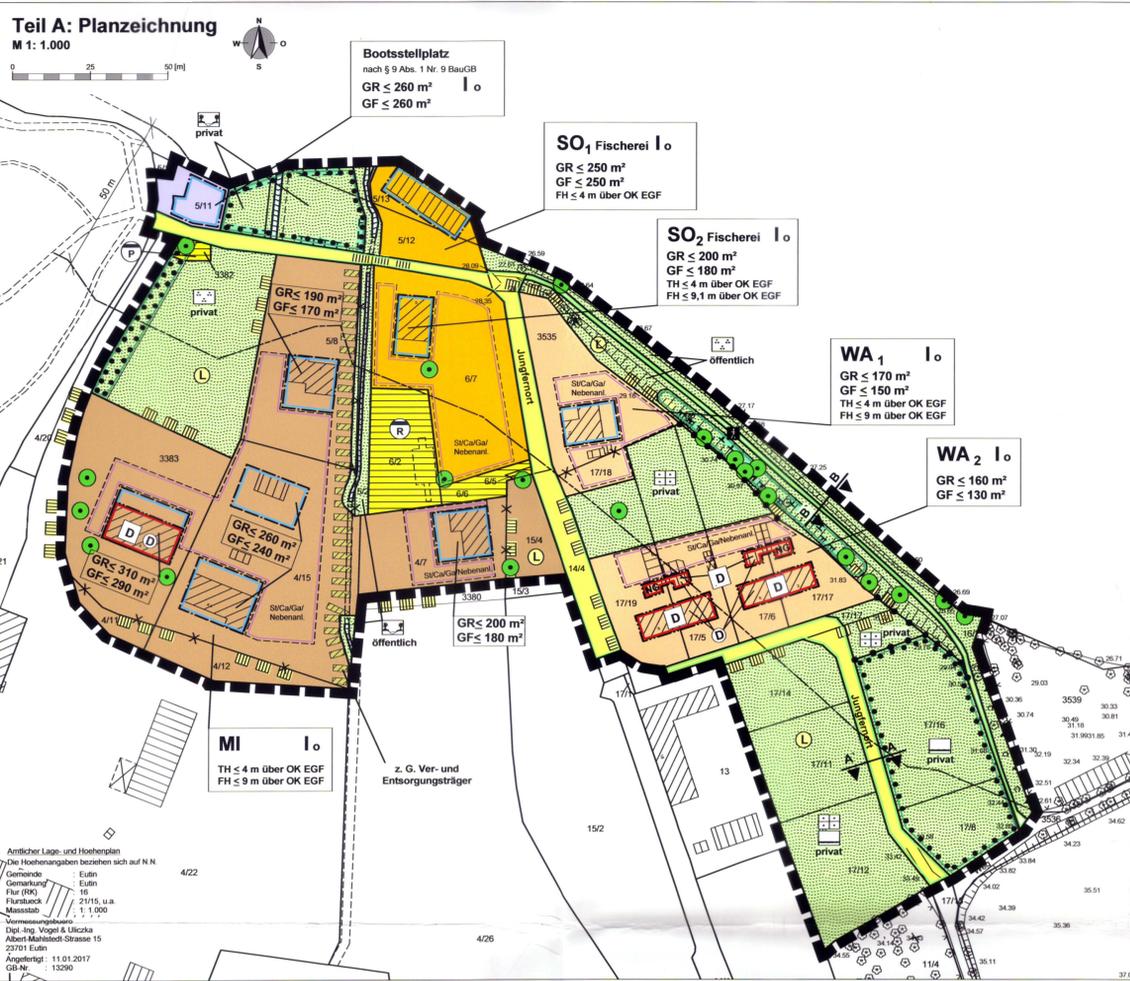


# Stadt Eutin - Bebauungsplan Nr. 127 -

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 2004 Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. 2017 Teil I S. 2808), sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVBl. Schl.-H. S. 369) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 21.06.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 127 der Stadt Eutin für ein Gebiet nördlich des historischen Bauhofareals einschließlich der Bebauung Jungfermört und der Uferzone am Großen Eutiner See, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



## Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
  - Mischgebiet (MI)** (§ 6 BauNVO)
    - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Arten von Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungstätten) nicht zulässig.
    - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.
  - Sonstiges Sondergebiet "Fischerei"** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
    - Das Sonstige Sondergebiet "Fischerei" dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb der Fischerei dienen. Zulässig sind:
      - der Zweckbestimmung dienende fischereigebundene bauliche Anlagen und Einrichtungen,
      - ein Laden, der im betrieblichen Zusammenhang mit dem SO-Gebiet steht,
      - Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung und den Betrieb der Fischerei erforderlich sind,
      - Stellplätze für den eigenen Bedarf und
      - nur im SO-2-Gebiet eine Betriebswohnung sowie eine weitere Wohnung.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
  - Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung** (§ 16 BauNVO)
 

