

Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 97

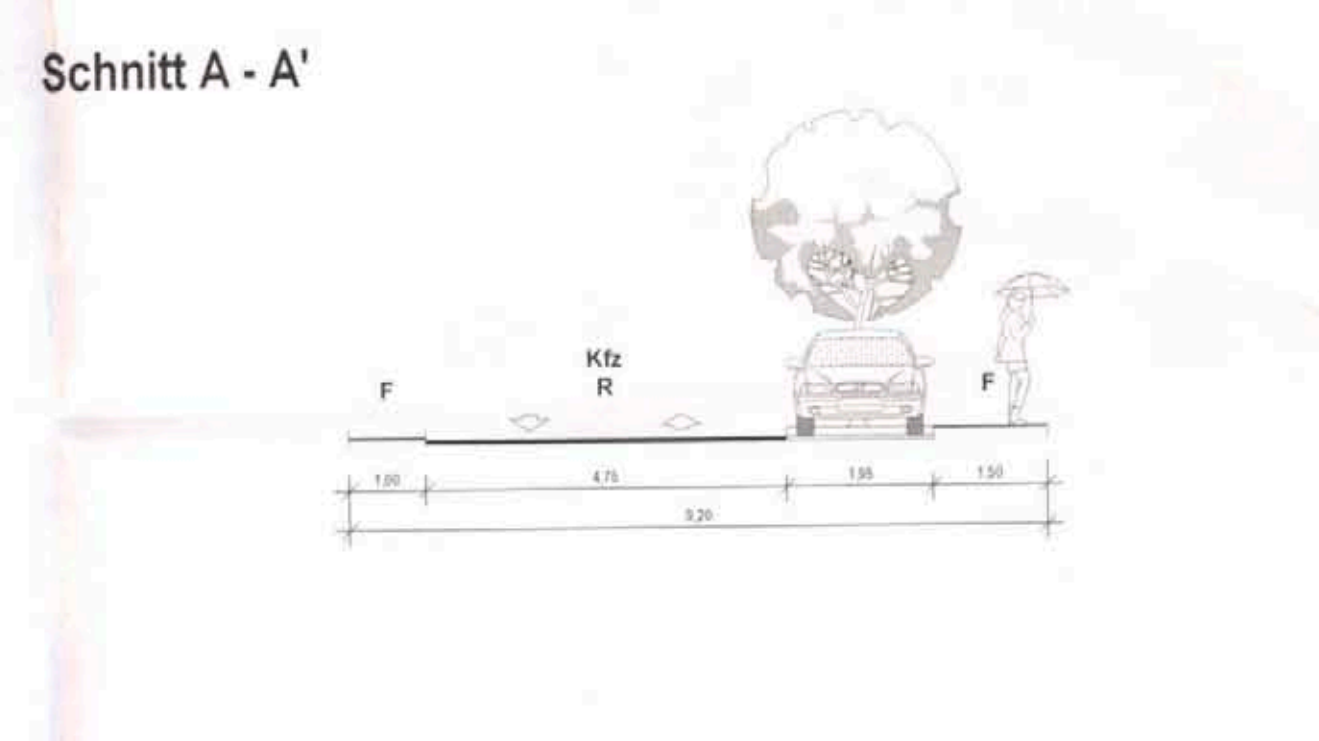


Amtl. Lage- und Höhenplan
 Die Höhenangaben beziehen sich auf NN!

