

SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 73, 2. ÄNDERUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

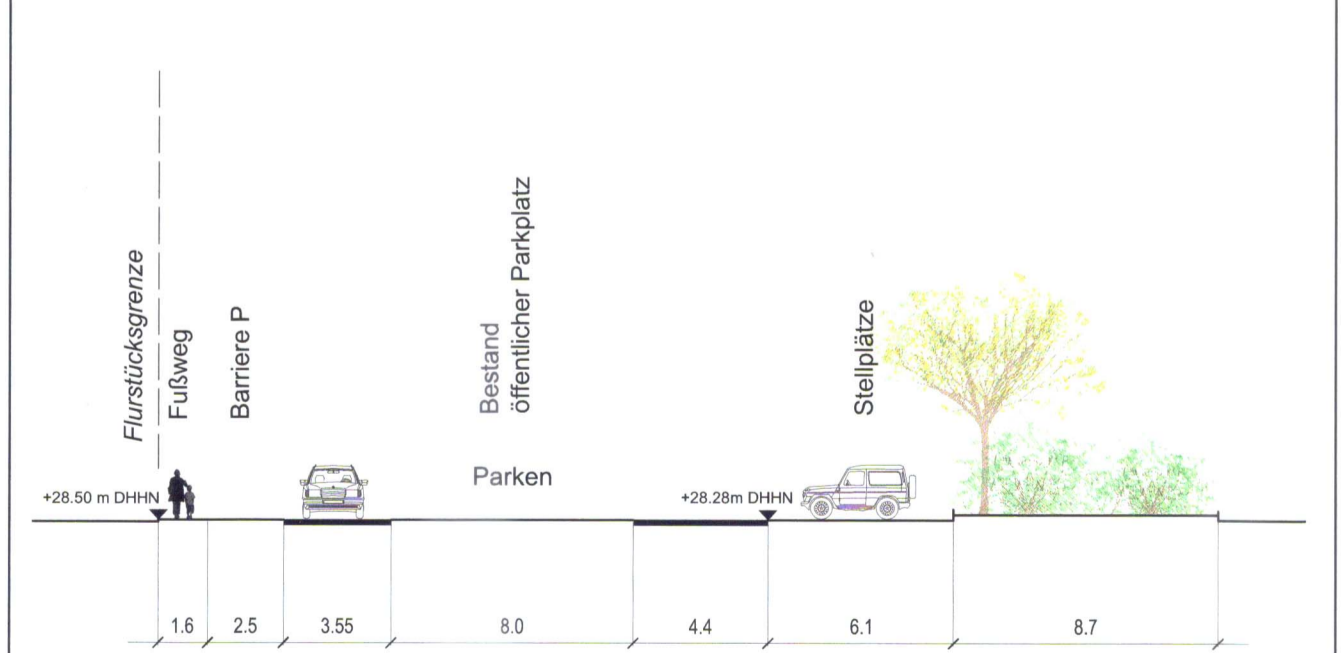
Es gelten die Planzeichenerverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 und die Bauzeichnerverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN		
1 Art der baulichen Nutzung		
	Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO
	Sondergebiet "Hotel/Wellness"	§ 11 BauNVO
2 Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,5	Grundflächenzahl als Höchstmaß; hier: 0,5	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GR	Zulässige Grundfläche als Höchstmaß	§ 19 Abs. 2 BauNVO
FH 40,00	Firsthöhe in Meter DHHN (Höhen über Normalhöhen) als Höchstmaß; hier: 40,00 m	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
TH 39,50	Traufhöhe in Meter DHHN als Höchstmaß; hier: 39,50 m	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 Abs. 1 BauNVO
3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
4 Verkehrsflächen		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zweckbestimmung:	
	Promenade	
	Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen	
	öffentliche Parkfläche	
	Bereich ohne Ein-/Ausfahrt	

