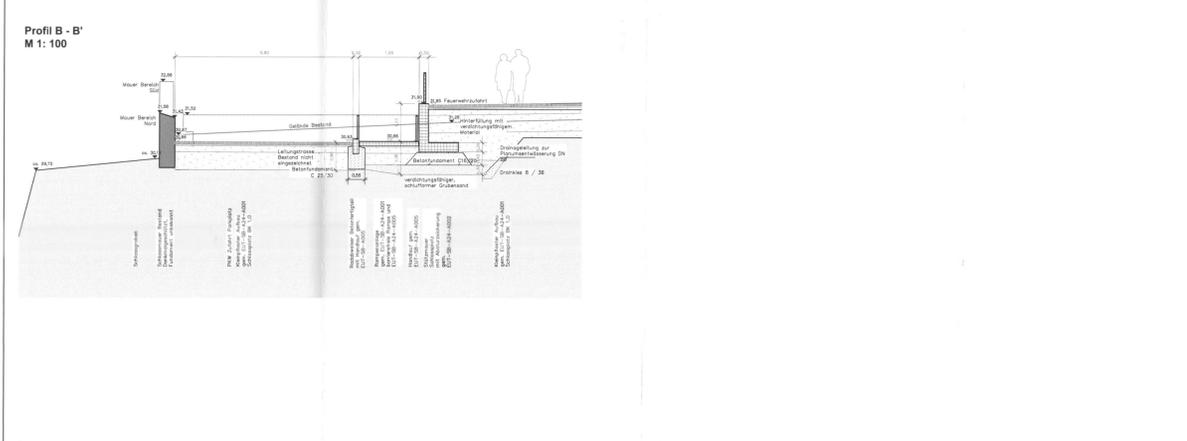
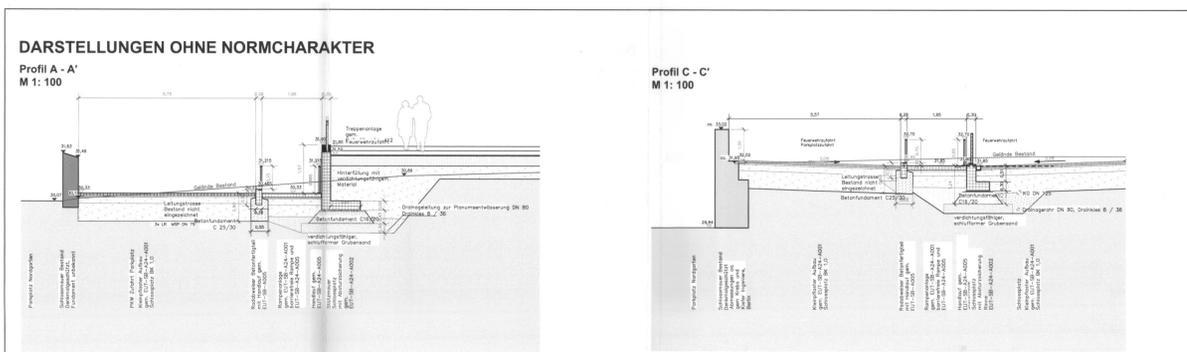
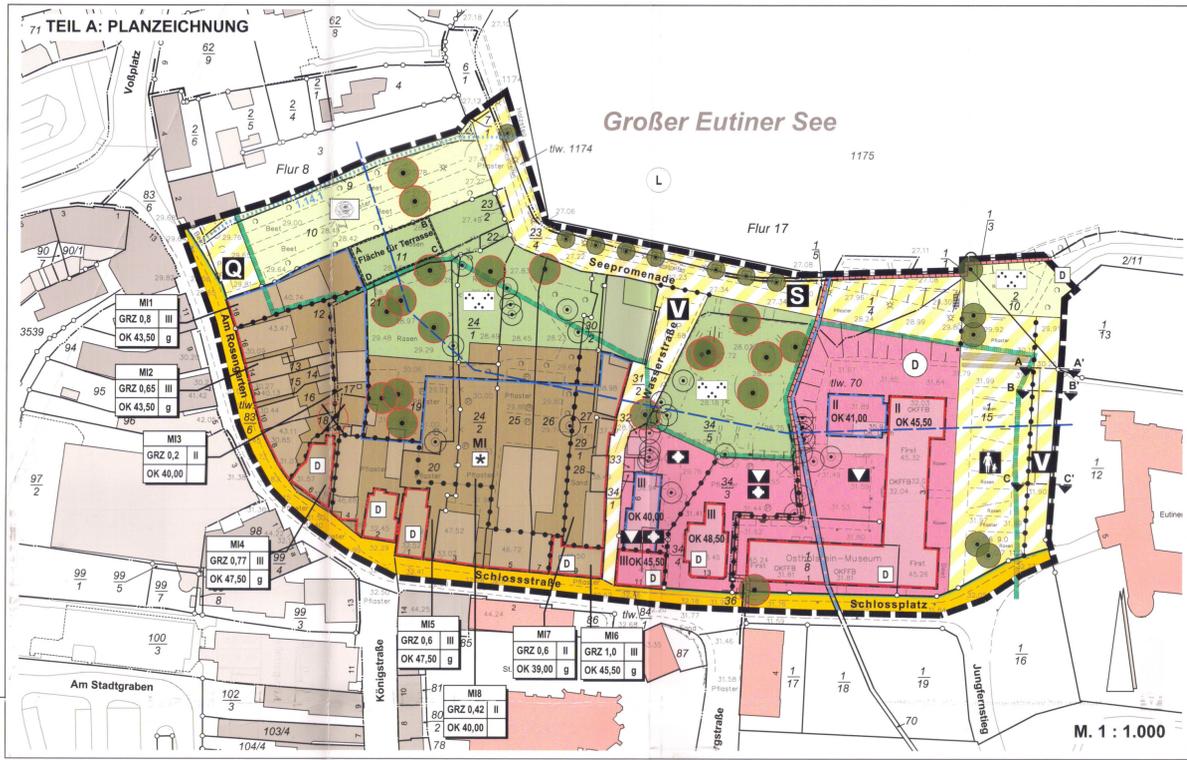


SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 138



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichnerverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN		
	1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 Abs. 1 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 Abs. 1 BauNVO
OK	Oberkante baulicher Anlagen über DHHN als Höchstmaß in Metern	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
g	geschlossene Bauweise	§ 22 BauNVO
—	Baulinie	§ 23 Abs. 1 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
	4 Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
□	Flächen für den Gemeinbedarf	
□	Zweckbestimmung:	
□	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
□	Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	5 Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
□	Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie	
□	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
□	Zweckbestimmung:	
□	Seepromenade	
□	Quartiersplatz	
□	Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen	
□	Fußgängerbereich mit Aufenthaltsqualitäten	
	6 Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
□	Private Grünflächen	
□	Öffentliche Grünflächen	
□	Zweckbestimmung für Grünflächen:	
□	Parkanlage	
□	Rosengarten	
□	7 Erhalt von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
□	zu erhaltender Baum	
	8 Sonstige Planzeichen	
□	Umgrenzung einer Fläche für Festsetzungen	
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 138	§ 9 Abs. 7 BauGB
	II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	§ 9 Abs. 6 BauGB
□	Grenze 50 m Gewässerschutzstreifen	§ 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG
□	Grenze Landschaftsschutzgebiet Holsteinische Schweiz (gemäß Darstellung der Unteren Naturschutzbehörde)	§ 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG
□	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Sachgesamtheit: Schloss Eutin), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 8 DSchG
□	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 8 DSchG
□	Geschützter Baum	§ 2 Baumschutzgesetz Eutin
□	Stadtgraben/Gewässer 1.14.1, verrohrt	§ 40 Abs. 1 WHG § 28 LWG
□	Historischer Graben, verrohrt	§ 40 Abs. 1 WHG § 28 LWG
	III DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
□	künftig entfallender geschützter Baum	
□	In den Mischgebieten MI 1 bis MI 8 können altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden.	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
IV PLANUNTERLAGE		
□	vorhandene Flurstücksgrenze	
□	vorhandene Höhen über NHN	
□	Gebäude Bestand	
□	vorhandener Baum	
□	Flurgrenze	

