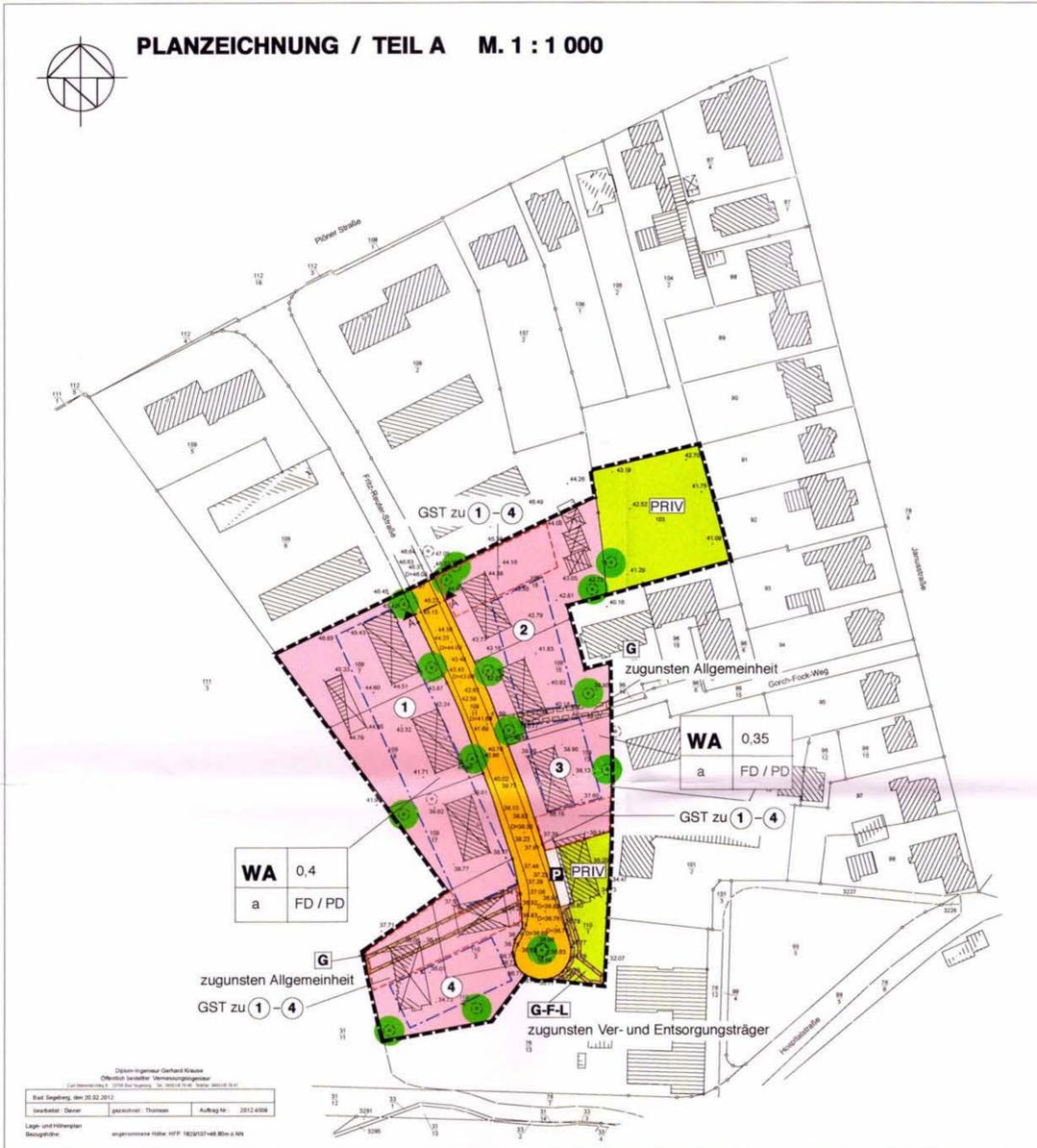


# SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 117



**ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN**

<b>Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB</b>	<b>Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB</b>
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	<b>GRÜN</b> private Grünflächen (hier: Spiel-, Freizeit- und Gartenflächen)
<b>Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB</b>	<b>PRIV</b> private Grünflächen
z.B. 0,4 Grundflächenzahl § 16 (2) BauNVO	<b>Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB</b>
z.B. 38,77 Festgelegte Geländeoberfläche / Bezugspunkt bei Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen (hier: Höhenpunkt über NN in Meter) § 18 (1) BauNVO	<b>G</b> Gehrecht
<b>Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB</b>	<b>F</b> Fahrrecht
a Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO	<b>L</b> Leitungsrecht
--- Baugrenzen § 23 (3) BauNVO	<b>Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB</b>
<b>Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>GST</b> Gemeinschaftsstellplätze
<b>Parkplatz</b>	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB</b>

