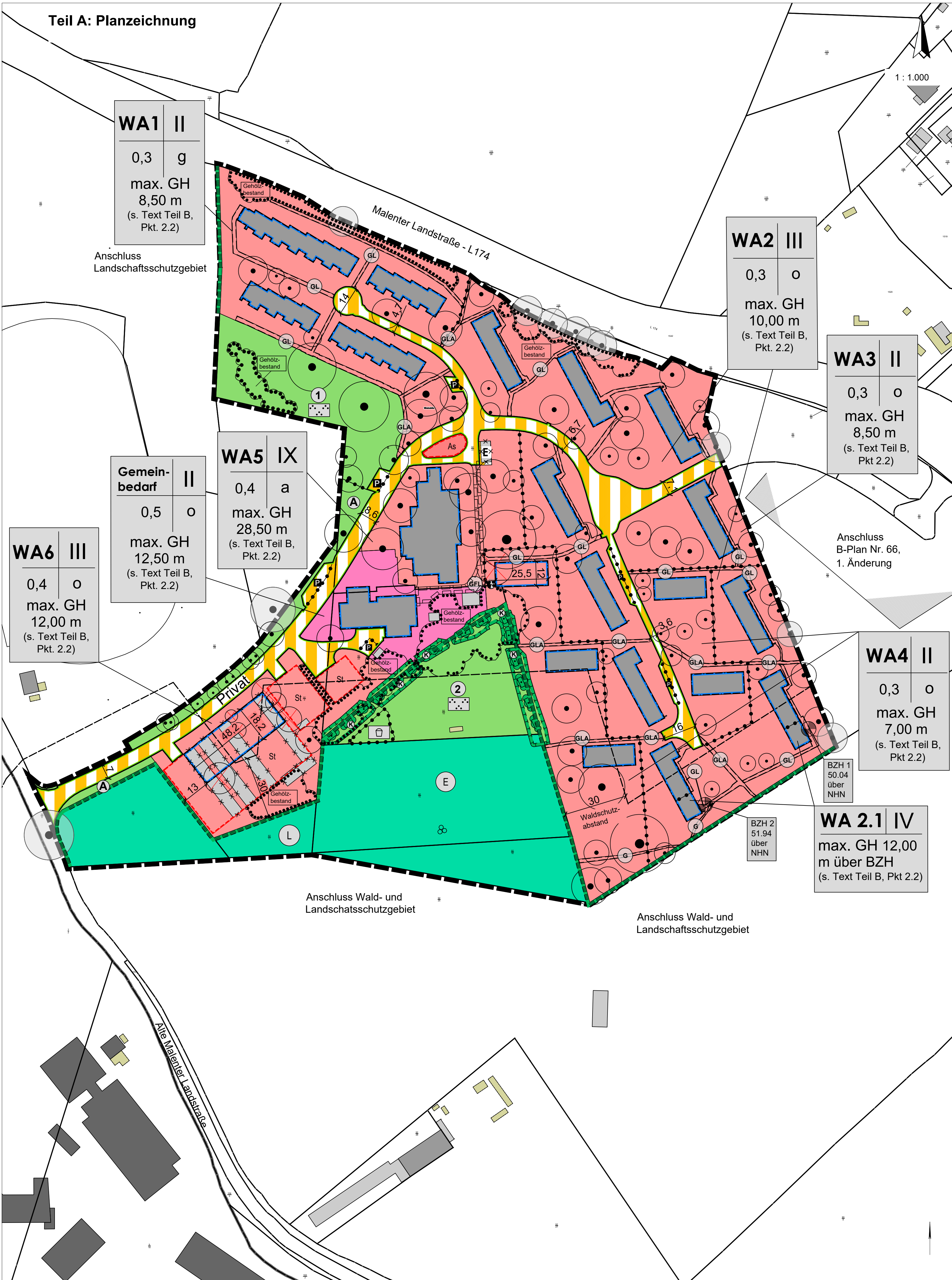


# Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 159 "Wilhelmshöhe"

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den B-Plan Nr. 159 "Wilhelmshöhe" für das Gebiet - Nördlich der Gebäude des Fort- und Ausbildungszentrums der Polizei und des Erholungswaldes, südlich der Malenter Landstraße / L 174, östlich der Sportanlage der Polizeistätte und westlich eines Erholungswaldes - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A: Planzeichnung



## Gesetzliche Grundlagen:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 86) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVBl. Schl.-H. S. 455)