Teil B - Text -

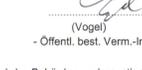
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN		
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)	
1.1	Mischgebiet (§§ 1 + 6 BauNVO)	
1.1.1	Im Mischgebiet sind Tankstellen unzulässig.	
1.1.2	Im Mischgebiet sind unzulässig: Wohnungsprostitution sowie Einrichtungen, Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.	
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)	
2.1	Im Mischgebiet 1 ist auf der Fläche für Terrasse die Errichtung eines Wintergartens oder eines Terrassendeckes bis zu einer Oberkante der baulichen Anlagen von maximal 33,50 m über DHHN und einer Tiefe von 10 m, gemessen von der Außenfassade des Hauptgebäudes, zulässig.	
2.2	Im Mischgebiet 1 darf die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundfläche eines Wintergartens um nicht mehr als 15% überschritten werden.	
2.3	Im Mischgebiet 1 kann eine Nichtanrechnung der dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigten Fläche für Terrasse auf die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.	
2.4	Im Mischgebiet 8 sind Tiefgaragen, Kellergeschosse und unterkellerte Gebäudeteile nicht zulässig.	
3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	
3.1	In den Mischgebieten 6 und 7 ist auf der der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - zugewandten Grundstücksteile eine Bebauung mit Unterschreitung von Abstandsflächen zulässig, soweit dies mit der Landesbauordnung vereinbar ist.	
3.2	Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Kulturellen und Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist auf der der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - zugewandten Grundstücksteile eine Bebauung mit Unterschreitung von Abstandsflächen zulässig, soweit dies mit der Landesbauordnung vereinbar ist.	
3.3	In der Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Kulturellen und Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist auf der der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" zugewandten Grundstücksteile eine Bebauung mit Unterschreitung von Abstandsflächen zulässig, soweit dies mit der Landesbauordnung vereinbar ist.	
3.4	In den Mischgebieten 1, 2 und 4 sind je Grundstück ausnahmsweise bis zu 1,25 m breite Durchgänge oder Zufahrten aus Gründen der Erschließung der hinterliegenden Grundstücksteile, aus Sicherheitsaspekten (z.B. Brandschutz) oder aus Gesundheitsaspekten (Belüftung und Belichtung) zulässig.	
3.5	In den Mischgebieten 5 und 6 sind je Grundstück ausnahmsweise bis zu 1,50 m breite Durchgänge oder Zufahrten aus Gründen der Erschließung der hinterliegenden Grundstücksteile oder aus Sicherheitsaspekten (z.B. Brandschutz) zulässig.	
4	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)	
4.1	Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Hauptnutzung dienende Nebenanlagen (Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO entsprechend) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksteile zulässig.	
4.2	Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksteile zulässig.	
5	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	
5.1	Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind auch Amts- und Wohngebäude für Geistliche, Beratungs- und Betreuungsstellen sowie Einrichtungen für die Aus- und Fortbildung zulässig.	
5.2	Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind neben unmittelbaren kulturellen Zwecken dienende Anlagen (z.B. Museum, Vortragssaal) auch die diesem Zweck mittelbar dienenden Zuhilfenahmungen (z.B. Cafeteria, Museumshop, Lagerräume) zulässig.	
6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
6.1	Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Seepromenade" dient Fußgängern und Radfahrern. Darüber hinaus ist die Befahrbarkeit für Polizei-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für Versorgungsfahrzeuge des Fahrgastschiffbetriebes zulässig.	
6.2	Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich mit Aufenthaltsqualitäten" dienen Fußgängern und Radfahrern. Darüber hinaus ist die Befahrbarkeit für Polizei-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zulässig.	
7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
7.1	Im Mischgebiet 1 ist die Fläche für Terrasse, mit Ausnahme einer Fläche für einen Wintergarten innerhalb der Fläche für Terrasse, dauerhaft wasser- und gasdurchlässig zu befestigen.	
7.2	Im Mischgebiet 8 sind Stellplätze und ihre Zufahrten dauerhaft wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Der Oberbau ist gleichfalls wasserundurchlässig auszubilden.	
8	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	
8.1	Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, zu ersetzen.	
BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GOVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2019, GOVBl. Schl.-H. S. 398)		
9	Einfriedigungen	
9.1	Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.	
10	Werbeanlagen	
10.1	Werbeanlagen jeder Art sind im Sichtbereich aus der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Seepromenade nicht zulässig.	
11	Dachformen	
11.1	In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist für den nordwestlichen Anbau an die "Historische Reithalle" nur ein Flachdach zulässig.	
11.2	Die Traufhöhe der "Historischen Reithalle" darf durch die Oberkante des Dachs des nordwestlichen Anbaus nicht wesentlich überschritten und nicht durchschnitten werden.	
12	Dachaufbauten	
12.1	Die im Mischgebiet und in den Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen dürfen durch untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Lüftungsschächte, Lüftungsschächte, Antennen, Blitzableiter usw. um bis zu 1,50 m überschritten werden.	