	5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Pflanzung von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen zu erhaltender Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	7 Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	Fläche für Stellplätze einschließlich Zufahrten	
	Behältnisse für Wertstoffe und Abfälle	
	jeweils zulässige Dachform für Hauptgebäude: Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach, Flachdach (Neigung maximal 5°)	§ 9 Abs. 4 BauGB § 84 LBO Schl.-H.
	Festlegung der möglichen Dachneigung	§ 84 LBO Schl.-H.
	Hauptfrischtrichtung für Hauptgebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Festsetzungen	
	von Bebauung freizuhaltende Fläche Bauverbot in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 4 Nr. 10 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen	§ 9 Abs. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 73, 2. Änderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Bemaßung von Festsetzungen in Metern	
	II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME Grenze 50 m Gewässerschutzstreifen	§ 9 Abs. 6 BauGB § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG
	Grenze Landschaftsschutzgebiet Holsteinische Schweiz	§ 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG
	III DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER künftig entfallender Baum	
	künftig entfallendes Gebäude	
	Stellplätze im Sondergebiet	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	vorhandene Flurstücksnummer	
	vorhandener Baum	
	vorhandene Höhen in Metern DHHN	
	Gebäude Bestand	
	Gemarkungsgrenze	

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Regelquerschnitt Profil A - A' M 1: 250



Teil B - Text

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 11 BauNVO)**
 - In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Im Sondergebiet "Hotel, Wellness" sind zulässig:
 - Räume und Einrichtungen für einen Hotelbetrieb für die Fremdenbeherbergung
 - Räume und Einrichtungen für einen Gastronomiebetrieb
 - Räume und Einrichtungen für einen Café- und Barbetrieb
 - Räume und Einrichtungen für einen Wellnessbereich (Fitness, Gesundheit und Kosmetik)
 - Tagungs- und Veranstaltungsräume
 - Im Sondergebiet sind im Erdgeschoss öffentliche Toiletten zulässig.
 - Im Sondergebiet ist auf der Fläche ABCDEFGH nur eine Terrasse zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)**
 - Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
 - Im Sondergebiet ist auf der Fläche ABCDEHA die Errichtung eines Terrassendachs oder eines Wintergartens in offener Verbindung mit dem Hauptgebäude bis zu einer Oberkante der baulichen Anlagen von maximal 33,0 m DHHN zulässig.
 - Im Sondergebiet sind Garagengeschosse, Kellergeschosse und unterkellerte Gebäudeteile nicht zulässig.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
 - Abweichend von der offenen Bauweise ist im Sondergebiet auch ein Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
 - Im Mischgebiet MI1 ist eine Bebauung auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ("öffentliche Parkfläche" zwischen Bleekergang und Sondergebiet sowie Verkehrsberuhigter Bereich zwischen Riemannstraße und Heinrich-Lüth-Weg) zugewandten Grundstücksgrenzen zulässig, soweit dies mit der Landesbauordnung vereinbar ist.
 - Im Mischgebiet MI2 ist zwischen den beiden überbaubaren Grundstücksflächen ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.
 - Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Im Mischgebiet MI1 kann die Fläche für Stellplätze teilweise oder vollständig überdacht werden.
 - Im Mischgebiet MI1 sind Stellplätze außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze einschließlich Zufahrten unzulässig.
 - Im Sondergebiet sind Garagen unzulässig.
 - Im Sondergebiet sind Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze einschließlich Zufahrten unzulässig.
 - Im Sondergebiet sind Stellplätze für Fahrräder auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze einschließlich Zufahrten zulässig.
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Promenade" dient Fußgängern und Radfahrern. Darüber hinaus ist die Befahrbarkeit für Polizei-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für Versorgungsfahrzeuge des Fahrgastschiffbetriebes zulässig.
 - Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Promenade" darf bei Freiluftveranstaltungen auch von Veranstaltungsfahrzeugen befahren werden.
 - Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen "Öffentliche Parkfläche" und "Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen", zwischen Bleekergang und dem Sondergebiet, sind pro Jahr maximal 2 Freiluftveranstaltungen zulässig.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte und heimische Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen. Dabei sind die Bäume, Sträucher und Hecken so zu pflanzen, dass zwischen der Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten und dem angrenzenden Mischgebiet MI2 ein Sichtschutz entsteht.
 - Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73 der Kompensation für die mit dem Bebauungsplan Nr. 73 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.
 - Für die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind Winterlinden - Tilia cordata (mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind geringfügig (1-2 m) zulässig.
 - Die planzeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen von 3 Winterlinden dienen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73 der Kompensation für die mit dem Bebauungsplan Nr. 73 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die zu erhaltenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Baugestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Art. 18 LVO vom 16.01.2019 (GVOBl. S. 30))
- Dacheindeckung**

