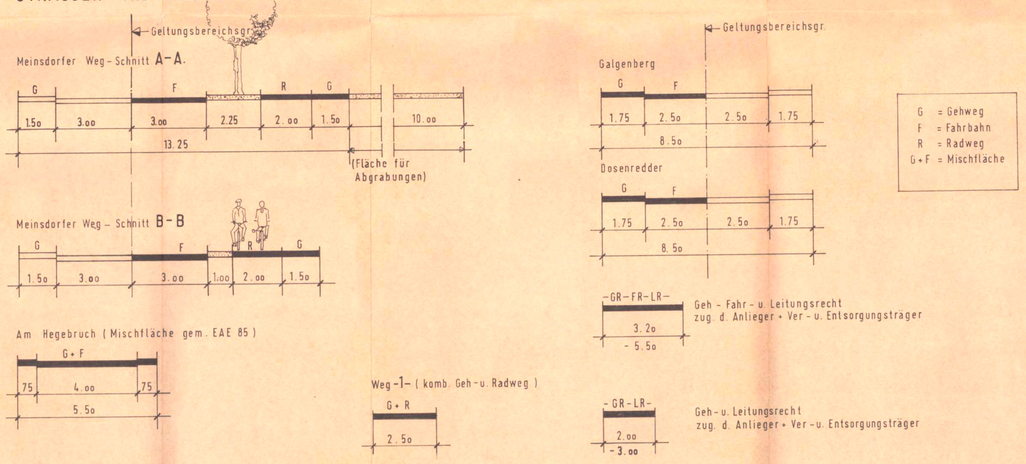
B-PLAN NR. 21a DER STADT EUTIN

TEIL-A- PLANZEICHNUNG M 1:1000

STRASSEN- UND WEGEPROFILE M 1:100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.) FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR.21a — § 9 (7) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) 1 BauGB

- WR — REINES WOHNGEBIET — § 3 BauNVO
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET — § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) 1 BauGB

- 0,2 — GRUNDFLÄCHENZAHL — § 19 BauNVO
- I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE — § 20 BauNVO
- (0,65) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL — § 20 BauNVO

BAUWEISE — § 9 (1) 2 BauGB

- O — OFFENE BAUWEISE — § 22 BauNVO
- BAULINIE — § 23 BauNVO
- BAUGRENZE — § 23 BauNVO
- D=48°52° — ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG — § 9 (4) BauGB
- HAUPTFIRSTRICHTUNG VERBINDLICH — § 9 (1) 2 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) 11 BauGB

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (GETRENNTE VERKEHRSART)
  - MISCHFLÄCHE
  - V — VERKEHRSGRÜN
- P — ÖFFENTL. PARKPLÄTZE
- KOMB.GEH-+RADWEG

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE — § 9 (1) 15 BauGB

- SPIELPLATZ — ~~KLEINKINDERSPIELPLATZ~~

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE U. GARAGEN — § 9 (1) 4 BauGB

- GSI — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- TGa — TIEFGARAGEN
- GGa — GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- KLEINKINDERSPIELPLATZ

- FLÄCHE FÜR ABGRABUNGEN — § 9 (1) 17 BauGB
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES [PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN GEM. DIN 4109] — § 9 (1) 24 BauGB
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND — § 9 (1) 10 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 16 (5) BauNVO
- GR-FR-LR — MIT GEH,- FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 (1) 21 BauGB
- -GR-LR- — MIT GEH- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 (1) 21 BauGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN — § 9(1)25a+b BauGB

- VORHANDENE UND ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- VORH. UND ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

2.) NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

- GW — IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT EUTIN VORGESEHENES SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG — § 9 (6) BauGB

3.) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- TG — TEILGEBIETSBEZEICHNUNG
- BEBAUUNGSVORSCHLAG
- 1 — VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- FLUR- UND FLURSTÜCKSGRENZE
- KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE
- IN AUSSICHT GENOMMENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORHANDENE HÖHENLINIEN
- 140/3 — VORHANDENE FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- SICHTDREIECK MIT KONSTRUKTIONSANGABE IN M H.EAE 85
- TREPPENANLAGE

TEIL -B- TEXT

ES GILT DIE BAUNVO IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBL. I S. 132)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 1 - 15 BAUNVO)

1.1 IN DEN IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN WR-GEBIETEN SIND NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG.
- RECHTSGRUNDLAGE: § 3 u. § 22 Abs. 2 BAUNVO -

1.2 IN DEN IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN WA-GEBIETEN SIND DIE AUSNAHMEN GEM. § 4 Abs. 3 Ziff. 4 u. 5 BAUNVO NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.
- RECHTSGRUNDLAGE: § 1 Abs. 6 BAUNVO -

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 ZIFF. 1 BauGB i.V. MIT § 20 BauNVO