Die zulässige Grundfläche im SO<sub>2</sub>-Gebiet darf - nach § 16 Abs. 6 BauNVO - ausnahmsweise bis zu insgesamt 200 m<sup>2</sup> überschritten werden für folgende Nutzungen:

    - gewerblich genutzte ebenerdige Abstellflächen,
    - gewerblich genutzte Nebenanlagen, Garagen und Carports.
  - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
    - Die zulässige Grundfläche innerhalb des SO<sub>1</sub>-Gebietes darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 720 m<sup>2</sup> überschritten werden.
    - Die zulässige Grundfläche innerhalb der SO<sub>2</sub>-Gebiete darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 600 m<sup>2</sup> überschritten werden.
    - Die zulässige Grundfläche innerhalb der WA1- und WA2-Gebiete darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 360 m<sup>2</sup> je Baugrundstück überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22-23 BauNVO)
  - Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 

Es dürfen im SO<sub>2</sub>-Gebiet ausnahmsweise die baulichen Anlagen nach Text-Ziffer 2.1 außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden, wenn die zulässige Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> nach Text-Ziffer 2.1 in ihrer Gesamtheit nicht überschritten wird.
  - Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 

Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO dürfen ausnahmsweise folgende unselbständige Gebäudeteile außerhalb der Baugrenzen und Baulinien errichtet werden, wenn die maximale Tiefe der Überschreitung beträgt bei:

    - Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen maximal 1,20 m und
    - Terrassen, Loggien, Erker und Balkone maximal 4 m.
- Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

In den MI- und WA-Gebieten sind in Wohngebäuden als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und als Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.
- Flächen für Umgrünung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
 

In den WA-, SO- und MI-Gebieten sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlage nur innerhalb der "Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" zulässig.
- Der besondere Nutzungszweck von Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 

Innere der Fläche "Bootsstellplatz" sind nur folgende baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig:

  - maximal ein eingeschossiges Gebäude (Container) mit einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 3 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, und
  - bauliche Einrichtungen und Anlagen, die der Sicherung eines winterfesten Abstellens eines Bootes sowie seiner Lagerung in der Nacht ermöglichen. Eine hochbauliche Einhausung in Form eines Gebäudes (sprich: Garage o. ä.) ist hierbei unzulässig.
- Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Innerhalb der Grünfläche "Weide" sind bauliche Anlagen und Einrichtungen bis je 20 m<sup>2</sup> zulässig, die als Tierunterstand bzw. der Weidenutzung dienen.
  - Innerhalb der Grünfläche "Hausgarten" sind je Hausgarten maximal zwei bauliche Anlagen und Einrichtungen bis je 10 m<sup>2</sup> zulässig, die der Gartennutzung dienen.
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Innerhalb der "Umgrünung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Weide" sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten sowie soweit zu ergänzen, dass je angefangener Fläche von 200 m<sup>2</sup> dauerhaft ein standortgerechter, heimischer Obstbaum steht.
  - Innerhalb der "Umgrünung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Parkanlage" sind die heimischen, standortgerechten Laubgehölz regionaler Herkunft zu erhalten und zu ergänzen.
- Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)
  - Material der Dachflächen:** Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Dachmaterialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen dienen.
  - Dachneigung:** Es sind ausschließlich gleichschenklige, symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zulässig.
  - Einfriedigung:** Im Falle der Einfriedigung der MI- und WA-Gebiete zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur zulässig:
    - Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder Holzzaune.

Der Bootsstellplatz nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB darf mit einem Stahlgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 2,00 m eingezäunt werden, wenn dieser mit einer mindestens 1,25 m breiten Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen ergänzt wird, die zwischen Zaun und Straßenverkehrsfläche sowie ostseitig, anzulegen ist. Eine 5 m breite Zufahrt zum Grundstück ist hiervon frei zu halten. Darüber hinaus ist ein mindestens 3 m großer Abstand zur westlich angrenzenden Grenze des Schlossgartens einzuhalten.

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057, geändert worden ist.)

