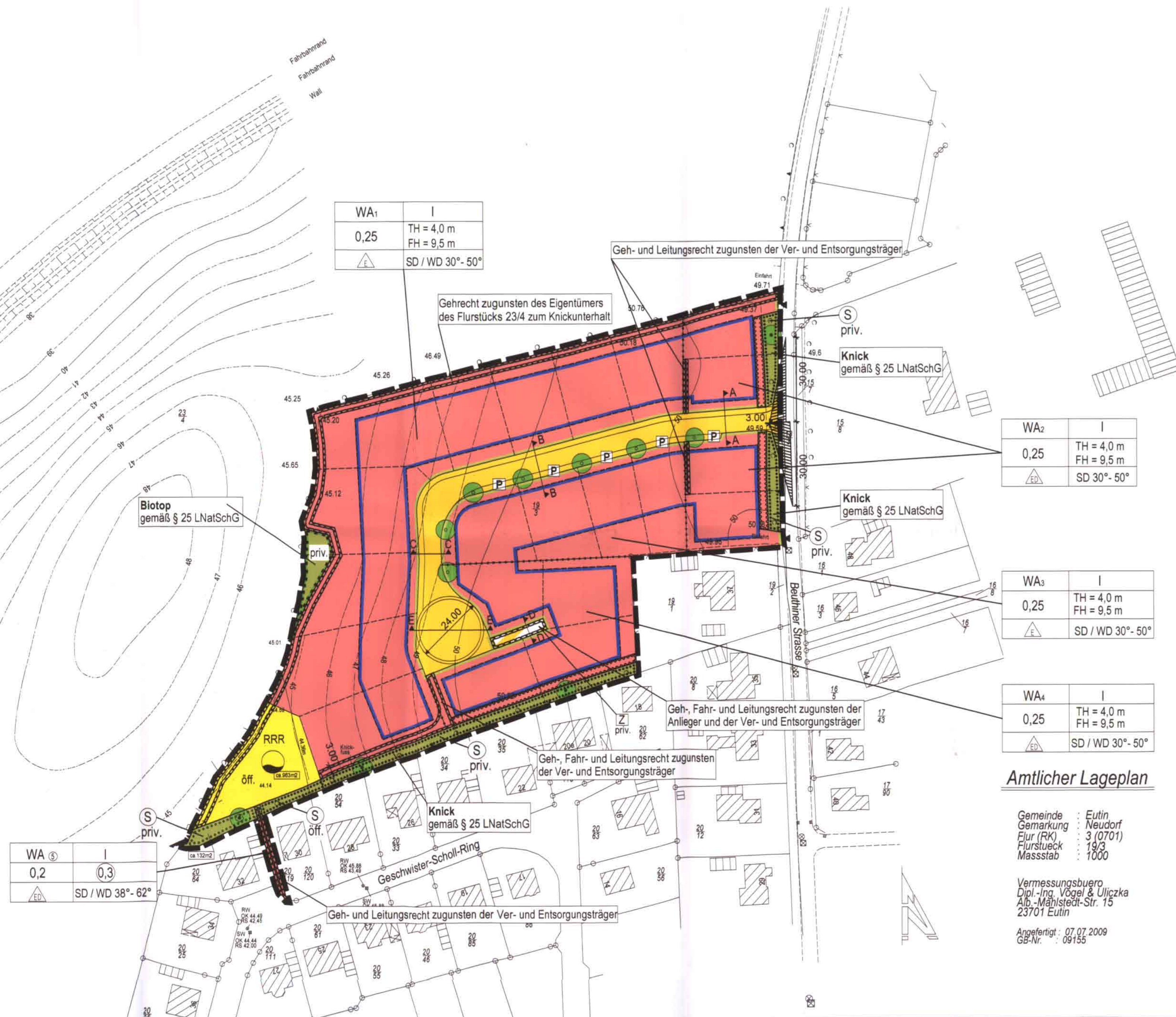


Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 109

für das Gebiet westlich der Beuthiner Straße und nördlich des Geschwister-Scholl-Rings sowie einer Ausgleichsfläche westlich von Neudorf südlich der B 76

Teil A - Planzeichnung i.M. 1: 1.000
Teilbereich 1



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenerklärung vom 23.01.1990

1. Festsetzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 4 BauNVO)

- WA 1 Allgemeine Wohngebiete
- WA 2 Allgemeine Wohngebiete (ehemals B-Plan 40)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Traufhöhe des Hauptbaukörpers als Höchstmaß
- FH Firsthöhe des Hauptbaukörpers als Höchstmaß
- 0,25 maximale Grundflächenzahl
- 0,3 maximale Geschossflächenzahl

