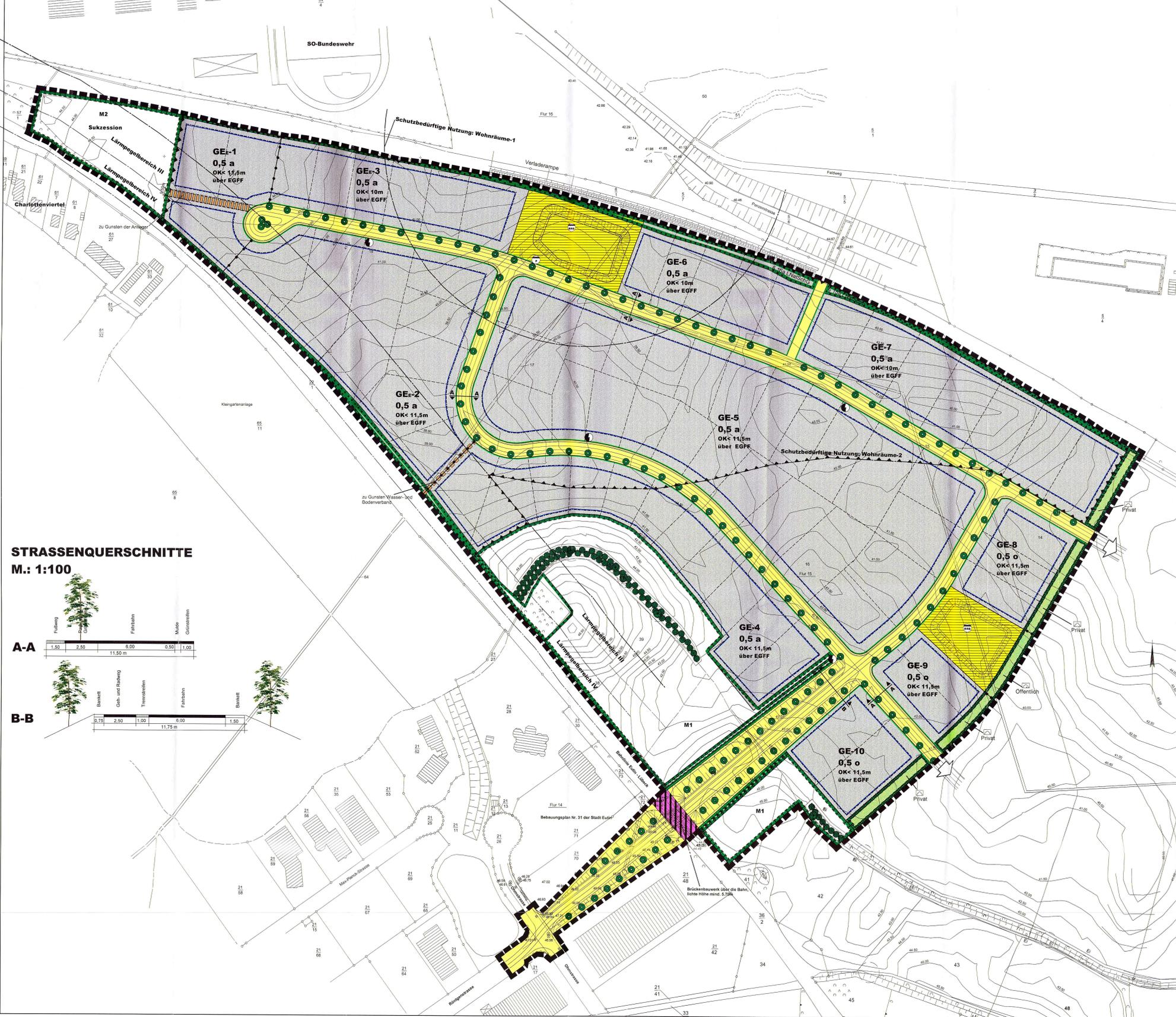


BEBAUUNGSPLAN NR. 90 DER STADT EUTIN

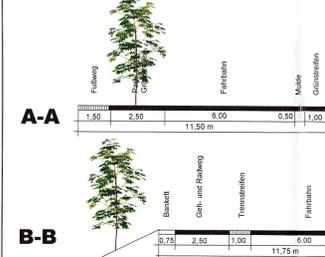
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M: 1:1000