HINWEISE

- Denkmalschutz**
Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplante Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.
Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.
Auf den denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren gemäß § 12 Abs. 1 DSchG wird hingewiesen.
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Lehren oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfallbrüche in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
- Artenschutz**
Zum Schutz der in Bäumen brütenden Vögel ist das gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG gesetzlich vorgegebene Rodungsverbot zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines jeden Jahres ausreichend. Zum Schutz der Fledermäuse wird das gesetzlich vorgegebene Rodungsverbot jedoch bis zum 30.11. eines jeden Jahres erweitert.
- Kampfmittel**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind ggf. Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen. Der Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein ist frühzeitig zu informieren.
- Einschneidung von Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin, Lübecker Straße 17, 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 05.10.2017.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde mit der erforderlichen ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 13a Abs. 3 BauGB verbunden und ist durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am 13.11.2017 erfolgt. Es ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltauflage nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 21.03.2019 erging ein geänderter Beschluss zum bisherigen Aufstellungsbeschluss bzw. Geltungsbereich und ein Beschluss über die zusätzliche Durchführung frühzeitiger Beteiligungsverfahren.
Die ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am 10.04.2019 erfolgt.
Zum Bauleitplanverfahren erging außerdem am 07.11.2019 eine öffentliche Informationsveranstaltung.
- Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 10.04.2019 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden im Zusammenhang mit der unter Ziff. 2 erfolgten Beschlussgrundlage gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 04.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 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 26.08.2020 bis einschließlich 25.09.2020 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsrfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.08.2020 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass aufgrund der bestehenden Schließung von Verwaltungsgebäuden der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Eutin/Gemeinde Sissel im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie eine Einsichtnahme nur nach fernmündlicher Voranmeldung (bzw. per E-Mail) mit vorzunehmender Terminvereinbarung erfolgen kann. Hierbei ist auch darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.eutin.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 18.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Eutin, den 23. April 2021

- Bürgermeister -
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 18.03.2021 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Eutin, den 09.06.2021

- Offentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.03.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 138 der Stadt Eutin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.03.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Eutin, den 23. April 2021

- Bürgermeister -

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. 887), sowie nach § 94 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GOVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2019 (GOVBl. Schl.-H. S. 398), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10.03.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 138 der Stadt Eutin für ein Gebiet zwischen dem Eutiner Schloß, der Schloßstraße/Am Rosengarten, dem Vossplatz und dem Großen Eutiner See, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

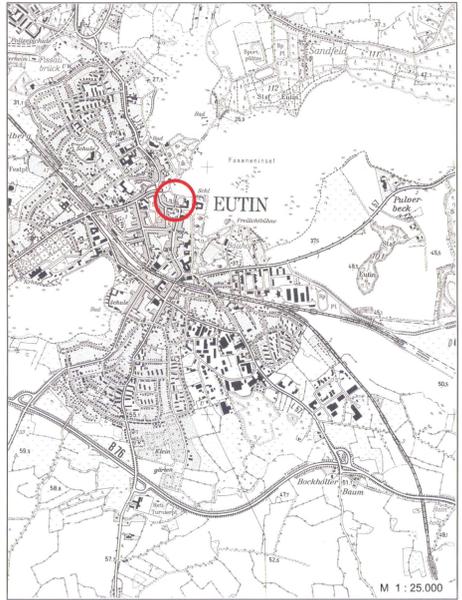
10. Die Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
Eutin, den 23. April 2021

- Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 138 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 30. April 2021 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mit ihm am 01. Mai 2021 in Kraft getreten.

Eutin, den 03. Mai 2021

- Bürgermeister -



SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 138 für ein Gebiet zwischen dem Eutiner Schloß, der Schloßstraße/ Am Rosengarten, dem Vossplatz und dem Großen Eutiner See

 Ausfertigung