## Planzeichenerklärung

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)  
II Zahl der Vollgeschosse  
(§ 20 Abs. 3 BauNVO)  
max. GH Maximal zulässige Gebäudehöhe in m  
12,50 m  
- s. Text Teil B Pkt. 2.2 (§ 18 BauNVO)  
(s. Text Teil B, Pkt. 2.2)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze  
o Offene Bauweise  
(§ 22 Nr. 2 BauNVO)  
g Geschlossene Bauweise  
(§ 22 Nr. 3 BauNVO)  
a Abweichende Bauweise  
(§ 22 Nr. 4 BauNVO)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (hier: Gastronomie, KiTa, Freizeitznutzungen)

- Verkehrflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:  
Private Verkehrsfläche (für die Öffentlichkeit zugänglich)  
E-Ladestation  
Öffentliche Parkfläche

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Kennzeichnung des Standorts für Flächen für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Elektrizität, Hier: Trafostation

- Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung:  
Spielplatz  
Parkanlage  
Hier:  
1 Wohnungsnaher Freiraum  
2 Parkanlage mit Ziegenhege  
A Abstandsgrün/Abstandsflächen

- Flächen für Wald  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald, hier: Erholungswald

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

- Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
St Stellplätze  
As Abfallsammelanlage  
Flächen für Wegerechte, hier:  
Geh- und Leitungsrecht, zugunsten der Anwohner, der jeweils angrenzenden baulichen Anlagen sowie der zuständigen Versorgungsträger  
Gehrecht, zugunsten der Allgemeinheit und allen Anwohnern des Plangebiets  
Geh- und Leitungsrecht, zugunsten der Allgemeinheit, der zuständigen Versorgungsträger und allen Anwohnern des Plangebiets  
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, zugunsten der Anwohner, der jeweils angrenzenden baulichen Anlagen sowie der zuständigen Versorgungsträger  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung: Knick  
Waldschutzabstand gem. § 24 Abs. 1 LWaldG  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes  
(§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 NatSchG)  
Hier:  
L Landschaftsschutzgebiet

### III. Darstellung ohne Normcharakter

- Vorhandene bauliche Anlagen  
Künftig entfallende Gebäude  
Vorh. Einzelbaum  
Außerhalb des Geltungsbereichs  
Künftig entfallender Einzelbaum  
Kennzeichnung von Bezugshöhen innerhalb des Geltungsbereichs

## Teil B: Text

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO):

- Innerhalb des WA sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des WA sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Einzelstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)  
Die zulässige Grundfläche darf im WA 1-4 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen) und Stellplätze mit ihren Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden. Im WA 5 ist eine Überschreitung von bis zu 60 % zulässig. Eine weitere Überschreitung der Grundflächen ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)  
2.2.1 Für alle WA-Gebiete und die Gemeinbedarffläche im Plangebiet gilt die mittlere Höhe der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes genutzten privaten Verkehrsfläche gemessen in der Mitte des Zufahrts-/Eingangsbereiches des jeweiligen Gebäudes als Bezugshöhe.  
Für Gebäude in zweiter Reihe im WA 2 + 4 wird die Bezugshöhe auf dem privaten Wegerecht im Eingangsbereich festgesetzt.  
Zur Bestimmung der Bezugshöhe im WA 1 sind die nach Süd-Westen liegenden Eingangsbereiche (auf priv. Wegerechten) des jeweiligen Reihenhausstrahles zu verwenden. Ausgenommen davon ist der nordöstlich im WA1-Gebiet liegende Reihenausriegel. Hier wird die private Verkehrsfläche angenommen.

- Von 2.2.1 abweichend wird für die im WA 2.1 südöstlich im Plangebiet liegenden Gebäude aufgrund des stark bewegten Geländes in diesem Bereich und einer damit verbundenen IV-Geschossigkeit jeweils ein angrenzender Höhenbezugspunkt festgelegt (s. Planzeichnung).
- Durch technische Bauwerke, Anlagen, und Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlhallen, Solaranlagen, Klimageräte) können die festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise um maximal 2,00 m überschritten werden.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

- Bauweise  
3.1 Im WA 1 ist im Bestand Reihenausbaubau vorhanden, weshalb die geschlossene Bauweise festgesetzt wird.  
3.2 Im WA 2, 3, 4 und 6 und in der Fläche für Gemeinbedarf ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudeteile bis zu 50 m zulässig.  
3.3 Im WA 5 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist zulässig.

- Überbaubare Grundstücksfläche  
3.4 Im WA 2, 3 und 4 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,00 m und Balkone bis zu 2,00 m zulässig.

