

BEBAUUNGSPLAN NR. 99 DER STADT EUTIN

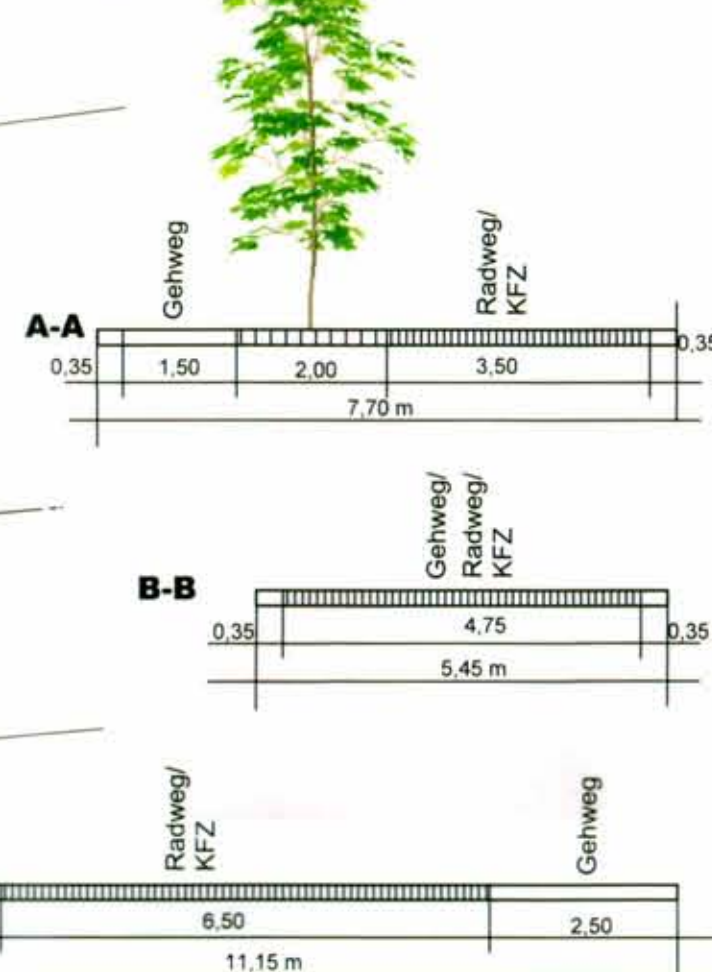
TEIL A1: PLANZEICHNUNG

M. 1:1000



QUERSCHNITT

M.: 1:100



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GR < 540m²	GRUNDFLÄCHE	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
FH max 9,50m	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN	
FH max 45m	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMAL NULL	
GH max 43,50 m	GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMAL NULL	
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
	BAULINIE	
	FIRSTRICHTUNG	

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATES BEREICHES

	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF	
	SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN - JUGENDHERBERGE-	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

VERKEHRSLÄCHEN

	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
	VERKEHRSGRÜN	
	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	

RECHTSGRUNDLAGEN

	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFAHRTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	ABWASSER	
	ABWASSER (REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNGSFLÄCHE)	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	PARKANLAGE	
	ABSTANDSGRÜN	
	KNICKSTREIFEN	
	RUDERALFLÄCHE ARTENSCHUTZ	

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFAHRTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	
	ABWASSER	
	ABWASSER (REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNGSFLÄCHE)	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	PARKANLAGE	
	ABSTANDSGRÜN	
	KNICKSTREIFEN	
	RUDERALFLÄCHE ARTENSCHUTZ	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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
	SATTELDACH	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO
	WALMDACH	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	HÖHENPUNKTE	
	SICHTDREIECKE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
	VORHANDENER BAUM	

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

	ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR LANDESSTRASSE-	§ 29 StrWG
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	KULTURDENKMAL VON BESONDERER BEDEUTUNG	§ 5 Abs. 1 DSchG
	EINFACHES KULTURDENKMAL	§ 1 Abs. 2 DSchG
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	§ 15 LNatSchG
	SCHUTZSTREIFEN AN GEWÄSSERN	§ 35 LNatSchG
	NATURDENKMAL	§ 17 LNatSchG

TEIL A2: PLANZEICHNUNG

M. 1:2000

LANDESGARTENSCHAU 2016

Gemäß § 9 Abs. 2 gelten für die in Teil A2: Planzeichnung festgesetzten Grünflächen - Landesgartenschau - folgende Festsetzungen bis zum 31.12.2016



