

# Stadt Eutin Bbauungsplan Nr. 52, 1Ä.



## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000  
QUERSCHNITTE  
M.: 1:100



## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 MISCHGEBIETE

(§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Ziffern 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen und 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten des § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 SONSTIGE SONDERGEBIETE

(§ 11 (3) 2 BauNVO)

In dem Sondergebiet "Verbrauchermarkt" sind im Erdgeschoß ein Verbrauchermarkt und weitere Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften bis zu insgesamt 3000 m<sup>2</sup> Geschosfläche zulässig. Oberhalb des Erdgeschosses sind Geschäfts- und Büroräume, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe Räume für freie Berufe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen bis zu 2300 m<sup>2</sup> Geschosfläche zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 In den Mischgebieten ist gemäß § 16 (6) BauNVO in Hanglage ein weiteres Vollgeschos als Untergeschos zulässig, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

#### 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl in dem Mischgebiet 0,3 (0,65) darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 200%, bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,9 überschritten werden.

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§§ 22, 23 BauNVO)

#### 3.1 In den Mischgebieten 0,3 (0,65) und 0,7 (1,0) und dem Sondergebiet sind gemäß § 23(2) BauNVO Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch Vordächer und offene Vorbauten zulässig, jedoch nicht zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

### 4. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 (1) 24 BauGB)

#### 4.1 Die Anlieferung für den Verbrauchermarkt ist vierseitig zu schließen und mit einer Überdachung zu versehen. Die Wände und Decken sind schallabsorbierend auszubilden.

#### 4.2 In dem Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche III, IV und V (siehe Planzeichnung) nach DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei der Ausführung zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.

### 5. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

#### 5.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreieck) dürfen Bepflanzungen oder sichtbehindernde Nutzungen eine Höhe von max. 0,70 m nicht überschreiten.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO von 1990

### I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI MISCHGEBIETE  
SO SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(0,6) GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL  
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

### BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

BAULINIE  
BAUGRENZE  
OFFENE BAUWEISE  
GESCHLOSSENE BAUWEISE

### VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE  
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN  
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

### GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN  
GARTENLAND

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
ERHALTUNG VON BÄUMEN  
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

### SONSTIGE PLANZEICHEN

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER VERMINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN

### 3 LÄRMPELBEREICH

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

ST STELLPLÄTZE

TGa TIEFGARAGEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN  
KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN  
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN  
KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN  
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN  
HÖHENPUNKTE  
SICHTDREIECK  
BÖSCHUNGEN  
ÜBERDACHUNG

### RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 1 - 11 BauGB  
§ 6 BauNVO  
§ 11 BauNVO  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
16 BauNVO  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

z.B. § 1 Abs. 4

§ 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1

und Nr. 22 BauGB

§ 9 Abs. 1

und Nr. 21 BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Eutin durch das Planungsbüro Osthofstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel. 04521-7917-0);

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 21.10.1998) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 02.04.2003 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen Elisabethstraße, Weidestraße, Klaus-Groth-Straße und Friedrichstraße; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadterweiterungsausschusses vom 07.02.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Osthofsteiner Anzeiger" am 21.02.2002 erfolgt.
- 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 04.03.2002 bis zum 18.03.2002 durchgeführt worden.
- 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.03.2002 und 26.11.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1d) Der Stadterweiterungsausschuss hat am 07.03.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.04.2002 bis zum 02.05.2002 während der Dienststunden nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im "Osthofsteiner Anzeiger" am 21.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 1f) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 09.12.2002 bis zum 23.12.2002 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.11.2002 im "Osthofsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden.

1g) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.04.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.04.2003 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Eutin, 16.05.2003

(Schulz)  
- Bürgermeister -

2) Der katastermäßige Bestand am 27.02.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, 17.04.2003

(Vogel)  
Öff. best. Verm.-Ing.

3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Eutin, 16.05.2003

(Schulz)  
- Bürgermeister -

4) Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über die den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.05.2003 im "Osthofsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, einschließlich der sich ergebende Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 24.05.2003 in Kraft getreten.

Eutin, 26.05.2003

(Schulz)  
- Bürgermeister -

## SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 52

für das Gebiet zwischen Elisabethstraße, Weidestraße, Klaus-Groth-Straße und Friedrichstraße

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 10.000

Stand: 02. April 2003