- Versickerung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Im Plangebiet sind Knickschutzstreifen (KS) festgesetzt. Die derzeit gärtnerische Ausgestaltung/Nutzung im Bestand ist innerhalb der Knickschutzstreifen weiterhin zulässig.
- Zugunsten der dauerhaften Erhaltung der im Plangebiet festgesetzten Knickschutzstreifen hat ein regelmäßiges Monitoring, d.h. eine Kontrolle, spätestens alle 5 Jahre zu erfolgen.
- Neu zu errichtende Stellplätze, Wege und Terrassen sind wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Der Oberbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.
- Alle überdachten Nebenanlagen (Carports, Garagen, Geräteschuppen, Fahrradstellplätze etc.) sind mit Dachbegrünung zu versehen. Bei der Aufstockung im Bestand werden (je nach Dachform) Dachbegrünungen und/oder Photovoltaik-Anlagen ausdrücklich empfohlen.

- Lampen der Außen- und Straßenbeleuchtung sind aus Gründen des Flieðeraus- und Insektenschutzes mit LED-Lampen auszustatten, deren Lichtflecktemperatur maximal 2700 Kelvin und eine Wellenlänge unter 540 nm aufweist. Der Abstrahlwinkel der Lampen soll maximal 80° betragen (bezogen auf die Senkrechte zur Geländeoberfläche). Im Bereich der Knicks sollen die Lampen von diesen abgewandt ausgerichtet werden.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
Erhaltung § 9 (1) Nr. 25b BauGB

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind nach Vorgaben der Biotopschutzverordnung SH I.V.m. § 21 LNatSchG und § 30 BNatSchG dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Gehölzbestände im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten, ordnungsgemäß zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### II. Hinweise

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

### III. Festsetzungen gem. Landesbauordnung

- Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke § 8 (1) Nr. 1 LBO (Ausschluss von Schottergärten)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- wasserentnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen.

### IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB I.V.m § 86 LBO

- Dächer  
1.1 Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern der Hauptgebäude und der Nebenanlagen zulässig.  
1.2 Gründächer auf den Hauptgebäuden werden ausdrücklich empfohlen und bei allen überdachten Nebenanlagen (Carports, Garagen, Geräteschuppen, Fahrradstellplätze etc.) vorgeschrieben. Eine Kombination aus Grunddach und PV-Anlage ist ebenfalls zulässig.
- Fassadenmaterialien  
2.1 Um angrenzende Wohngebäude sowie Verkehrsteilnehmende nicht zu beeinträchtigen, sind reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster unzulässig.
- Technische Anlagen  
3.1 Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Gebäuden zulässig. Die Solar- und Photovoltaikanlagen sind so zu installieren, dass keine Blendwirkung für den fließenden Verkehr entsteht.
- Werbeanlagen  
4.1 Um angrenzende Wohngebäude sowie Verkehrsteilnehmende nicht zu beeinträchtigen sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie angestrahlte Werbeanlagen unzulässig.
- Für selbstleuchtende Werbeanlagen sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel mit dimmbaren und warmweißen LED-Lampen (maximal 2.700 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden. Alternativ kann eine Beleuchtung mit rotem Licht gewählt werden.
- Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie sich am Ort der Leistung befinden und mit einer Ansichtfläche von max. 6 m² je 10 laufende Meter Fassadenlänge sowie an einem Gebäude installiert werden. Die Werbeanlagen dürfen nur mit einer Werbeflächengröße von max. 10 m² ausgeführt werden.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 159 der Stadtvertretung vom .....  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 159 erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am .....

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 159 nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 I.V.m § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 159 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 159 "Wilhelmshöhe" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich und zur Niederschrift abgegeben werden können und den Hinweisen zu vorliegenden umweltrelevanten Informationen durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.vg-eutin-aussel.de" ins Internet eingestellt.

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

(Eutin, Datum, Siegelabdruck) (Radestock)  
-Bürgermeister-

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom ..... in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

(..... Datum, Siegelabdruck) (.....)  
(..... Datum, Siegelabdruck) (Offentl. best. Verm.-ing.)

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

- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 159, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