2.1 IN DEN IN DER PLANZEICHNUNG AUSGEWIESENEN WA-TG I SIND DIE FLÄCHEN IN ANDEREN GESCHOSSEN AUF DIE FESTGESETZTE GESCHOSSFLÄCHE MIT ANZURECHNEN.
- RECHTSGRUNDLAGE: § 20 Abs. 3 BauNVO -

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 u. § 9 Abs. 2 BAUGB i.V.m. § 22 u. 23 BAUNVO)

3.1 HÖHENLAGE
OBERKANTE ERDGESCHOSS-FUSSBODEN DARF NICHT MEHR ALS 50 cm ÜBER DER ENDGÜLTIGEN GELÄNDEHÖHE LIEGEN.
BEZUGSPUNKTE SIND:
a) BEI EBENEM GELÄNDE DIE OBERKANTE DER STRASSENMITTE
b) BEI ANSTEIGENDEM GELÄNDE (LÄNGSGEFÄLLE DES GRUNDSTÜCKES) DIE OBERKANTE DER STRASSENMITTE VERMEHRT UM DAS MASS DER STEIGUNG ZUR MITTE DER STRASSENSEITIGEN GEBÄUDESEITE.
c) BEI FALLENDEM GELÄNDE (LÄNGSGEFÄLLE DES GRUNDSTÜCKES) DIE OBERKANTE DER STRASSENMITTE VERMINDERT UM DAS MASS DES GEFÄLLES ZUR MITTE DER STRASSENSEITIGEN GEBÄUDESEITE.
ÜBERSTEIGT DAS QUERGEFÄLLE DES GRUNDSTÜCKES IM BEREICH DER BAULICHEN ANLAGE 0,50 m, SO VERMEHRT SICH DAS UNTER b) UND c) ERMITTELTE MASS UM DIE HÄLFTE DES MASSES DES QUERGEFÄLLES INNERHALB DER BAULICHEN ANLAGE.
DAS NATÜRLICHE GEFÄLLE DES GELÄNDES IST ZU ERHALTEN.
- RECHTSGRUNDLAGE: § 9 Abs. 2 BauGB -

3.2 FIRSTRICHTUNG
FÜR DIE BAUGRUNDSTÜCKE GILT FÜR SATTELDÄCHER DIE IN DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG. FÜR WALMDÄCHER IN DIESEM GEBIET GILT DIE FIRSTRICHTUNGSFESTSETZUNG FÜR DIE HAUPTFIRSTRICHTUNG.
- RECHTSGRUNDLAGE: § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BAUGB -

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BAUGB u. § 82 Abs. 1 LBO VOM 24.02.1983)

4.1 AUSSENWANDGESTALTUNG
DIE AUSSENWÄNDE DER WOHNGEBÄUDE EINSCHL. GARAGEN SIND IN ROT-, ROTBRAUNER ZIEGELVERBLENDUNG AUSZUFÜHREN. BIS ZU 30 % DER AUSSENWANDFLÄCHEN SIND IN ANDEREN MATERIALIEN ZULÄSSIG, DIE WAHLWEISE IN ANTEILEN PUTZ ODER HOLZ ENTHALTEN KÖNNEN.
FÜR ALLE BAULICHEN ANLAGEN IST EINE ALLSEITIG GELTENDE SICHTBARE SOCKELHÖHE VON MAXIMAL 0,50 m ZULÄSSIG.
- RECHTSGRUNDLAGE: § 82 Abs. 1 LBO -

4.2 DACHEINDECKUNG
FÜR DIE DACHEINDECKUNG SIND ROT- ROTBRAUNE DACHPFANNEN AUS GEBRANNTEM ODER ZEMENTGEBUNDENEM MATERIAL ZULÄSSIG. FASERZEMENTPLATTEN SIND UNZULÄSSIG.
- RECHTSGRUNDLAGE: § 82 Abs. 1 LBO -

4.3 EINFRIEDIGUNGEN
IN DEN WA- UND WR-GEBIETEN IST STRASSENSEITIG EINE EINFRIEDIGUNG BIS ZUR MAXIMALHÖHE VON 0,70 m ZULÄSSIG. AUF DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN ZWISCHEN DEN WR- UND WA-GEBIETEN SIND HAINBUCHENPFLANZUNGEN VON 1,00 - 1,25 m HÖHE ZULÄSSIG.
- RECHTSGRUNDLAGE: § 82 Abs. 1 LBO -

5. GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 6 BAUNVO)

5.1 GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND IN DEM IN DER PLANZEICHNUNG AUSGEWIESENEN WA-TGI NUR IN DEN DAFÜR AUSGEWIESENEN FLÄCHEN UND IM KELLERGESCHOSS DER GEBÄUDE ZULÄSSIG. DIE ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE KANN UM DIE FLÄCHEN NOTWENDIGER GARAGEN, DIE UNTER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE HERGESTELLT WERDEN, ERHÖHT WERDEN.
- RECHTSGRUNDLAGE: § 21a Abs. 5 BauNVO -