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

- △ nur Einzelhäuser zulässig
- ▬ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- P Öffentliche Parkfläche
- ▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- priv. private Flächen
- Z Zufahrt
- Straßbegrenzungslinie
- ◀ Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- ☀ Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- RRR - Regenrückhalteraum -

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

- Biotope Grünfläche "Biotop"
- Grünfläche "Knickschutzfläche"
- priv. private Grünfläche
- off. öffentliche Grünfläche

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen (ohne Standortbezug)
- Erhaltung Bäume
- Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen
- Umgrünung von Schutzgebieten "Biotopflächen gem. § 25 LNatSchG"

Sonstige Planzeichen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. mit Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche die von der Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 10 und Abs. 6 BauGB) - Sichtdreieck -

2. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 92 LBO S.1)

- WD Walmdach
- SD Satteldach
- 30° - 50° Mindest- bzw. Höchstmaß der Dachneigungsbereiche der Hauptbaukörper

3. Darstellung ohne Normcharakter

- Schnitt
- geplante Grundstücksgrenze
- - - - - Änderung lt. Beschlussvorlage

Teil B - Text

Es gilt die Bauzeichenerklärung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnungsbauengesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4, 12 und 14 BauNVO)

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1- WA 4 ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme Nr. 4 Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Vorhaben im Sinne des § 63 Abs. 1 LBO S.H. 2009 und Garagen sowie Carport (überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1- WA 4 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte darf eine Höhe von maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante des Geländes in der Mitte, der der Erschließungsstrasse zugewandten Seite des Hauptgebäudes.
- Die Angaben über die Trauf- und Firsthöhe bzw. die Oberkante der Gebäude beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 600 m². In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhausbebauung 600 m² und für Doppelhausbebauung 400 m² je Doppelhaushälfte. Innerhalb des WA 2 Gebietes sowie für das Teilgrundstück innerhalb des WA 1 Gebietes wird auf die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke verzichtet.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Die Wohnfläche ist auf den Grundstücken innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1- WA 4 maximal 2 Garagen oder 2 überdachten Stellplätze (Carport), alternativ ist auch die Kombination von 2 Stellplätzen in Gestalt von einem überdachten Stellplatz und einer Garage zulässig. Die Grundfläche dieser baulichen Anlagen darf zusammengefasst maximal 50 m² betragen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Die Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen bei Einzelhäusern zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist je Haushälfte des Wohngebäudes nur eine Wohnung zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)

- Böschungssicherungen auf den privaten Baugrundstücken sind nur mittels Findlingen oder anderem Naturstein statthaft. Der Einsatz von Beton oder Kunststein ist dort nicht zulässig.
- Entlang der Planstraße sind zwischen dem straßenbegleitenden öffentlichen Parkstreifen 5 Einzelbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind im Rahmen der Aufwandsplanung zu konkretisieren. Geeignete Baumarten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
- In dem mit Nutzungsrechten zu Gunsten der Knickpflege überlagerten Bereiches der Wohngebiete ist sicherzustellen, dass gegebenenfalls Knickpflanzmaßnahmen durchgeführt werden können. Die durchgängige Begehbare Fläche ist zu gewährleisten. Eine untergeordnete gärtnerische Nutzung ist statthaft.
- Innerhalb der ca. 7.100 m² großen Teilfläche des Flurstückes 14/2 Flur 1 Gemarkung Neudorf ist die landwirtschaftliche Nutzung einzustellen. Die entsprechende Teilfläche ist nach Naturschutzgesichtspunkten zu gestalten. 1.500 m² sind mit heimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen, aufgeteilt in drei unregelmäßig geformten Gehölzgruppen. Diese sind mittels Wildschutzzäun zu schützen. Zusätzlich ist innerhalb der Ausgleichsfläche ein mindestens 15 m langer und 5 m breiter Knick neu anzulegen. Die Restfläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- Die Fassaden der baulichen Anlagen sind aus Materialien wie Verblendmauerwerk in roten bis braunen Farbtönen, hellem Putz oder Holz herzustellen. Eine Kombination dieser Materialien ist möglich, sofern das untergeordnete Material 1/3 der jeweiligen Fassade nicht überschreitet. Bis zu 15% der Außenwände können aus abweichenden Materialien, wie Naturschiefer oder Blechen hergestellt werden. Ausnahmsweise können für untergeordnete bauliche Anlagen abweichende Materialien zugelassen werden.
- Als Dachendeckung sind nur nicht reflektierende Betondachsteine oder Tonziegel in schwarzen, grauen, braunen oder roten Farben zu verwenden.
- Begrünte Dächer als Dachendeckung sind nur für die Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO gebietübergreifend zulässig.
- Solaranlagen sind nur in Verbindung mit baulichen Anlagen zulässig.
- Die Baugrundstücke innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1- WA 4 sind zu den Verkehrsflächen mit heimischen Laubbäume anzupflanzen. Grundstückseitig kann ein Heck nicht übergreifend gesetzt werden. Ausgenommen von Satz 1 dieser Festsetzung sind die Bereiche der Baugrundstücke innerhalb des WA 2 Gebietes, die mittels eines Knicks von der Verkehrsfläche abgegrenzt sind.
- Für Grundstück innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist straßenseitig eine Einfriedung bis zu einer Maximalhöhe von 0,70 m zulässig.
- Auf jedem privaten Grundstücken innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 ist mindestens ein heimischer Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis

Grundzüge für Auffüllungen und Verfüllungen bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - „Stand 2003“. Es sind ausschließlich Böden i. S. dieser Richtlinie zugelassen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte 21.12.2006, BGBl. I S. 3316) sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Eutin über den 16.12.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 109 für das Gebiet westlich der Beuthiner Straße und nördlich des Geschwister-Scholl-Rings sowie einer Ausgleichsfläche westlich von Neudorf südlich der B 76, bestehende aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 11.05.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.07.2009 durch Bereitstellung im Internet unter www.eutin.de. Auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet wurde am 06.07.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 15.07.2009 bis zum 31.07.2009 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 03.09.2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.09.2009 bis zum 28.10.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.09.2009 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet unter www.eutin.de wurde am 17.09.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eutin, den 18.01.2010



(Schutz)
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 07.07.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den 05.01.2010



(Dipl.-Ing. Vogel)
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Eutin, den 18.01.2010



(Schutz)
Bürgermeister

9. Die Stadtvertretung hat dem Bebauungsplan Nr. 109, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.12.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Eutin, den 18.01.2010



(Schutz)
Bürgermeister

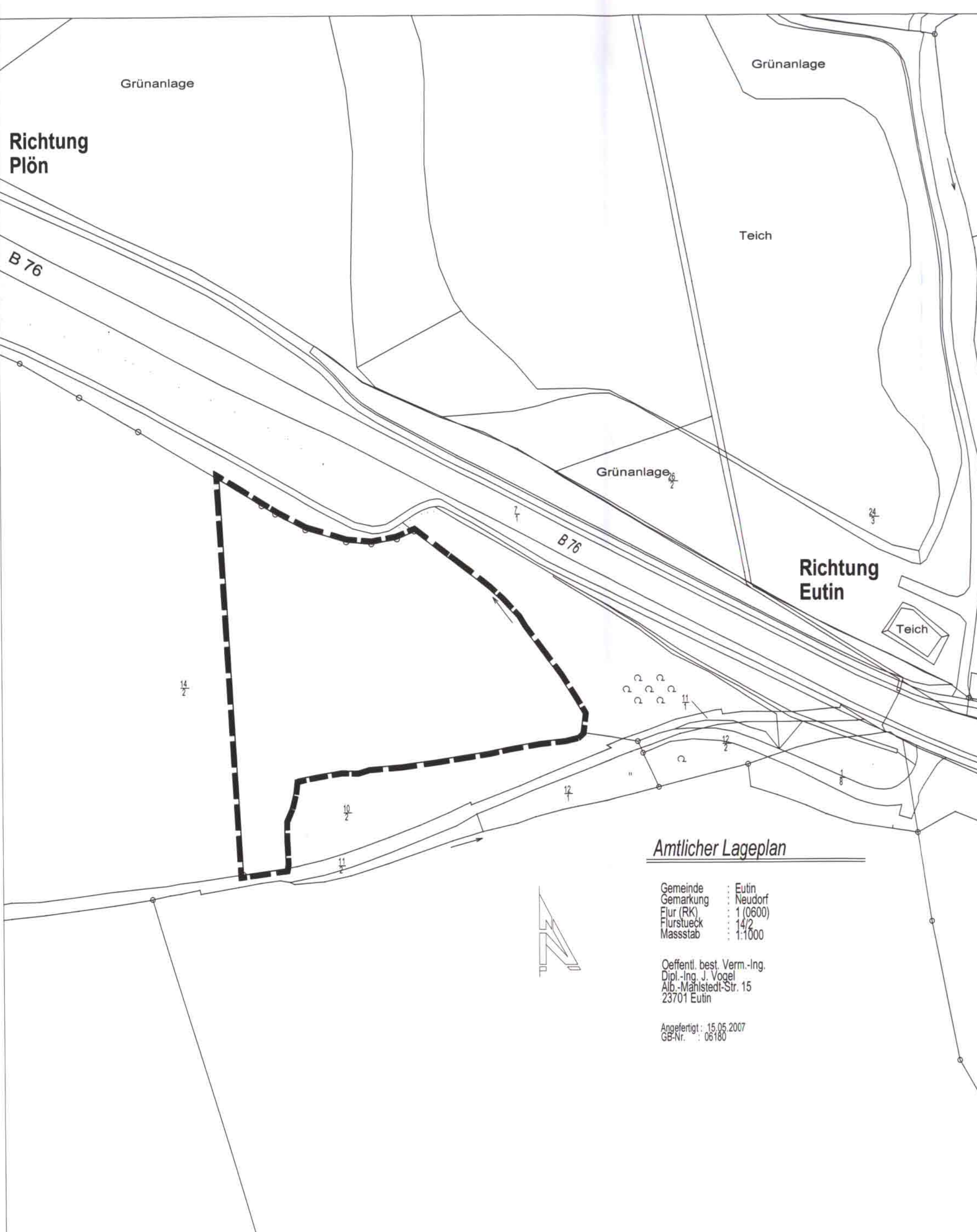
10. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

