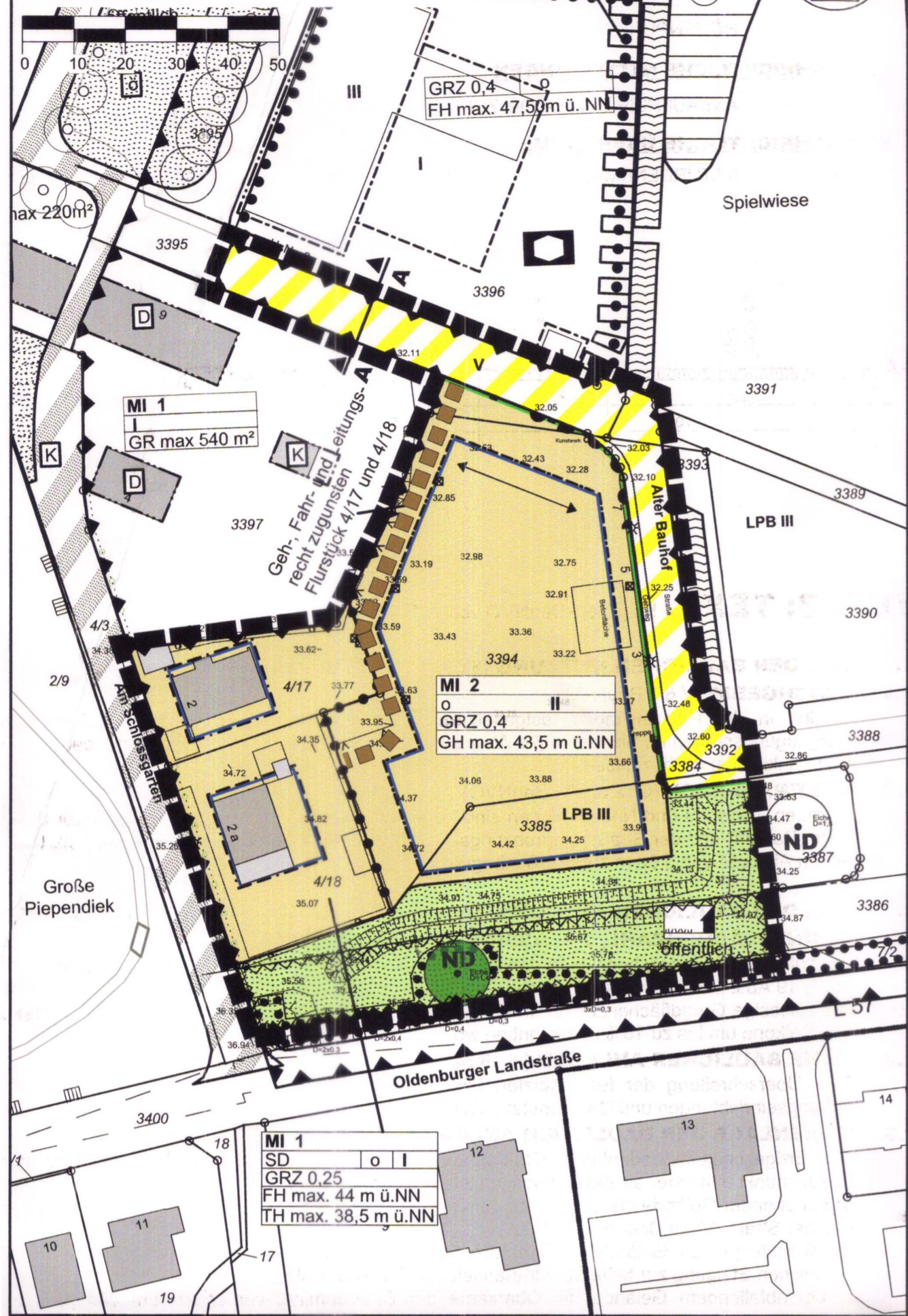


TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



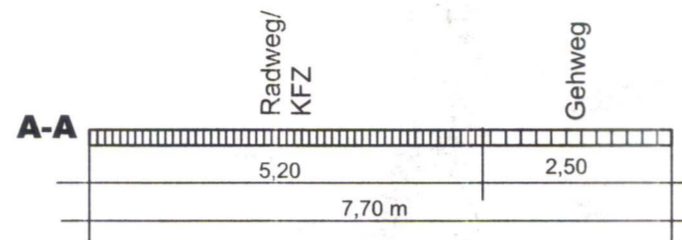
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
MI MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16 BauNVO
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
FH max 45m ü. NHN	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL
GH max 43,50 m ü. NNN	GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE,	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	§§ 22 und 23 BauNVO
OFFENE BAUWEISE	
BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
VERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
ABSTANDSGRÜN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSER	§ 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
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
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
SD SATTELDACH	
FIRSTRICHTUNG	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
 - VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
 - 3394 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
 - 33.61 HÖHENPUNKTE
- III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN § 29 StrWG
- ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR LANDESSTRASSE-
- IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 17 LNatSchG
- ND NATURDENKMAL