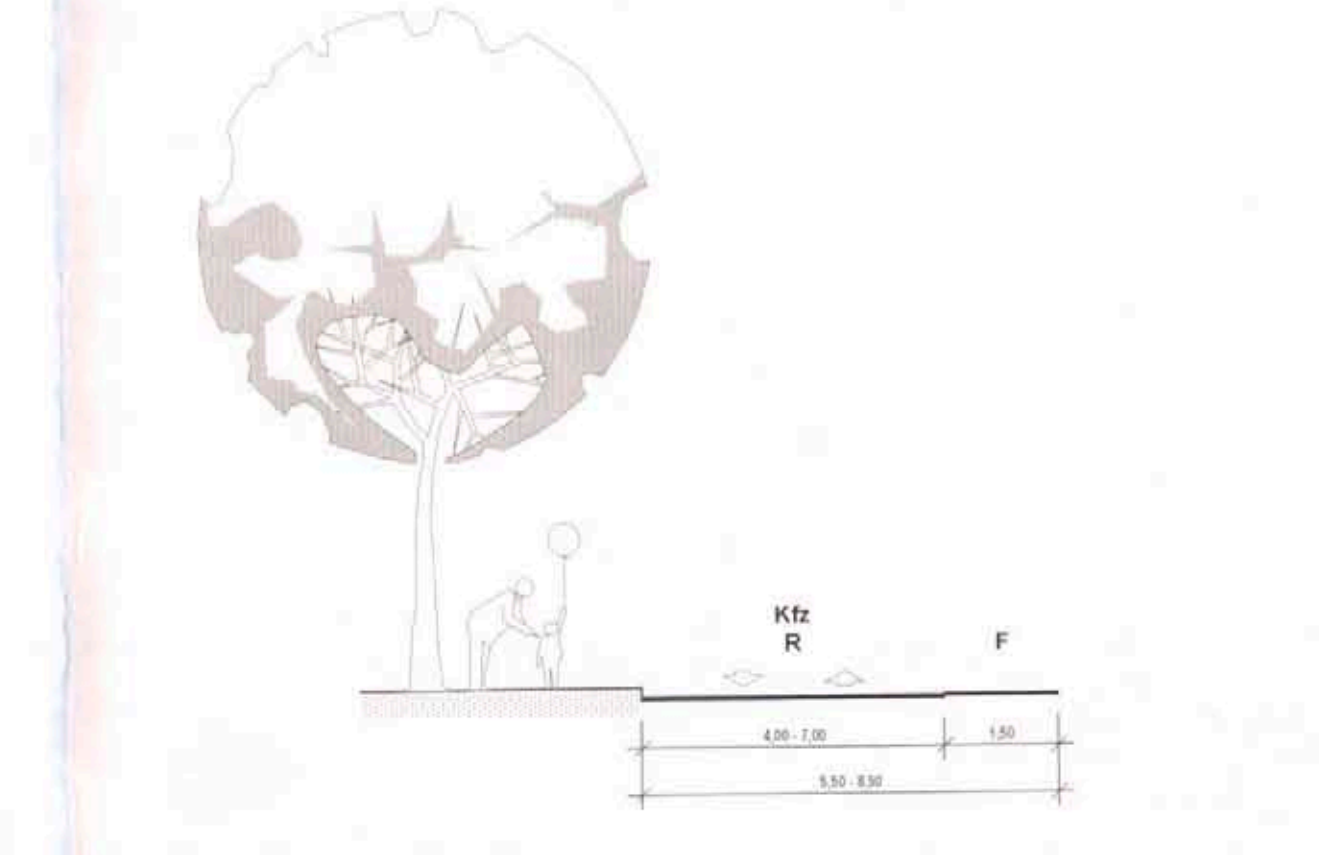
Gemeinde	Eutin
Gemarkung	Eutin
Für (PL)	12 (2009/2009)
Flächeninhalt	1.000
Vermessungsdatum	
Zugl. des Vorgl. & Fläche	
Alt. Meereshöhe (m)	
23701 Eutin	
Kapitel	11.02.2004
09.06.2007	

