

Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 74

Teil A - Planzeichnung i.M. 1 : 1.000



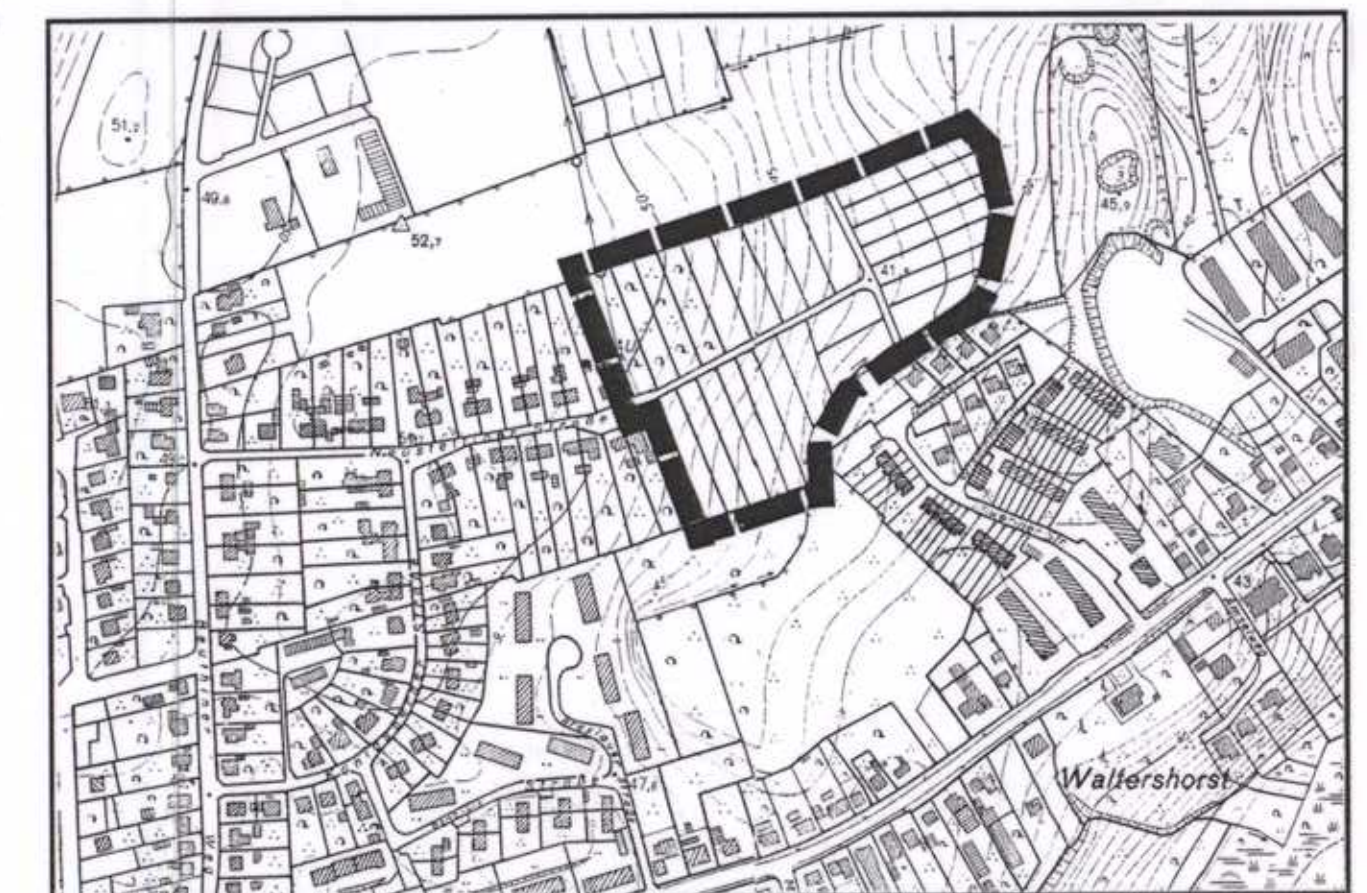
Planzeichenerklärung

- 1. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)**
- WA 1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,25** Grundflächenzahl als Dezimalzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- TH max.** maximale Traufhöhe über Bezugspunkt siehe Text
- FH max.** maximale Firsthöhe über Bezugspunkt siehe Text
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
- P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P** Öffentliche Parkfläche innerhalb des Straßenraumes
- V** Verkehrsbenutzter Bereich
- A** Fußgängerbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung
- Zweckbestimmung:**
- ⊕** Elektrizität **⊖** Abfall (Standort für Müllbehälter)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünflächen **öff** Zweckbestimmung öffentlich
- ⊙** Schutzgrün **⊗** Bachbegleitgrün
- ⊙** Kinderspielfeld
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)**
- Wasserflächen
hier: zu renaturierender Ehmbruchgraben (Verlauf ist beispielhaft zu verstehen)
- ⊗** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung: Anlagen für die Regenwasserbehandlung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- ⊙** Anpflanzen von Bäumen **⊗** Anpflanzen von Knicks
- ⊙** Erhaltung von Knicks
- Sonstige Planzeichen**
- ⊙** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten: siehe Planzeichnung)
- Ortsgestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**
- SD, WD, KWD, PD** Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach
- 25°-51°** Dachneigung

Teil B - Text

- Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)**
- (1) Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
- (2) Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlage nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:
- bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
 - bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
 - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
- 3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 und 19 BauNVO)**
- (1) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur hinter der vorderen, straßenparallelen Baugrenze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenerdig zulässig.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. Nr. 6 BauGB)**
- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 sind in den Einzelhäusern jeweils 2 Wohnungen und in den Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig.
- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von Boden, Natur und Landschaft und Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und 25a und b BauGB)**
- (1) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen entlang der Planstraße A sind auf den Privatgrundstücken in Anlehnung an die betreffende Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Eutin Stadtlinden (Tilia cordata Greenspire) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist nach Herstellung der öffentlichen Stellplätze eine Begrünung der Planstraße A mit Stadtlinden (Tilia cordata Greenspire) vorzunehmen.
- (2) Entlang der Planstraße B ist pro Grundstück auf der straßenzugewandten Seite eine Eberesche (Sorbus aucuparia) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist darauf zu achten, daß der Kronenbereich nicht in den Straßenraum ragt.
- (3) Die privaten Stellplätze und öffentlichen Fußwege sind nur aus wasserdurchlässigem Pflastermaterial herzustellen.