STRASSENQUERSCHNITTE

M: 1:100



PLANZEICHEN

- Es gilt die BauNVO 1990
- I. FESTSETZUNGEN**
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - GEWERBEZONEN
 - EINGESCHRÄNKTES GEWERBEZONEN
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GRUNDFLÄCHENZAHL
 - OK< 11,5m*
 - EGFF
 - BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN**
 - ABWEICHENDE BAUWEISE
 - OFFENE BAUWEISE
 - BAUGRENZE
 - VERKEHRSLINIEN**
 - STRASSENVERKEHRSLINIEN
 - STRASSENVERKEHRSLINIEN
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGENDE ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGENDE ANLAGEN
 - ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN/VORKLÄRBECKEN)
 - ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION)
 - ABWASSER (PUMPFSTATION)
 - GRÜNFLÄCHEN**
 - GRÜNFLÄCHEN
 - GELHÖLZPFLANZUNG
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHFLÄCHEN FÜR DAS PLANEGET)
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN
 - ERHALTUNG VON BÄUMEN
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - M1
 - UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
 - LÄRMPEGELBEREICH ABGRENZUNG
 - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
 - VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
 - VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
 - HÖHENLINIEN
 - BOSCHUNGEN
 - BAHNLINIE
 - III. NACHRICHTLICHE MITTELUNGEN**
 - VORHANDENE KNICKS

TEIL B: TEXT

- Es gilt die BauNVO von 1990
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, mit §§ 1-16 BauNVO)

1.1 **GEWERBEZONEN** (§ 9 BauNVO)

a) Als Einzelhandelsbetriebe sind nur solche zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerk- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 20% von der gesamten zulässigen Grundfläche des Baugrundstückes als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

b) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergleichskategorie) gemäß § 1 Abs. 9 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

c) **Schutzbedürftige Nutzung: Betriebsbezogene Wohnräume** (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 24)

Wohnungen für Aufsuchs- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in den Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Hierfür sind im Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich ausgewiesene Flächen "Schutzbedürftige Nutzung: Betriebsbezogene Wohnräume" im weiteren Einwirkungsbereich der Planer-Verladerampe festzusetzen. Im weiteren Einwirkungsbereich der Planer-Verladerampe sind die Standortnutzungen der Bundeswehr dürfen zu offene Fenster von Außenflächen in betriebsbezogenen Wohnungen nur auf den von den Bundeswehranlagen schallabgewandten Gebäuseiten angeordnet werden.

Hierin kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn durch rechnerisch Nachweis sichergestellt wird, dass an den zu öffnenden Fenstern durch geeignete Gebäudeanordnung oder durch Abschirmungen anderer Gebäude eine Pegelminderung gegenüber den Anlagen der Bundeswehr von mindestens 5 dB(A) eintritt.

d) **Schutzbedürftige Nutzung: Büroräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

Innere der Gebiete GE-1, GE-3, GE-6 und GE-7 im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Planer-Verladerampe sowie der Bundeswehr dürfen zu offene Fenster von Büroräumen nur auf den von den Bundeswehranlagen schallabgewandten Gebäuseiten angeordnet werden. Hierin kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn durch rechnerisch Nachweis sichergestellt wird, dass an den zu öffnenden Fenstern durch geeignete Gebäudeanordnung oder durch Abschirmungen anderer Gebäude eine Pegelminderung gegenüber den Anlagen der Bundeswehr von mindestens 5 dB(A) eintritt.
 - Emissionsbegrenzung der Gewerbegebiete** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

Die Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 90 der Stadt Eutin werden im Sinne von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der immissionsschutzrechtlichen Schallleistungspegel im Zuge dieser Gliederung werden folgende immissionsschutzrechtliche Schallleistungspegel (L_{WA}) festgesetzt (Bsp. für die Gebiete):

GE-1	55 dB(A) pro m² tags, 35 dB(A) pro m² nachts
GE-2	60 dB(A) pro m² tags, 45 dB(A) pro m² nachts
GE-3	60 dB(A) pro m² tags, 45 dB(A) pro m² nachts
GE-4	60 dB(A) pro m² tags, 50 dB(A) pro m² nachts
GE-5	60 dB(A) pro m² tags, 51 dB(A) pro m² nachts
GE-6 bis GE-10	60 dB(A) pro m² tags, 52 dB(A) pro m² nachts
 - NEBENANLAGEN** (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen sind in den GE-Gebieten zwischen den Baugrenzen und den Planstraßen nicht zulässig.
 - IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach § 9 (1) 24 BauNVO sind Vorkehrungen zum Schutz vor Schwingungs- und Schallemissionen zu treffen sind.