WA² TH = 4,0m
FH = 9,0m
0,25
SD
30° - 50°

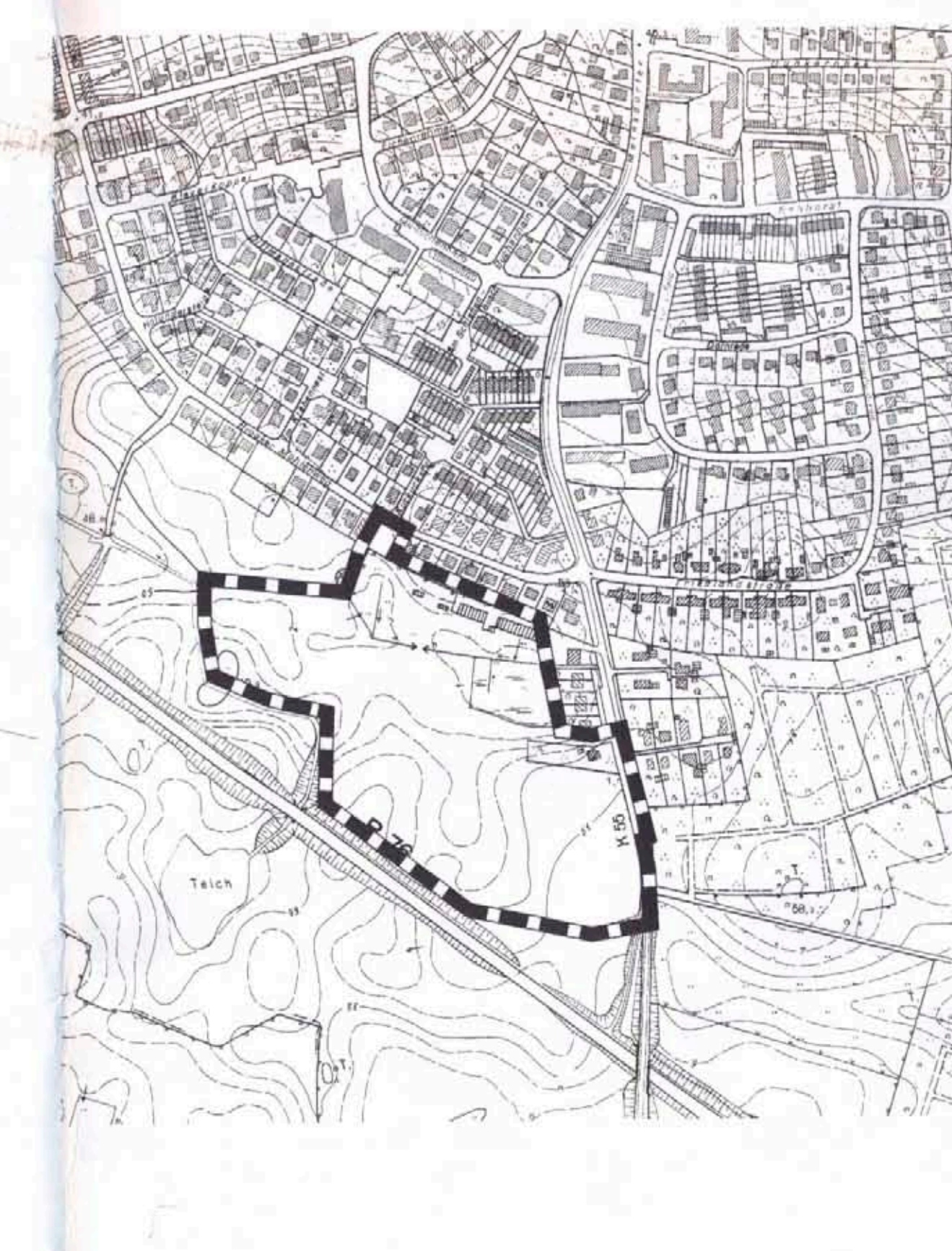
Straßenprofile 1:100



Schnitt B-B'



Übersichtsplan 1 : 5.000



Hinweise
 (1) Dieser Bebauungsplan ist nur vollständig in Verbindung mit dem Grünordnungsplan.
 (2) Für den Bebauungsplan wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.
 (3) Neben der Einleitungsgenehmigung für das Regenwasser in den Vorflut ist auch für die Öffnung und Umgestaltung des bislang verrohrten Gewässers eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 31 WHG einzuholen.

planung: blank.
 architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
 regionalplanung umweltschutz
 Waldstraße 5 23701 Eutin Tel.: (04521) 798811 Fax.: (04521) 798810
 email: eutin@planung-blank.de