- (4) Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfeld sind entlang der Fußwege und als Abgrenzung zum Wohngebiet Anpflanzungsreihen aus heimischen Gehölzen vorzunehmen. Nähere Ausführungen zur Ausgestaltung des Kinderspielfeldes können der Begründung entnommen werden.
- Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet**
- (5) Als im Plangebiet liegende Ausgleichsmaßnahme ist der aus südlicher Richtung kommende Ehmbruchgraben innerhalb der umgrenzten Maßnahmenfläche in einen naturnahen Gewässerzustand umzugestalten und zu renaturieren. Der in der Planzeichnung dargestellte mäandrierende Wasserlauf und die Lage sowie Größe der seitlichen Rückhalteräume sind beispielhaft zu verstehen, da der genaue Verlauf und die Ausgestaltung erst im Rahmen der nach Wasserrecht zu genehmigenden Ausführungsplanung festgelegt werden können. Mit Ausnahme der nicht heimischen Grauerle ist der gesamte vorhandene Gehölzbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bachbegleitgrün zu erhalten. Weitergehende Maßnahmen zur Umgestaltung des Gewässers und zu den Anpflanzungen können der Begründung entnommen werden.
- (6) Innerhalb der im Süden befindlichen Ausgleichsfläche sind Flächen für die Anlage zur Regenwasserbehandlung festgesetzt. Die Anlagen sowie die Ufer- und Randbereiche innerhalb der Maßnahmenfläche sind möglichst naturnah zu gestalten. Es ist eine unregelmäßige Flächenform der Anlage anzustreben, die Böschungneigung sollte einen Winkel von 30 Grad nicht überschreiten und technische Verbauungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Aufgrund der Nähe zum Kinderspielfeld sind aber alle Regenrückhalteräume zu umzäunen. Die Anlagen zur Regenwasserbehandlung bedürfen einer fachgesetzlichen Planfeststellung bzw. einer Genehmigung nach Wasserrecht (§ 31 Abs. 1 WHG) und sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchzuführen.
- (7) Die Schutzgrünstreifen zu dem außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen nördlichen Knick sind als Saumzonen landschaftsgerecht als Ansaatflächen mit einer Gräser/Kräutermischung herzustellen. Der knickbegleitende Saumstreifen ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und auf der Südseite durch einen Holz- oder Drahtzaun gegenüber den angrenzenden Gärten abzugrenzen. Im Bereich des verbreiterten Abschnittes (Flurstück 17/54) sind zwei jeweils ca. 100 m² große, unregelmäßig geformte Gehölzgruppen aus heimischen Straucharten anzupflanzen. Empfehlungen zu den Arten, zum Verband und zur Qualität können der Begründung entnommen werden.
- (8) Die Zuordnung der im Plangebiet liegenden Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG ist nach dem Prinzip der Sammelzuordnung vorzunehmen. Sämtliche Maßnahmen zur Renaturierung des Ehmbruchgrabens und die erforderlichen Maßnahmen im Schutzgrünstreifen werden dem Erschließungsträger als Eingriffversacher zugeordnet.
- 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**
- (1) Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen aus gebranntem oder zementgebundenem Material zu verwenden. Ausnahmen hiervon stellen in die Dachfläche integrierte Solaranlagen dar. Dachbegrünungen sind zulässig. Faserzementplatten sind unzulässig.
- (2) In dem gesamten Bebauungsplangebiet sind straßenseitige Einfriedigungen bis zu einer Maximalhöhe von 0,70 m zulässig. Dabei sind starr eingefriedigungen zum Straßenraum und zu Nachbargrundstücken nur in Verbindung mit heimischen Hecken zulässig (Pflanzempfehlungen siehe Begründung).
- (3) Außenstehende Müllbehälter sowie oberirdische Gas- und Ölbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverschalung versehen ist.
- (4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,6 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000



Aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. I S. 137) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 13.12.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Eutin für das Gebiet östlich der Neustetter Straße, westlich des Ehmbruchgrabens sowie nördlich der Rostocker Straße und der Schwärmer Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) i.M. 1 : 1000 und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtenwicklungsausschusses vom 04.12.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im „Ostholsteiner Anzeiger“ am 21.01.1998 erfolgt.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 74 wird gemäß § 233 Absatz 1 Satz 2 BauGB „58“ umgestellt.

Von der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Beschluss des Stadtenwicklungsausschusses vom 04.12.1997 abgesehen worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden zuletzt mit Schreiben vom 13.07.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtenwicklungsausschuß hat am 05.11.1998 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 05.01.1999 bis 04.02.1999 während der üblichen Dienstzeiten nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Antraggene während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.12.1998 im „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Stadtenwicklungsausschuß hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.09.1999 und 13.12.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben zuletzt in der Zeit vom 27.07.2000 bis 09.08.2000 während üblichen Dienstzeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Antraggene während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.07.2000 im „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13.12.2000 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 13.12.2000 gebilligt.

23701 Eutin, den 03.07.2001

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

23701 Eutin, den 31. Mai 2001

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

23701 Eutin, den 03.07.2001

Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 74 durch die Stadtvertretung und Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.07.2001 im „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 3 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ...31.07.2001... in Kraft getreten.

23701 Eutin, den 13.07.2001

Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 74

für das Gebiet östlich der Neustetter Straße, westlich des Ehmbruchgrabens sowie nördlich der Rostocker Straße und der Schwärmer Straße.

HINWEISE

- (1) Weiterhin wird eine insgesamt 1,4953 ha große außerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche, die die Flurstücke 35 und 214 (Teilfläche) in der Flur 6, Gemarkung Fissau, Stadt Eutin umfaßt, dem Eingriff im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Eutin zugeordnet. Nähere Angaben sowie eine kartmäßige Darstellung und Lage der betreffenden Fläche können der Begründung entnommen werden.
- (2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 befindet sich in einem vorgesehenen Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Wasserschongebiet).