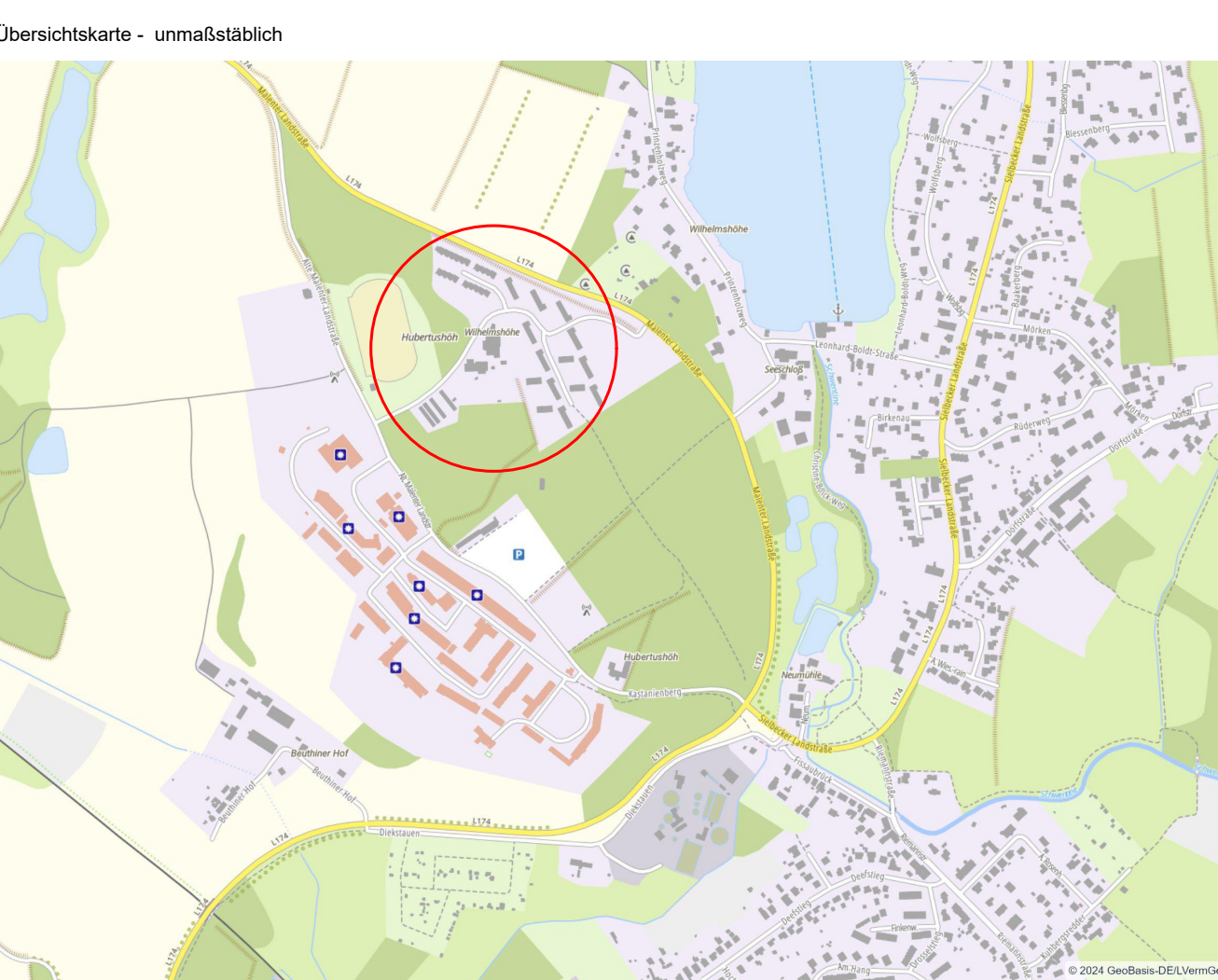
(Eutin, Datum, Siegelabdruck) (Radestock)  
-Bürgermeister-

- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgeführt und ist bekannt zu machen.

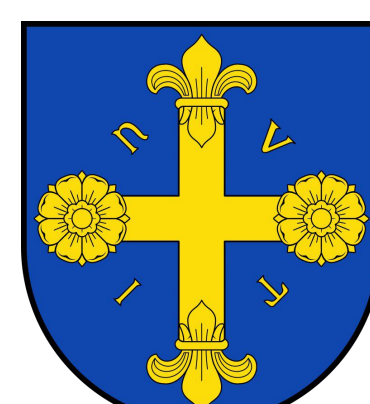
(Eutin, Datum, Siegelabdruck) (Radestock)  
-Bürgermeister-

- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 159 durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und 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 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am ..... 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 Abs. 2 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 ..... in Kraft getreten.

(Eutin, Datum, Siegelabdruck) (Radestock)  
-Bürgermeister-



## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 159 - Wilhelmshöhe -



## Stadt Eutin Kreis Ostholstein

### Verfahrensstand - Bauleitplanverfahren gemäß § 8-10 (Qualifizierter B-Plan) des Baugesetzbuches (BauGB)

- ☐ Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ☐ Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB  
☐ Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB ☐ Erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB  
☐ Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ☐ Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Verfasser: **BCS** Stadtregion  
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®

Plan: 18-031 17.09.18  
Plan: 18-031 17.09.18  
Plan: 18-031 17.09.18  
Plan: 18-031 17.09.18