Planzeichenerklärung

- ### 1. FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- | | |
|---------|---|
| 0,25 | Grundflächenzahl |
| I | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| TH | Traufhöhe als Höchstmaß |
| FH | Firsthöhe als Höchstmaß |
| 30°-50° | Dachneigung |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- | | |
|-----------|--|
| Baugrenze | nur Einzelhäuser zulässig |
| | nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig |
| SD | nur Satteldächer zulässig |
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- | | |
|---|--|
| | Straßenverkehrsfläche |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| V | Verkehrsberuhigter Bereich |
| Z | Zuwegung Regenrückhaltebecken |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | öffentliche Parkplätze |
| | Fuß- und Radwegverbindung |
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- | | |
|-----|---------------------------------|
| | Grünflächen |
| | Zweckbestimmung: |
| A-C | Ausgleichsfläche |
| R | Parkanlage (öffentl.) |
| B | Böschungsrain (öffentl.) |
| G | Gewässerrandstreifen (öffentl.) |
| B | Biotope |
| S | Spielplatz (öffentl.) |
| R | Grünfläche RRB (öffentl.) |
| S | Schutzgrün (priv.) |
- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- | | |
|--|--|
| | Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung |
| | Zweckbestimmung: |
| | Elektrizität |
| | Abwasser |
| | Wasser |
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- | | |
|--|----------------------|
| | Regenrückhaltebecken |
| | Graben |
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- | | |
|--|---------------------------|
| | Fläche für Aufschüttungen |
|--|---------------------------|
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- | | |
|-------|---|
| (A) | Bezeichnung der Maßnahmenflächen (A-C) |
| (A-C) | Maßnahmen: |
| A-C | Ausgleichsfläche |
| | Erhaltung von Bäumen |
| | Anpflanzung von Bäumen mit Standortvorschlag |
| | nach § 15 a) b) LNatSchG geschützte Biotopfläche |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- | | |
|-----|--|
| | Leitungsrecht zugunsten der Entwässerung der öffentlichen Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | Firstrichtung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO) |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO) |
| | künftig fortfallende bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB) |
| | Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) |
| III | Maßnahmen gemäß Lärmpegelbereich III |
| IV | Maßnahmen gemäß Lärmpegelbereich III bzw. IV |
| S | Aktiver Schallschutz |
- ### 2. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- | | |
|------|--|
| | vorhandene bauliche Anlagen |
| | vorhandene Grundstücksgrenzen |
| 25/7 | Flurstücksbezeichnung |
| | in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen |
| | Vorschlag Baukörperstellung |
| | Sichtfeld Annäherungssicht |