Eutin, den 27.01.2010

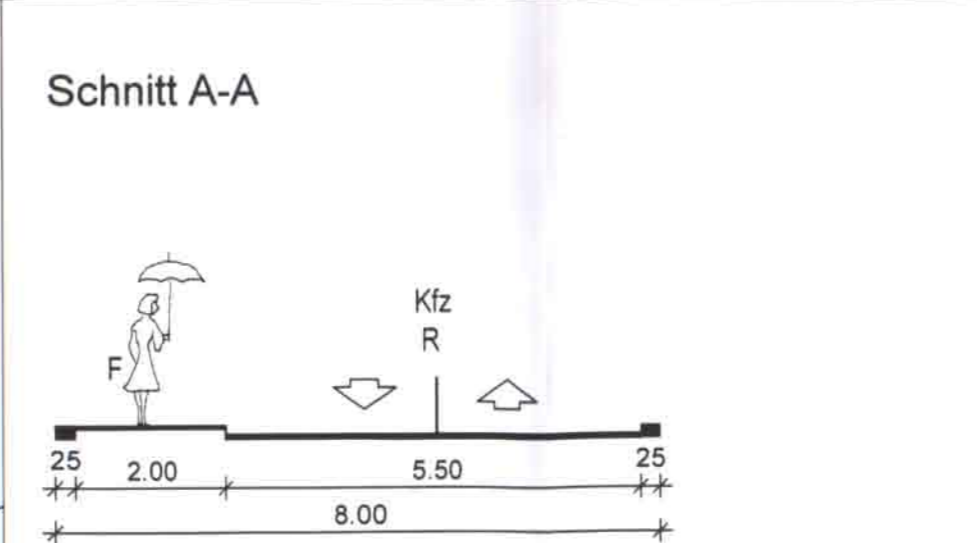


(Schutz)
Bürgermeister

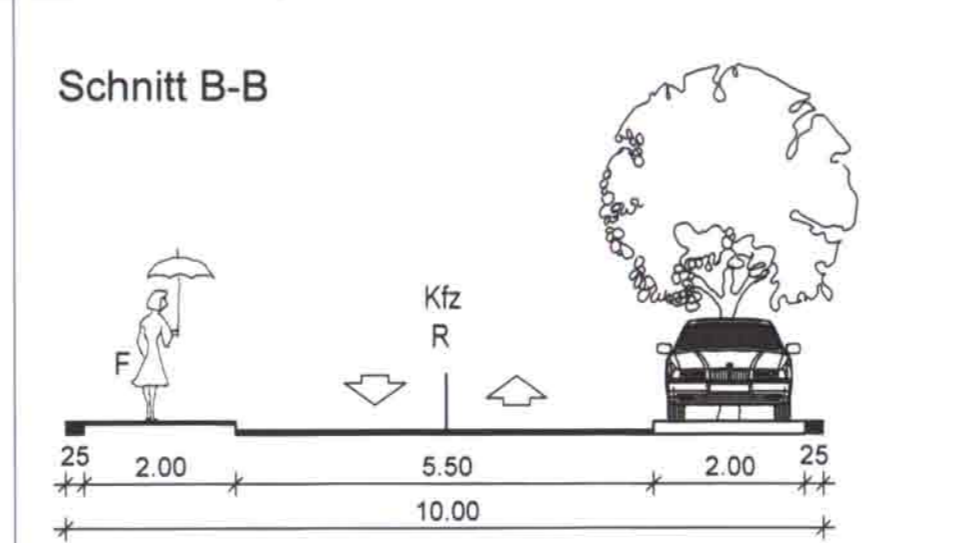
Teil A - Planzeichnung i.M. 1: 1.000
Teilbereich 2: Ausgleichsfläche



