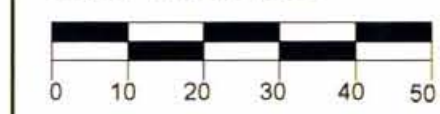


BEBAUUNGSPLAN NR.113 DER STADT EUTIN

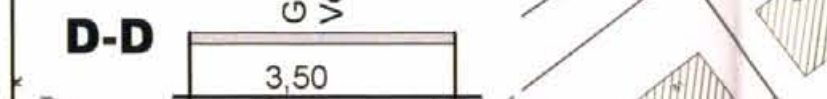
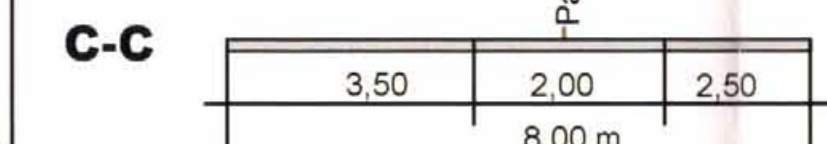
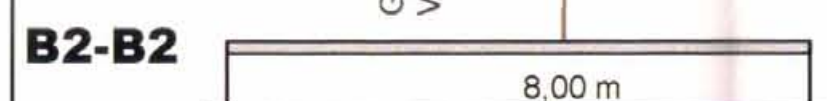
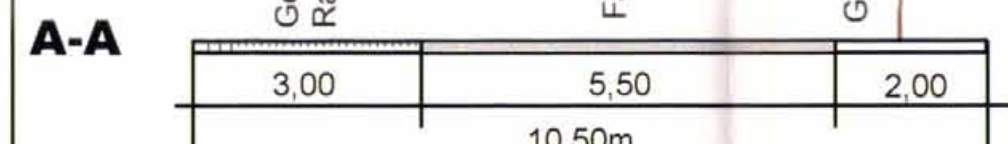
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000

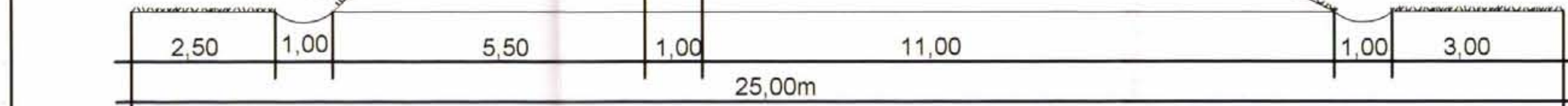


QUERSCHNITTE

M.: 1:100



E-E
Lärmschutzwand



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO

	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	
	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO

	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	GRUNDFLÄCHENZAHL	

	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	
	MAXIMALE FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFÜßBODEN	
	MAXIMALE WANDHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFÜßBODEN (SCHNITTPUNKT: AUßENWAND / DACHHAUT)	

	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	
	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	

	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	

	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	FUßWEG	
	PARKPLATZ	

	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN	
	ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)	

	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	ABSCHIRMUNGSGRÜN	
	GRÜNLANDFLÄCHE	
	KNICKSCHUTZSTREIFEN	
	HAUSGARTEN	

	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSER- WIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	

	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MÄßNACHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MÄßNACHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESMISMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LÄRMPFELDBEREICH / ABGRENZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO
	30° - 40°	
	DACHNEIGUNG	

	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	HÖHENLINIEN	
	BÖSCHUNGEN	
	ZAUN, VORHANDEN	
	KUNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
	MÜLLSAMMELPLATZ	
	MÖGLICHE BAUMSTANDORTE	

	III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	§ 21 NatSchG
	VORHANDENE KNICKS	
	ORTSDURCHFARTSGRENZEN	§ 4 Abs. 1 StrWG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 - 15 BauNVO)
1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	(§ 4 BauNVO)
(1) In den WA-1-Gebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.	
(2) In den WA-1-Gebieten sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.	

1.2 MISCHGEBIETE	(§ 6 BauNVO)
(1) In allen MI-Gebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Vergnügungsbetriebe nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.	
(2) In allen MI-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.	
(3) In allen MI-Gebieten ist die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.	

1.3 STELLPLATZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN	(§§ 12, 14 BauNVO)
Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Baugrenzenbegrenzungslinie unzulässig gem. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO.	

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 19 BauNVO)
(1) In dem MI-1-Gebiet sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,7 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.	
(2) In den MI-2-Gebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,5 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.	
(3) In allen Baugeländen kann die festgesetzte Grundflächenzahl ausnahmsweise für Terrassen um 20 % überschritten werden gem. § 16 Abs. 6 BauNVO.	

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
3.1 ABWEICHENDE BAUWEISE	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig.	

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	
Terrassen im Umfang der Ziffer 2.1. Abs. 3 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.	

4. ANZAHL DER WOHNUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In allen WA-Gebieten sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.	

5. FLÄCHEN FÜR MAßNACHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1 KNICKSCHUTZSTREIFEN	
Die Fläche ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln und gegenüber den Baugrundstücken durch einen Zaun abzugrenzen.	