Für die Eindeckung der Dächer in den Mischgebieten MI1 und MI2 sind rote bzw. rotbraune Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sofern sie einen Abstand von mehr als 5 m von den Fassaden an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen haben. Glasierete Dachziegel oder Dachsteine sind nicht zulässig.
- Attika**

Die im Sondergebiet festgesetzte Traufhöhe des Hauptgebäudes darf durch eine Attika um bis zu 0,50 m überschritten werden.
- Dachaufbauten**
 - Die in den Mischgebieten MI1 und MI2 festgesetzten Firsthöhen der Hauptgebäude dürfen durch Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte, Antennen, Blitzableiter usw. um maximal 1,50 m über die Oberkante der Gebäude überschritten werden.
 - Die im Sondergebiet festgesetzte Traufhöhe des Hauptgebäudes darf durch untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Lüftungsschächte, Fahrhukschächte, Antennen, Blitzableiter usw. um maximal 2,60 m überschritten werden.
- Gebäudegestaltung**
 - In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind hochglänzende und hochglanzlackierte Fassadenmaterialien - mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen mit max. 10% der Fassadenfläche - nicht zulässig.
 - Im Sondergebiet sind reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien nicht zulässig.
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die im Sondergebiet von Bebauung freizuhaltende Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Wege für Fußgänger zur Erschließung des Hauptgebäudes sind zulässig.
- Werbeanlagen**
 - Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Werbeanlagen an und in Dachflächen sind unzulässig.
 - Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Nur an den nördlichen und südlichen Außenwänden des Gebäudes ist jeweils nur eine Werbeanlage in Form eines Schildes und/oder eines Firmenlogos zulässig. Ihre Gesamtgröße darf 10 m² nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie angestrahlte Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur an den nördlichen und südlichen Außenwänden des Gebäudes zulässig. Hierbei sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel mit dimmbaren und warmweißen LED-Lampen (maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.

- Hinweise**
 - 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 den Besitzer oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten betrifft 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 Vererbungen in der natürlichen Bodenschichtenfläche.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.
 - In der Umgebung des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 ist ein erheblicher noch nicht abschließend erkundeter Grundwasserschaden bekannt. Deshalb sind Bodenarbeiten und Maßnahmen, die das Grundwasser beeinflussen können, wie z.B. Grundwasserabsenkungen, im Vorwege mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
 - Im südlichsten Bereich des Sondergebietes befinden sich zwei Messstellen der Stadt Eutin, die der Überwachung der Grundwasserqualität am Stadtbuch am 16. Januar 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 30) durchgeführt wurden. Gemäß Artenschutzrechtlicher Stellungnahme von Dipl.-Biologen Jepom Leypolt (siehe Anlage zur Begründung) ist bei der baulichen Erschließung des Sondergebietes folgende Vorgabe zu beachten:
 - Die Rodung der 4 Bäume im Sondergebiet ist in der Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) vorzunehmen.
 - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin, Markt 1 - Verwaltungsgesetzgebungsamt Lubecker Straße 17, 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften 1 technische Regelwerke in der Bebauungsplanung verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden 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 06.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" am 05.03.2018 erfolgt.
- Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 01.02.2018 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2018 bis einschließlich 12.04.2018 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 08.03.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 13.06.2019 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 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 10.07.2019 bis einschließlich 09.08.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02.07.2019 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auslegenden Unterlagen wurden unter www.eutin.de ins Internet eingestellt. Es ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Zugleich 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 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Eutin, den 06. Nov. 2019

(Carsten Behnk)
- Bürgermeister -
- Es wird bescheinigt, dass alle im Begenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 17.10.2019 in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
Eutin, den 23.10.2019

(Vogel)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 der Stadt Eutin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.09.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Eutin, den 06. Nov. 2019

(Carsten Behnk)
- Bürgermeister -
- Die Bebauungsplansatzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Eutin, den 06. Nov. 2019