QUERSCHNITT M 1:100

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO von 2017

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO)
In den in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 - NEBENANLAGEN** (§ 12 und 14 BauNVO)
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze zur Straße "Alter Bauhof" und der Straßenbegrenzungslinie sowie entlang der Straße "Am Schlossgarten" in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - Die zulässige Grundflächenzahl in den MI-Gebieten dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 100% überschritten werden.
 - Die zulässige Grundflächenzahl in den MI-Gebieten können ausnahmsweise für Außenterrassen und Balkone um bis zu 15% überschritten werden.
 - HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe ist für technisch notwendige Schornsteine, Lüftungseinrichtungen und Dachfenster zulässig.
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:
 - bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte der Straße "Am Schlossgarten" im MI 1 und der Straße "Alter Bauhof" im MI 2.
 - bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
 - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO, § 16 BauNVO)
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 23 BauNVO)
 - Eine Überschreitung der Baugrenzen ist für untergeordnete Bauteile und Balkone mit einer Tiefe bis zu 1,50 m zulässig.
 - Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig.
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
 - Die Außenbauteile der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen.

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
LPB III erf. R w, res	35 dB	30 dB
 - Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes R_{w, res} ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.
 - Für Räume die dem Schlaf dienen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind dort, wo der nächtliche Beurteilungspegel überschritten wird, zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schalldämmte Lüftungen vorzusehen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - Im MI 1-Gebiet sind **Satteldächer (SD)** als gleichschienlige Dächer zu gestalten.
 - Material der Haupt- und Nebengebäude:** Im Plangebiet sind Außenwände in rotem Verblendmauerwerk oder hell gestrichenen Putzflächen zulässig. Der Anteil sonstiger Fassadenmaterialien darf 30 % der Fassadenfläche zuzüglich der Fensteranteile nicht überschreiten.
 - Dachmaterialien:** Im Plangebiet sind ausschließlich rote Dachpfannen oder Reeteindeckungen bei geeigneten Dächern zulässig. Glänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind unzulässig.
 - Werbeanlagen:** Im Plangebiet sind Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in einer Größe von max. 0,5 m² zulässig
 - Einfriedungen:** Entlang der Grenzen zu Verkehrsflächen sind nur Einfriedungen aus geschichteten Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Grundstücksseitig ist hinter der Hecke auch ein Zaun zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Flächige Kunststoffmaterialien zur Einfriedung sind unzulässig.
 - Gestaltung der Vorgärten:** Die Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ist mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig

HINWEISE / VERMERKE

- DIN-VORSCHRIFTEN / TECHNISCHE REGELWERKE**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin, Markt 1 -Verwaltungsgebäude Lübecker Straße 17-, 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese Anwendung und werden ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- DENKMALSCHUTZ**
Bei der Bebauung ist im Genehmigungsverfahren der § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH zu beachten: Auch Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), sind genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2019 (GVBl. Schl.-H. S. 398), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.06.2020 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 der Stadt Eutin für ein Gebiet nördlich der Oldenburger Landstraße, zwischen den Straßen Am Schlossgarten und Alter Bauhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 17.01.2019 und 21.11.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am 11.02.2020 erfolgt. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.
- Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 21.11.2019 wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 21.11.2019 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die im Rahmen der ergangenen Bekanntmachung vom 11.02.2020 für die Zeit vom 19.02.2020 bis zum 20.03.2020 festgelegte öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 war aufgrund der im Zusammenhang mit der Ausbreitung des SARS-CoV-2 (Coronavirus) ab dem 16.03.2020 erfolgten Schließung von Verwaltungsgebäuden der Stadt Eutin nicht vollständig durchführbar. Vor diesem Hintergrund war eine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit zu wiederholen. Hierzu haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 30.04.2020 bis einschließlich 05.06.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit besonderen Hinweisen im Hinblick auf die Einsichtnahme aufgrund der Coronavirus-Pandemie und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 22.04.2020 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.eutin.de ins Internet eingestellt. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 18.02.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eutin, 27. Juli 2020

- Bürgermeister -

- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

Bad Schwartau, 09.07.2020

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.06.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat zur Kenntnis genommen, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.
- Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 der Stadt Eutin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.06.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Eutin, 27. Juli 2020

Eutin, 27. Juli 2020

- Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 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 **04. Aug. 2020** im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden; gleiches gilt für die Angabe der Internetadresse der Stadt Eutin, unter der vorgenannte Unterlagen jederzeit und dauerhaft einsehbar sind. 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 Erdgeschoss dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **04. Aug. 2020** in Kraft getreten.

Eutin, 04. Aug. 2020

- Bürgermeister -

SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 99

für ein Gebiet nördlich der Oldenburger Landstraße, zwischen den Straßen Am Schlossgarten und Alter Bauhof

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 24. Juni 2020

Ausfertigung