**Festsetzungen über die äußere Gestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 (3) LBO**

FD Flachdach PD Pultdach

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

Gebäude, künftig fortfallend

vorhandene Bäume

z.B. 109 vorhandene Flurstücksbezeichnungen

13 vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 1 Numerierung von Baufeldern

**STRASSENPROFIL M. 1 : 250**  
(Darstellung ohne Normcharakter)

SCHNITT A - A

2,0	6,0	2,0
G	F	G

G = Gehweg  
F = Fahrbahn

**TEXT TEIL B**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

2.1 In den dargestellten Baufeldern 1, 2 und 3 ist eine Gebäudeoberkante von 14,50 m als Höchstmaß am tiefstgelegenen Schnittpunkt des Hauptgebäudes mit der festgelegten Geländeoberfläche und eine Gebäudeoberkante von 10,00 m am höchstgelegenen Schnittpunkt des Hauptgebäudes mit der festgelegten Geländeoberfläche zulässig. Als festgelegte Geländeoberfläche gelten die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhenpunkte in Meter über NN. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudeoberkante ist jeweils der am nächsten liegende Höhenpunkt im Bereich des geplanten Gebäudes maßgebend.

2.2 In dem dargestellten Baufeld 4 ist eine Gebäudeoberkante von 10,00 m als Höchstmaß über 36,70 m üNN zulässig.

2.3 Die zulässige Grundfläche in den Baufeldern 2 und 3 darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

**3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis höchstens 30 m zulässig. (§ 22 (4) BauNVO)

**4.0 Überbaubare Grundstücksfläche i. V. m. Nebenanlagen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO)**

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind freistehende Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO nach § 14 (1) 3 BauNVO eingeschränkt. Es sind nur folgende freistehende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Freisitze
- Spieleinrichtungen
- Einrichtungen für Abfallbehälter
- Einrichtungen zum Wäschetrocknen
- Pergolen sowie Sicht- und Windschutzwände
- Fahrradstellplätze / -einrichtungen

**II Festsetzungen über die äußere Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO)**

**1.0 Gestaltung baulicher Anlagen**

1.1 Mindestens 70 v. H. der Hauptgebäudefassaden sind mit hellen bis mittleren Farben zu gestalten. Die Helligkeit der Farbe darf zwischen 50 und 99 nach dem Acoat Color Codification System (ACC-System) liegen.

1.2 Dächer von Hauptgebäuden sind als Flach- oder flach geneigtes Pultdach zu gestalten. Die Dachneigung darf höchstens 15° betragen.

**III Hinweise**

1. Flachdächer sollten als Gründach gestaltet werden, wenn die Dachbegrünung nicht zu einer wesentlichen Erschwerung bei der hochbaulichen Planung und Umsetzung führt.

2. Es gilt die 1. Änderung der Satzung der Stadt Eutin zum Schutz des Baumbestandes.

3. Bäume, die gefällt werden müssen, sind vor der Fällung von einem faunistischen Gutachter zu bewerten. Die Verpflichtung zur Einschaltung eines faunistischen Gutachters und die Verpflichtung zur Durchführung notwendiger Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des §§ 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.02.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 117 für das Gebiet: beidseitig der Fritz-Reuter-Straße, im südlichen Bereich der Fritz-Reuter-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), erlassen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 01.12.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.12.2011 durch Bereitstellung im Internet unter www.eutin.de. Auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet wurde am 21.12.2011 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich hingewiesen.

2. Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 01.12.2011 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 03.05.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.07.2012 bis 02.08.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.05.2012 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet unter www.eutin.de wurde am 21.05.2012 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich hingewiesen.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.05.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eutin, den 08.04.2013 (Bürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.10.2012 bis 30.11.2012 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.10.2012 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet unter www.eutin.de wurde am 18.10.2012 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich hingewiesen.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eutin, den 08.04.2013 (Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 10.12.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 26.03.2013 (öffentl. bestell. Vermessungsing.)

9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.02.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Eutin, den 08.04.2013 (Bürgermeister)

10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 117, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), am 27.02.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, den 08.04.2013 (Bürgermeister)

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Eutin, den 08.04.2013 (Bürgermeister)

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.04.2013 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 12.04.2013 in Kraft getreten.

Eutin, den 12.04.2013 (Bürgermeister)

**ÜBERSICHTSPLAN**

**SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 117 FÜR DAS GEBIET: BEIDSEITIG DER FRITZ-REUTER-STRASSE, IM SÜDLICHEN BEREICH DER FRITZ-REUTER-STRASSE**

SATZUNG FEBRUAR 2013

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
BAUM EWERS DÖRNER GMBH  
OLDENBURG I. HOLSTEIN

Bearbeitet: T.Beims Gezeichnet: S. Winkler Projekt Nr.: 2161