Die Außenwände der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1998), Tabelle 6 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (L _{PA})	Büroräume	Außenräume in Wohnungen
LPB II	erf. R _{w,rs} =30dB	erf. R _{w,rs} =35dB
LPB IV	Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen ausgeschlossen	

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R_{w,rs} ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung beachtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1998) zu führen.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, mit §§ 1-16 BauNVO)

Bei festgesetzter GRZ von 0,5 darf diese durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,8 überschritten werden.
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, mit §§ 22 und 23 BauNVO)
 - BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.
 - VERKEHRSLINIEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
 - GRUNDSTÜCKSUFFAHRTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Je Baugrundstück ist eine Grundstücks- bzw. -auffahrt von max. 6 m Breite oder zwei Grundstücks- bzw. -auffahrten von je 3,50 m Breite zulässig. Bei Grundstücken von über 50m Breite ist eine weitere Grundstücks- und -auffahrt zulässig.
 - BAUMSTANDORTE**

Die auf den Verkehrslinien festgesetzten Baumstandorte können zugunsten einer zweckmäßigen Erschließung der Baugrundstücke verschoben werden. Die Pflanzstreifen und Pflanzflächen sind als unversiegelt, mind. 6 m² große Vegetationsflächen anzulegen.
 - MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und Abs. 1a BauNVO)
 - GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN** (Zu den Pflanzarten und -qualitäten wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.)
 - ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

Die Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit freiwachsenden Hecken oder Knicks zu bepflanzen. Je angelegter 25 m ist zusätzlich ein Hochstamm als Überhälter in lockerer Anordnung zu pflanzen. Die Gehölzpflanzung am betrieblen Rand des Geltungsbereiches ist gegenüber der Gewerbenutzung überhöht abzugeben.
 - PRIVATE STELLPLATZANLAGEN**

Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter, einheimischer großkroniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 9 m² herzustellen. Alternativ kann ein durchgehender mind. 2m breiter, unversiegelter Pflanzstreifen vorgesehen werden.
 - AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN** ist je angefangene 500m² Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger Laubbau zu pflanzen.
 - BEI VERSEGELTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** über 2.000m² sind zusätzlich auf 10% der Fläche zusammenhängende Gehölzstrümpfen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - REGENRÜCKHALTEBECKEN**

Die Regenrückhalte- bzw. Vorklärbecken sind mit Ufergehölzen und Röhrichtarten zu bepflanzen.
 - FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Maßnahmenfläche M1**

Auf den Maßnahmenfläche M1 sind als Saum- und Pufferstreife Krautsäume bzw. Staudenfuren gemäß Grünordnungsplan zu entwickeln. Die Säume sind gegenüber der Bebauung durch einen Zaun abzugrenzen.
 - Maßnahmenfläche M2**

Die Maßnahmenfläche M2 ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

PRÄAMBEL

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Eutin durch das Planungsbüro Osthöfteln, Bahnhofstrasse 40, 23701 Eutin (Tel. 0452/7917-0).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 21.10.1998) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10.12.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Eutin für ein Gebiet zwischen der ehemaligen Bahntrasse Eutin-Neustadt, der Bahntrasse Eutin-Lübeck und einer Verbindungslinie zwischen den beiden Bahnstrecken, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtenwicklungsausschusses vom 01.03.2001. Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Osthöftelner Anzeiger" am 28.04.2001 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist vom 08.05.2001 bis zum 21.05.2001 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berichteten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02.2003 zur Angabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 18.09.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründungen sind in der Zeit vom 29.09.2003 bis zum 28.10.2003 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im "Osthöftelner Anzeiger" am 15.09.2003 ersichtlich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.12.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.12.2003 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Eutin, 20.02.2004.
 - Bürgermeister -
- Der katastermäßige Bestand am 02.12.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als Anlage beigefügt.
Eutin, 09.02.2004.
 - Bürgermeister -
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Eutin, 20.02.2004.
 - Bürgermeister -
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.02.2004, im "Osthöftelner Anzeiger" ersatzlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Eigentums- und Persönlichkeitsrechten und von Mängeln der Abweigung ersatzlich der schon Verfahren- und Formvorschriften und auf die Möglichkeit, eine Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauNVO) hingewiesen worden. Auf die Rechtsberatung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 28.02.2004, in Kraft getreten.
Eutin, 01.03.2004.
 - Bürgermeister -

SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 90

für ein Gebiet zwischen der ehemaligen Bahntrasse Eutin-Neustadt, der Bahntrasse Eutin-Lübeck und einer Verbindungslinie zwischen den beiden Bahnstrecken.