### I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) hier: Fischerei

**WA<sub>1</sub>** Zuordnende Nummerierung

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

**GR ≤ 160 m<sup>2</sup>** Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Quadratmeter (m<sup>2</sup>)

**GF ≤ 130 m<sup>2</sup>** Geschossfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m<sup>2</sup>

**TH max. 4 m** Traufhöhe in Meter (Schnittpunkt Wand/äußere Dachhaut) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

**FH max. 9 m** Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß über EGF über Erdgeschossfußboden

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**NG** nur Nebengebäude

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

**Baugrenze**

**Baulinie**

**o** offene Bauweise zulässig

**Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**—** Straßenbegrenzungslinie

**■** öffentliche Straßenverkehrsflächen

**■** öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg

**■** Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**R** Abwasser - Regenruchtebecken (R), Abwasserpumpstation (P)

**Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**■** Grünflächen

**■** Weide

**■** Parkanlage

**■** Uferandstreifen

**■** Hausgarten

**Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

**■** Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**■** Umgrünung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**■** Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**■** Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

**■** Besonderer Nutzungszweck von Flächen hier: Bootsstellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

**■** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**■** Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), ausgenommen Zufahrten hier: Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

**—** vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

**—** wegfällende Flur- und Grundstücksgrenzen

**17/6** Flurstücksbezeichnung

**■** vorhandene bauliche Hauptanlage

**■** vorhandene bauliche Nebenanlage

**30/87** Höhenpunkte

**III. Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**■** Landschaftsschutzgebiet "Holsteinsche Schweiz" (§ 15 Landschaftsschutzgesetz - LNatSchG - vom 24.02.2010, GVBl. 2010, 301, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Artikel 1 Gesetz vom 27.05.2016, GVBl. S. 162))

**D** Kulturdenkmale (§ 8 Gesetz zum Schutz der Denkmale - DSchG SH - vom 30.10.2015, GVBl. 2015, 1)

**D** Ensembleschutz (§ 8 DSchG SH)

**50 m** Gewässerschutzstreifen (§ 35 LNatSchG)

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 16.12.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" am 20.12.2013 erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.12.2013 bis einschließlich 31.01.2014 durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 09.07.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 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 22.07.2015 bis einschließlich 21.08.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.07.2015 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. 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 können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 V. m. § 4 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 21.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 03.11.2016 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.12.2016 bis einschließlich 30.12.2016 gemäß § 4a Abs. 3 V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, am 07.12.2016 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 3 V. m. § 4 Abs. 4 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.12.2016 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung erneut geändert. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 02.02.2017 den erneut geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 mit Begründung beschlossen und zur Durchführung einer beschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt. Diese wurden mit Schreiben vom 08.02.2017 durchgeführt.
10. Der katastermäßige Bestand am 11.01.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Eutin, 19.10.2017
11. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.06.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
12. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 127 der Stadt Eutin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.06.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Eutin, 01. Nov. 2017
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Eutin, 01. Nov. 2017
14. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 127 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07. Nov. 2017 im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 mithin am 07. Nov. 2017 in Kraft getreten.
- Eutin, 07. Nov. 2017

## Hinweise:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin, Markt 1 - Verwaltungsgebäude Lübecke Straße 17-23/701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese jeweils bei der Erlassung des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 127 werden der Bebauungsplan Nr. 48, 1. Änderung, der Bebauungsplan Nr. 67 und der Bebauungsplan Nr. 49 in den jeweils betroffenen Teilbereichen durch den Bebauungsplan Nr. 127 überplant.

## Straßenquerschnitt

M 1: 100

**A-A Jungfermört**

gemischte Fahrbahn

ca. 5,00 [m]

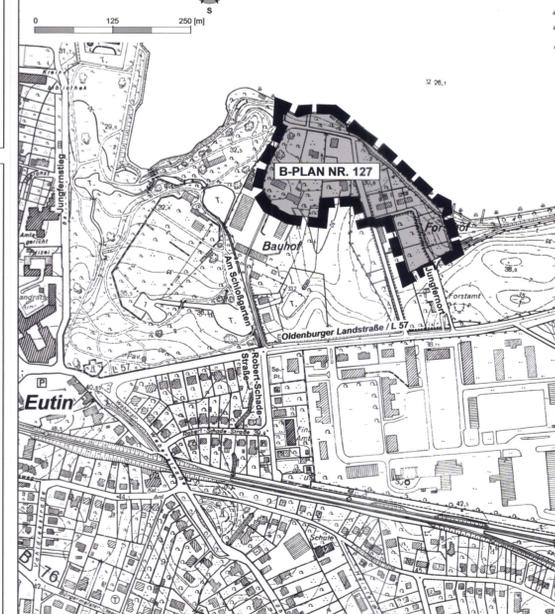
ca. 1,3 [m]

**B-B Fußwanderweg**

ca. 1,3 [m]

## Übersichtsplan

M 1: 5.000



## Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 127

für ein Gebiet nördlich des historischen Bauhofareals einschließlich der Bebauung Jungfermört und der Uferzone am Großen Eutiner See

Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburger Straße 29 - 23669 Timmendorfer Strand  
Tel.: 04503 / 70 79 407  
Fax: 04503 / 70 79 408  
info@landschaftsarchitektur.de

PLANUNG kompakt  
STADT

Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax: 04521 / 83 03 993  
stadt@planung-kompakt.de