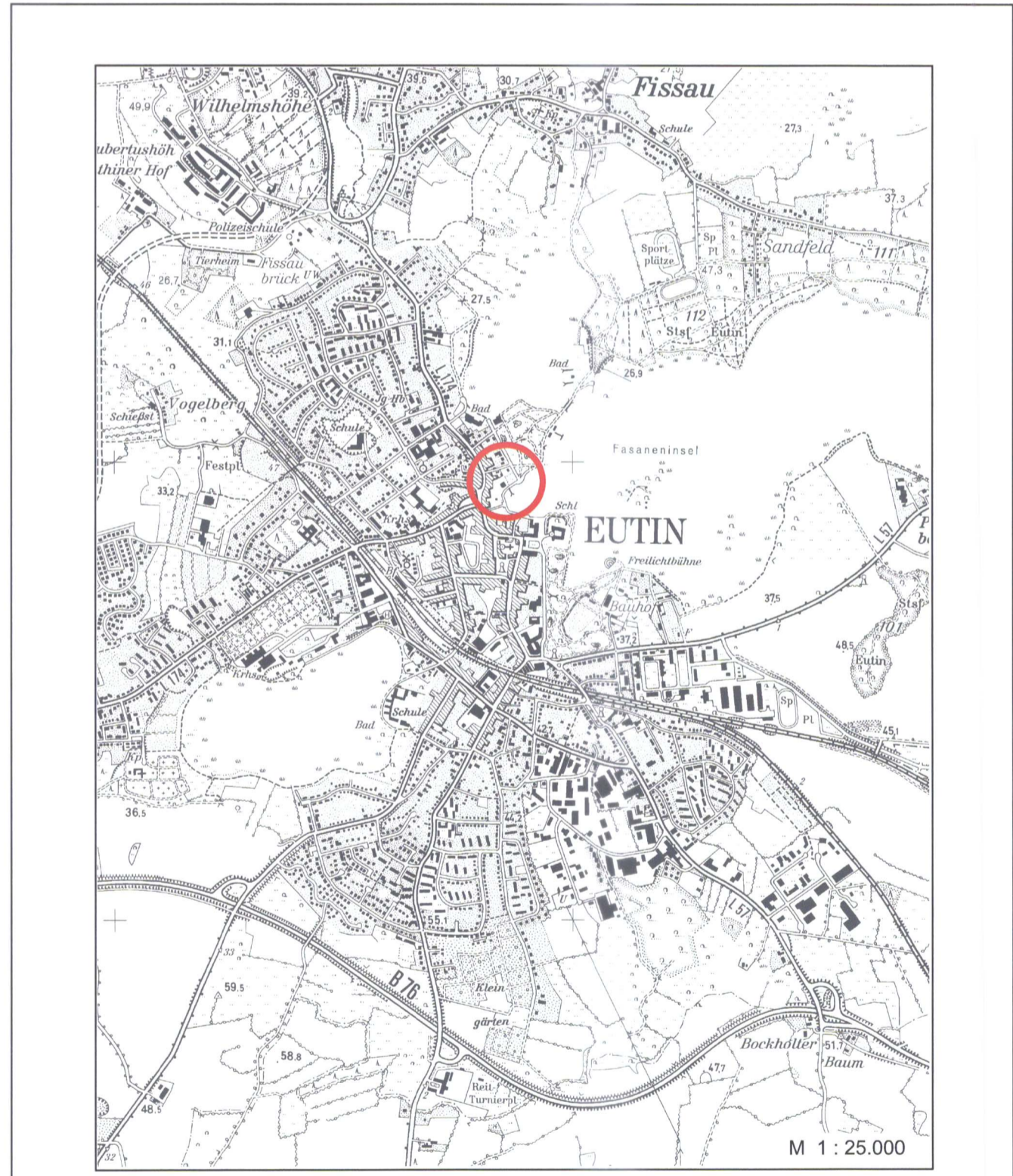
(Carsten Behnk)
- Bürgermeister -

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) sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 770) sowie Artikel 18 der Landesverordnung vom 16. Januar 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 30) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.09.2019 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 der Stadt Eutin für ein Gebiet nördlich der Stadtbucht am Großen Eutiner See, zwischen der Riemannstraße, dem Bleekergang und dem Heinrich-Lüth-Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

11. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 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 11. Nov. 2019 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 mithin am 12. Nov. 2019 in Kraft getreten.

Eutin, den 12. Nov. 2019

(Carsten Behnk)
- Bürgermeister -



SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 73, 2. ÄNDERUNG für das Gebiet nördlich der Stadtbucht am Großen Eutiner See, zwischen der Riemannstraße, dem Bleekergang und dem Heinrich-Lüth-Weg