IM ÜBRIGEN GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES SIND GARAGEN AUCH AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN JEDOCH NICHT AUF DER FLÄCHE ZWISCHEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND BAUGRENZE UND DEREN VERBINDUNGSLINIE ZUR SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET WERDEN.
- RECHTSGRUNDLAGE: § 12 (6) u. 21a (5) BauNVO -

5.2 NEBENANLAGEN
NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN SIND NUR IN FOLGENDEM UMFANG ZULÄSSIG:
TELEFONZELLEN, ABFALLBEHÄLTER, TEPPICHKLOPF- UND WÄSCHETROCKNUNGSGERÄTE, GERÄTERÄUME ODER GARTENLAUBEN BIS ZU EINER MAX. GRÖSSE VON 15 m³ UND SCHWIMMBECKEN SOWIE EINFRIEDIGUNGEN.
- RECHTSGRUNDLAGE: § 14 Abs. 1 BAUNVO -

6. SICHTDREIECKE
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
INNERHALB DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (SICHTDREIECKE) SIND EINFRIEDIGUNGEN, BEPFLANZUNGEN UND ANDERE NUTZUNGEN OBERHALB EINER HÖHE VON 0,70 m ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE UNZULÄSSIG.
- RECHTSGRUNDLAGE: § 9 Abs. 1 BAUGB -

7. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a u. b) BAUGB)

7.1 STRASSENBÄUME UND FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNG
DIE IN DER PLANZEICHNUNG TEIL -A- GEKENNZEICHNETEN BÄUME UND FLÄCHENHAFTEN ANPFLANZUNGEN SIND AUF DAUER ZU ERHALTEN.
ART DER STRASSENBÄUME: ACER PSEUDOPLATANUS - BERGAHORN - H (HOCHSTAMM)
- RECHTSGRUNDLAGE: § 9 Abs. 1 Ziff. 25a u. b) BAUGB-

7.2 AUF DEN EINZELNEN BAUGRUNDSTÜCKEN IM PLANGEBIET IST JE ANGEFANGENE 300 m² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE EIN BAUM INNERHALB DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHE ZU PFLANZEN.
KLEINKRONIGE BAUMARTEN, Z.B.
ZIERKIRSCHE - PRUNUS SARGENTII, ACOOLADE'
ZIERAPFEL - MALUS FLORIBUNDA
MALUS HILLIERI
WEISS- u. ROTDORN - CRATAEGUS, CARRIERE'
CRATAEGUS LAEVIGATA
'PAUL'S SCARLET'
KUGEL AHORN - ACER PLATANOIDES 'GLOBOSUM'
AKAZIE - ROBINIA PSEUDOACACIA 'MONOPHYLLA'
BAUMHASEL - CORYLUS COLURNA
- RECHTSGRUNDLAGE: § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BAUGB

8. IMMISSIONSSCHUTZ [PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN GEM. DIN 4109]
INNERHALB DER GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN LÄRMIMMISSIONEN ZU TREFFEN SIND, MUSS DAS FLÄCHENGEWICHT BAUAKUSTISCH EINSCHALIGER WÄNDE UND DÄCHER MIND. 1,50 kN/m² BETRAGEN UND ALS FENSTERART SIND MIND. EINFACHFENSTER MIT ISOLIERVERGLASUNG MIT EINEM BEWERTETEN SCHALLDÄMM-MASS (Rw) VON - 37 dB(A) ZU WÄHLEN.
- RECHTSGRUNDLAGE: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB -

SATZUNG

DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21a

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 06.12.1995 nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21a für das Gebiet zwischen Meinsdorfer Weg, Galgenberg und der Straße 'Am Hegebruch', bestehend aus der PLanzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.10.1982.Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im 'Ostholsteiner Anzeiger' am 26.01.1983 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom 18.04.1988 bis 29.04.1988 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.02.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat am 11.12.1991 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 23.01. bis 24.02.1992 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 13.01.1992 im'Ostholsteiner Anzeiger' ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.12.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 12.04.bis 11.05.1995 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 31.03.1995 im' Ostholsteiner Anzeiger ' ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.12.1995 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 06.12.1995 gebilligt.

Eutin, 11.06.1997 — Grimm, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 24. Jan. 1994 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Die Vollständigkeit und die lagegerechte Darstellung der Topographie wurden nicht überprüft.
Eutin, d. 27. Sep. 1996 — Leiter des Katasteramtes

Der Bebauungsplan ist nach § 11 (1) Halbsatz 2 BauGB am 18.07.1994 dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 23.07.1997 Az. 61-1-3-128 21a 739 sm erklärt, daß
~~er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,~~
die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

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

Eutin, 05.08.1997 — Grimm, Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.08.1997 im 'Ostholsteiner Anzeiger' ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 21.08.1997 in Kraft getreten.

Eutin, 25.11.1997 — Grimm, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 21a

STADT EUTIN-DER MAGISTRAT-STADTBAUAMT

EUTIN.....

58