Teil B - Text

- Es gilt die Bauartbestimmung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnungsbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB und § 16 Abs. 1 BauNVO)
 - Die maximal zulässige Stockhöhe beträgt 0,5 m.
 - Die Angaben über die Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite. Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenverkehrsfläche senkrecht zur straßenseitigen Gebäudesseite.
 - Die Mindestgrundstückgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt 500 m².
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In den Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen zulässig. In den Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
 - Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
 - Es sind je Baugrundstück zwei Stellplätze nachzuweisen.
 - Es sind je Baugrundstück maximal zwei Carports oder zwei geschlossene Garagen mit einer maximalen Grundfläche von 35 m² zulässig.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Vorgärten unzulässig. Vorgärten sind die zwischen der Erschließungsstraße und der Fassade der Hauptgebäude und deren seitlicher Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen liegenden Flächen des Grundstücks.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreieckige Hecke aus heimischen Gehölzen mit den in der Pflanzliste des Grünordnungsplanes aufgeführten Arten zu pflanzen. Es sind verpflanzte Sträucher oder Heister vorzusehen. Der Pflanz- und Reifeabstand beträgt 1 x 1 m.
 - Die im WA-2 Gebiet zum Erhalt festgesetzten Obstbäume sind vor der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück gemäß DIN 18920 zu schützen.
 - In der Grünfläche "Regenrückhaltebecken" sind 400 m² Gehölzfläche mit Schwarzerle (Fraxinus excelsior), Esche (Fraxinus excelsior) und Sträuchern gemäß Pflanzliste des Grünordnungsplanes anzulegen. Es sind verpflanzte Sträucher oder Heister im Verband 1 x 1 m vorzusehen.
 - An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Einzelbäumen sind die in der Pflanzliste des Grünordnungsplanes aufgeführten Baumarten als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - In der Maßnahmenfläche A sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Sämtliche Gebäude der ehemaligen Geflügelarm sind abzutragen. Das Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
 - Im Böschungsbereich zur geschützten Niederungsfläche sind 8 Hochstamm-Bäume (Salix alba) mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und als Biotop zu erhalten.
 - Zwischen Biotopfläche und Wohngebiet sind 2 jeweils 800 m² große, unregelmäßig geformte Feldgehölzgruppen mit den in der Pflanzliste des Grünordnungsplanes aufgeführten Arten im Verband 1 x 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind verpflanzte Sträucher oder Heister vorzusehen.
 - Der vorhandene Obstbaumbestand ist durch Pflanzung von weiteren 10 Obstbäumen gemäß Pflanzliste des Grünordnungsplanes zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die nicht bepflanzten Flächenanteile sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - In der Maßnahmenfläche B sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Der verrohrte Grabenlauf ist durch ein offen geführtes Fließgewässer in Anlehnung an den dargestellten Verlauf in der Planzeichnung zu ersetzen.
 - Am linken Geländekant in der Mitte der Maßnahmenfläche ist eine künstliche Vernässungsfläche anzulegen. Die Vertiefung beträgt maximal 0,5 m unter der derzeitigen Geländeoberkante. Das Aushubmaterial ist auf der Maßnahmenfläche einzuarbeiten.
 - In der Maßnahmenfläche sind 4 jeweils 800 m² große und unregelmäßig geformte Feldgehölzgruppen mit den in der Pflanzliste des Grünordnungsplanes aufgeführten Arten im Verband 1 x 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzgruppen sind wildischer zu umzäunen.
 - Am Grabenlauf und im Umfeld der Vernässungsfläche sind insgesamt 300 Stück Gehölze (Schwarzerle (Fraxinus excelsior), Esche (Fraxinus excelsior) und Strauch- bzw. Baumweiden als Heister zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Im östlichen Teil der Maßnahmenfläche sind 10 Obstbäume gemäß den in der Pflanzliste des Grünordnungsplanes aufgeführten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Innerhalb der Maßnahmenfläche B ist ein 80 m langer Knick gemäß Festsetzung 5 (1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Knick kann ebenerdig oder auf einem maximal 1,2 m hohen Erdwall angelegt werden.
 - Im übrigen Teil der Maßnahmenfläche sind 10 heimische Hochstamm-Bäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die geeigneten Arten können der Pflanzliste des Grünordnungsplanes entnommen werden.
 - Die nicht bepflanzten Flächenanteile der Maßnahmenfläche B sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Alternativ kann die mit Obstbäumen bestandene Teilfläche einer extensiven Pflege (einmalige Mahd unter Abraspung des Mähgutes) oder einer extensiven Beweidung mit Kleintieren, dann mit Einzelschutz der Obstbäume, zugeführt werden.
 - Zwischen den Maßnahmenflächen A, B und C sowie zwischen der Grünfläche RRB und den privaten Schutzgrünstreifen ist ein Koppel- bzw. Weidezaun zu ziehen. Im Teilgebiet WA 1 ist ebenfalls der vorhandene Knick durch einen Zaun vom übrigen Baugrundstück zu trennen.