TEIL B1: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

- 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 sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 - NEBENANLAGEN** (§ 12 und 14 BauNVO)
 - Garagen, Carports, Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
 - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche -Jugendherberge- sind Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 50 m² zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in dem MI-Gebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 100% überschritten werden.
- ERHÖHUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)** (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
 - Die im Bebauungsplan maximal festgesetzten Grundflächen in den WA-Gebieten können ausnahmsweise für Außenterrassen und Balkone um bis 15% überschritten werden.
 - Die im Bebauungsplan maximal festgesetzten Grundflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche -Jugendherberge- kann ausnahmsweise für Außenterrassen und Balkone um bis 10% überschritten werden.
 - Die Summe des als Baukörperfestsetzung bestimmten Maßes der baulichen Nutzung im MI-1 und MI-2 Gebiet kann ausnahmsweise für Außenterrassen und Balkone um bis 50% 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)

Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschößfußbodens der baulichen Anlagen nicht höher als 0,60m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:

 - bei ebenerm Gelände die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand,
 - bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäuseite,
 - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand, vermindert um das Maß des natürlichen Gefalles zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäuseite.
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 20 BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche -Jugendherberge- ist in Hanglage ein weiteres Vollgeschoss als Kellergeschoss (Untergeschoss) zulässig. Das natürliche Gefälle des Geländes darf dabei nicht verändert werden.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 23 BauNVO)
 - bei ebenerm Gelände die Baugrenzen ist für untergeordnete Bauteile und Balkone mit einer Tiefe bis zu 1,50m zulässig.
 - Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Der zulässige Umfang entspricht Textziffer 2.2. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Fläche Ruderalfläche Artenschutz ist extensiv zu nutzen und sporadisch, max. 2x jährlich zu mähen.
- 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.
 - Einzelbaumpflanzung: An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Bäume anzupflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen 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.

Außenbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB	Büroräume
LPB III - erf. R.w.res		
 - Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes R_wres ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.
 - Für die dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der WA-Gebiete zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - Sofern in der Planzeichnung **Satteldächer (SD)** zwingend vorgeschrieben sind, sind diese als gleichschienige Dächer zu gestalten.
 - Material der Haupt- und Nebengebäude:** Außerhalb des WA-2 Gebietes sind Außenwände in rotem Verblendmauerwerk oder hell gestrichenen Putzflächen zulässig. Der Anteil sonstiger Fassadenmaterialien darf 30 % der Fassadenfläche zuzüglich der Fensteranteile nicht überschreiten.
 - Dachmaterialien:** Es sind ausschließlich rote Dachpfannen oder Reeteindeckungen bei geneigten Dächern zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
 - Werbeanlagen:** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in einer Größe von max. 0,5 m² zulässig.
 - Abgrabungen/ Aufschüttungen:** Aufschüttungen von mehr als 0,75 m sind unzulässig.
 - Einfriedungen:** Entlang der Grenzen zu Verkehrsräumen sind nur Einfriedungen aus geschweiften Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

TEIL B2: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

Gemäß § 9 Abs. 2 gelten für die in Teil A2: Planzeichnung festgesetzten Grünflächen - Landesgartenschau - folgende Festsetzungen bis zum 31.12.2016

- GRÜNFLÄCHEN-LANDESGARTENSCHAU-** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen - Landesgartenschau - sind zweckbestimmte bauliche Anlagen allgemein zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 21.12.2006) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO vom 22.01.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 17.04.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Eutin für das Gebiet nördlich der Oldenburger Landstraße und östlich der Straße Am Schlossgarten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 und A2) und dem Text (Teil B1 und B2), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 09.03.2006. Die ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.04.2006 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 20.04.2006 bis zum 27.04.2006 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 21.01.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 06.05.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 23.06.2010 bis zum 23.07.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10.08.2010 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" und am 11.06.2010 im Internet unter www.eutin.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.10.2012 bis zum 23.11.2012 während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.10.2012 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" und am 12.10.2012 im Internet unter www.eutin.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 15.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eutin, **26.08.2013**

- Bürgermeister -

Eutin, **26.08.2013**

- Bürgermeister -

Eutin, **29.08.2013**

- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

Eutin, **26.08.2013**

- Bürgermeister -

Eutin, **30.08.2013**

- Bürgermeister -

SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 99

für das Gebiet nördlich der Oldenburger Landstraße und östlich der Straße Am Schlossgarten

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000

Stand: 17. April 2013