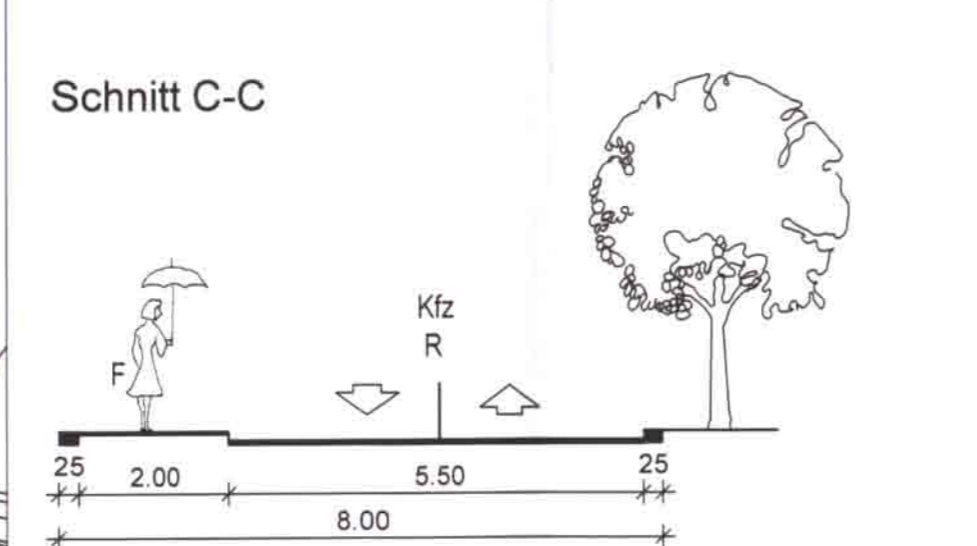
Straßenprofil i.M. 1:100



Straßenprofil i.M. 1:100



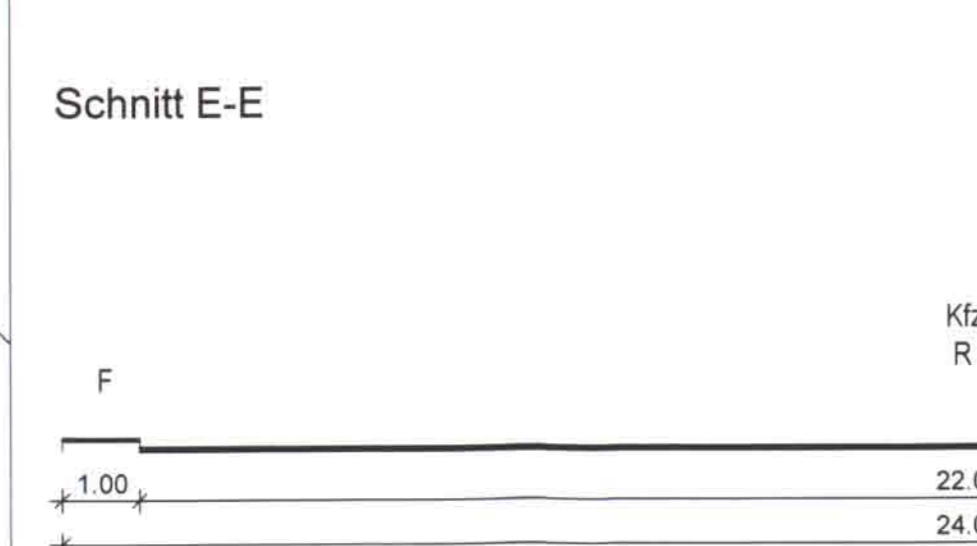
Straßenprofil i.M. 1:100



Straßenprofil i.M. 1:100



Straßenprofil i.M. 1:100



Übersichtsplan i.M. 1: 10.000