 - Private und öffentliche Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
 - Geländeauf- und -abträge sind zu vermeiden. Sind Geländeauf- oder -abträge unvermeidbar, haben diese unmittelbar auf dem Grundstück zu erfolgen. Eine An- oder Abfuhr von Erdstoff zur Geländemodellierung ist nicht zulässig. Der Einbau vom Mutterboden und ein Bodenaustausch für die Bauwerkgründung bleiben von dieser Festsetzung unberührt und sind im üblichen bzw. notwendigen Maße statthaft.
 - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile der Gebäudefassade müssen mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989), Tabelle hinsichtlich der Schalldämmung gegen Außenlärm, genügen: Lärmpegelbereich (LPB) III: erf. R_w = 35dB; Lärmpegelbereich (LPB) IV: erf. R_w = 40dB.
 - Im Lärmpegelbereich IV (nur Fassaden parallel zum Meinsdorfer Weg) sollen keine Schlafrasterfenster angeordnet werden. Ersatzweise kann eine ausreichende Bepflanzung durch den Einbau von schalldämmenden Lüftungsanlagen vorgesehen werden.
 - In dem für aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzten Bereich ist ein Lärmschutzwall in Höhe von 2,5 m zu errichten.
 - Ortliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO)
 - Die Fassaden sind in hellem Putz oder roten bis rotbraunen Verbländemauerwerk auszuführen.
 - Die Dachdeckung hat durch rote oder rotbraune Dachziegel zu erfolgen. Bei roten oder rotbraunen Fassaden sind auch braune oder anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Solarzellen und Solarkollektoren in Dachflächen sind zulässig.
 - Die Dächer von Carports oder Garagen müssen mit den gleichen Dachsteinen wie das Hauptgebäude eingedeckt oder als Gründach angelegt werden.
 - Die Fassaden der Garagen müssen in Farbe und Material denen des Hauptgebäudes entsprechen.
 - Die Dachneigung der Nebenanlagen muss kleiner als 25° sein.
 - Festsetzungen für den Freiraum**
 - Entlang der Erschließungsstraße sind als Einfriedung der Vorgärten nur heimische Lauhölzchen bis 0,7 m Höhe zulässig. Auf den Grundstücken im Bereich des WA 1 und WA 2 sind entlang der Erschließungsstraße heimische Lauhölzchen aus Feldhorn (Acer campestre), Weiden (Salix sp.), Weiden (Salix sp.), Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Hainbuche (Carpinus betulus) bis zu 8 m Höhe zulässig. In der Hecke oder auf der Grundstückseite der Hecke sind Drahtzäune bis maximal 0,7 m Höhe zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Die Aufstellung und Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.
 - Die öffentlichen Parkplätze im Bereich der Parkanlagen dürfen nur mit Schottersteinen befestigt werden und müssen eine Mindestdurchlässigkeit des Oberflächenwassers von 50% aufweisen.
 - Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein heimischer Laubbäum zu pflanzen. Ausgenommen sind Grundstücke, auf denen bestehende Bäume zum Erhalt festgesetzt werden.
 - Der Lärmschutzwall innerhalb der Grünfläche "Böschungsrain" ist flächig mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste des Grünordnungsplans im Verband 1 x 1 m zu bepflanzen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; ber. BGBl. 1998 I S. 137), sowie nach § 92 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10. August 2001 (GVBl. S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 20.04.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 97 der Stadt Eutin für ein Gebiet zwischen den Straßen Braaker Mühlenweg, Meinsdorfer Weg, Bundesstraße B 76 und Zum Papenmoor, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) 1:1.000 und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin vom 15.01.2004.
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am 27.01.2004 erfolgt.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 18.03.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde vom 05.02. bis 13.02.2004 durchgeführt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.04.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.04. bis zum 27.05.2004 während der üblichen Dienststunden nach § 3 Absatz 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 16.04.2004 im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 23701 Eutin, den 14.02.2005

 Der Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand am 06.01.2005 sowie die topographischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- 23701 Eutin, den 14.01.2005

 Vogt Ullrich
 OVI
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.09.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 23701 Eutin, den 14.02.2005

 Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr. 97, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- 23701 Eutin, den 14.02.2005

 Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.
- 23701 Eutin, den 14.02.2005

 Der Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprichstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erfordernis dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsbehelfen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 21.04.2005 in Kraft getreten.
- 23701 Eutin, den 11.05.2005

 Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 97
 für ein Gebiet zwischen den Straßen Braaker Mühlenweg, Meinsdorfer Weg, Bundesstraße 76 und Zum Papenmoor