5.2 GRÜNLANDFLÄCHE	
Die Fläche ist zu einer extensiven, halboffenen Grünlandfläche mit Säumen, Gehölzstrukturen und naturnahen Gewässerbereichen zu entwickeln. Zur Strukturierung sind im Randbereich der Regenrückhaltebecken und Gewässer Gehölzgruppen (standortgerechte Laubbäume, 1 Gehölz je m²) auf mind. 10 m bei 100 m² Gewässerfläche als Initialpflanzung anzulegen. Die Böschungsbereiche der Gewässer sind mit geschwungenen Randlinien und wechselnden Böschungserneuerungen landschaftsgerecht herzurichten. Initialpflanzungen mit Röhricht sind vorzunehmen. (Hinweis: Artenliste, Begründung Kap. 2.5.3)	

5.3 GELÄNDEVERLAUF	
Der natürliche vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einfließen baulicher Anlagen im Umfang von max. 0,80 m zulässig.	

6. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den in Teil A Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (passiver Schallschutz) zu treffen. Die Außenbauteile müssen mindestens den folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen (Hinweis: Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989):	

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R _w , res	
III	Wohnräume dB(A)	Büroräume dB(A)
IV	35	30
IV	40	35

Für vollständig von der Lübecker Landstraße abgewandte nördliche Gebäudeseiten kann das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R _w , res um 5 dB verringert werden.	
Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R _w , res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. (Hinweis: Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingetragene DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1989.)	

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Räumen von Wohnungen, die zum Schlafen genutzt werden, ist in den Lärmpegelbereichen III und IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Lübecker Landstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.	
Außenwohnbereiche dürfen in den Lärmpegelbereichen III und IV erst ab einem Abstand von 10 m zur südwestlichen Baugrenze errichtet werden.	

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.	
7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7.1 BAUMPFLANZUNGEN	
In den Erschließungsstraßen sind mindestens 28 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. (Hinweis: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, Artenliste Begründung Kap. 2.5.3.)	
7.2 FLÄCHENHAFTE BEPFLANZUNGEN	
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. (Hinweis: Heister, 2x verpfl., 80 - 100; Sträucher, 2x verpfl., 60 - 100; Artenliste Begründung Kap. 2.5.3.)	

8. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN	(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:	
a) bei ebener Gelände die Oberkante der Straßenmitte,	
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,	
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.	

9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Landesbaubauordnung LBO)
9.1 FASSADEN	
In allen WA-Gebieten und den MI-2-Gebieten sind die Fassaden der Hauptanlagen in hellem Putz oder rottem bis rotbraunem Mauerwerk auszuführen. Max. 40 % der öffnungsfreien Fassadenfläche können in anderen Materialien ausgeführt werden.	
9.2 DÄCHER	
In den WA-1-Gebieten sind für die Dachendeckung der Hauptanlagen rote bis rotbraune Dachsteine zu verwenden. Solaranlagen sind zulässig. In dem WA-2-Gebiet und den MI-2-Gebieten sind für die Dachendeckung der Hauptanlagen rote bis rotbraune oder graue Dachsteine zu verwenden. Solaranlagen sind zulässig.	
9.3 GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBAUDE	
In allen WA-Gebieten und den MI-2-Gebieten sind Garagen, Carports und Nebengebäude in Material und Farbgebung den zugehörigen Hauptanlagen anzupassen. Holzbauten und Gründächer sind zulässig.	
9.4 EINFRIEDRUNGEN	
In allen WA-Gebieten und den MI-2-Gebieten ist im Falle der Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum hin diese als Hecke mit einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Zusätzlich kann nach innen - zum privaten Bereich - ein Zaun in Höhe der Hecke gesetzt werden.	
9.5 WERBEANLAGEN	
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig.	

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Eutin durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkau, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbaubauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 17.04.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Eutin für ein Gebiet südöstlich der Ferdinand-Tönnies-Straße, südlich der Kleingartenanlage, nördlich der Lübecker Landstraße und nordwestlich der Max-Planck-Straße in Eutin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 06.05.2010. Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.06.2010 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" und im Internet am 30.06.2010 im Internet unter www.eutin.de ortsüblich bekannt gemacht worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 08.07.2010 bis zum 22.07.2010 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 31.01.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 02.02.2012 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 Begründung haben in der Zeit vom 29.02.2012 bis zum 30.03.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.02.2012 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" und am 21.02.2012 im Internet unter www.eutin.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.04.2013 von der Stadtvertretung als Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.04.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.04.2013 von der Stadtvertretung als Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, 20.02.2014
(Schulz) - Bürgermeister -

Eutin, 20.02.2014
(Schulz) - Bürgermeister -

Eutin, 20.02.2014
(Schulz) - Bürgermeister -

11. Der katastermäßige Bestand am 25.04.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt.

Oldenburg i.H., 17.07.2014
(Ruwoldt) - Öffentl. best. Verm.-ing. -

12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Eutin, 26.02.2014
(Schulz) - Bürgermeister -

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.02.2014 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" 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 Rechtsverordnung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 28.02.2014 in Kraft getreten.

Eutin, 28.02.2014
(Schulz) - Bürgermeister -

Eutin, 28.02.2014
(Schulz) - Bürgermeister -

Eutin, 28.02.2014
(Schulz) - Bürgermeister -

SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 113

für ein Gebiet südöstlich der Ferdinand-Tönnies-Straße, südlich der Kleingartenanlage, nördlich der Lübecker Landstraße und nordwestlich der Max-Planck-Straße in Eutin

Stand: 17. April 2013

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 17. April 2013

