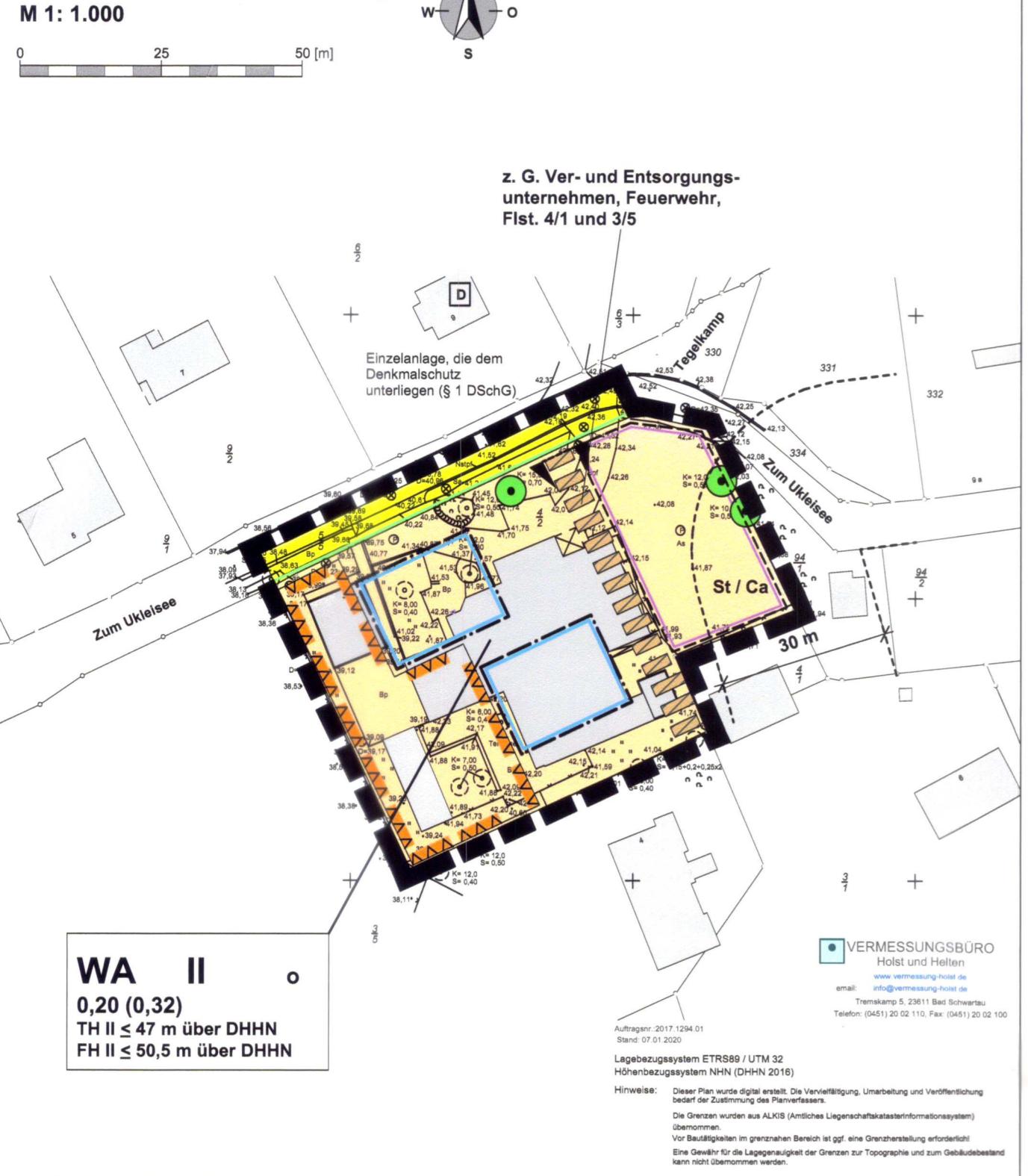


Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 137

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 (GVOBI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2019 (GVOBI. Schl.-H. S. 398) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 04.12.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 137 der Stadt Eutin für das Grundstück des ehem. Hotels "Hotel zum Uklei" (Zum Ukleisee 2, Eutin-Sielbeck), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO unzulässig.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

In dem WA-Gebieten sind Carports und Stellplätze nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Darüber hinaus können Stellplätze, mit Ausnahme der gekennzeichneten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, bei Einhaltung eines Abstandes von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenvorkehrsfäche, auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zugelassen werden. Je Carport ist eine integrierte Nebenanlage zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in den WA-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,4) überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem WA-Gebiet die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 3 m Tiefe zulässig. Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je 85 m² angefangene Geschossfläche je überbaubarer Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig. Nach § 20 Abs. 3 letzter Satz BauNVO zählen die die Flächen von Dach- und Kellergeschossen nicht in die anrechenbare Geschossfläche.

5. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- (1) **Carports:** Für alle Carports, mit zulässiger integrierter Nebenanlage, müssen die gleichen Materialien bezüglich der Außenwände und dem Dachaufbau verwendet werden. Dabei sind die Dächer als Gründächer zu errichten.
- (2) **Fassaden:** Die Fassadenflächen der Hauptanlagen sind zu Eindrittel zu verputzt und zu Zweidrittel mit Klinker zu versehen. Glasflächen von Türen und Fenster sind dabei prozentual anzurechnen.

6. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)

Zur Sicherung der Zweckbestimmung des Baugebietes unterliegt:

- (a) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- (b) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt am mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, der Genehmigungspflicht.

Planzeichnerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

WA 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)

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

- 0,20** Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- (0,32)** Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH I ≤ 47 m** Trauhöhe der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß
- FH II ≤ 50,5 m** Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß über DHHN über Normalhöhennull (DHHN 2016)

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

— Baugrenze

○ offene Bauweise

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

— Straßenbegrenzungslinie

■ öffentliche Straßenverkehrsfläche

△ Einfahrts- und Ausfahrtsbereich

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 eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

St / Ca Umgrenzung der Flächen für Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

■ ■ ■ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

▼ ▼ ▼ Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung durch Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

—○— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

3 1 Flurstücksbezeichnung

■ vorhandene bauliche Hauptanlage

□ vorhandene bauliche Nebenanlage

42,27 Höhenpunkte gemäß DHHN 2016

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

----- 30 m Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2019 (GVOBI. Schl.-H. S. 398)
- Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, GVBl. 2004, 461, letzte berücksichtigte Änderung: § 9 geändert (Art. 3 Ges. v. 13.12.2018, GVOBI. S. 773)

Hinweise:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin, Markt 1 -Verwaltungsgebäude Lübecker Straße 17, 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereithalten.

Verfasser:



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

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 07.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde mit der erforderlichen ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 13a Abs. 3 BauGB verbunden und ist durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am 12.02.2018 erfolgt. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltpflege nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.
2. Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 29.11.2018 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019 durchgeführt.
3. 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 06.12.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 09.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 137 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.06.2019 bis einschließlich 19.07.2019 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 12.06.2019 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.eutin.de ins Internet eingestellt. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
6. 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 19.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eutin, 05. Feb. 2020



(Carsten Behn)
- Bürgermeister -

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Schwartau, 22.01.2020



Vermessungsbüro
Holst und Helsen
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.12.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat zur Kenntnis genommen, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 137 der Stadt Eutin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 04.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, 05. Feb. 2020



(Carsten Behn)
- Bürgermeister -

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Eutin, 05. Feb. 2020



(Carsten Behn)
- Bürgermeister -

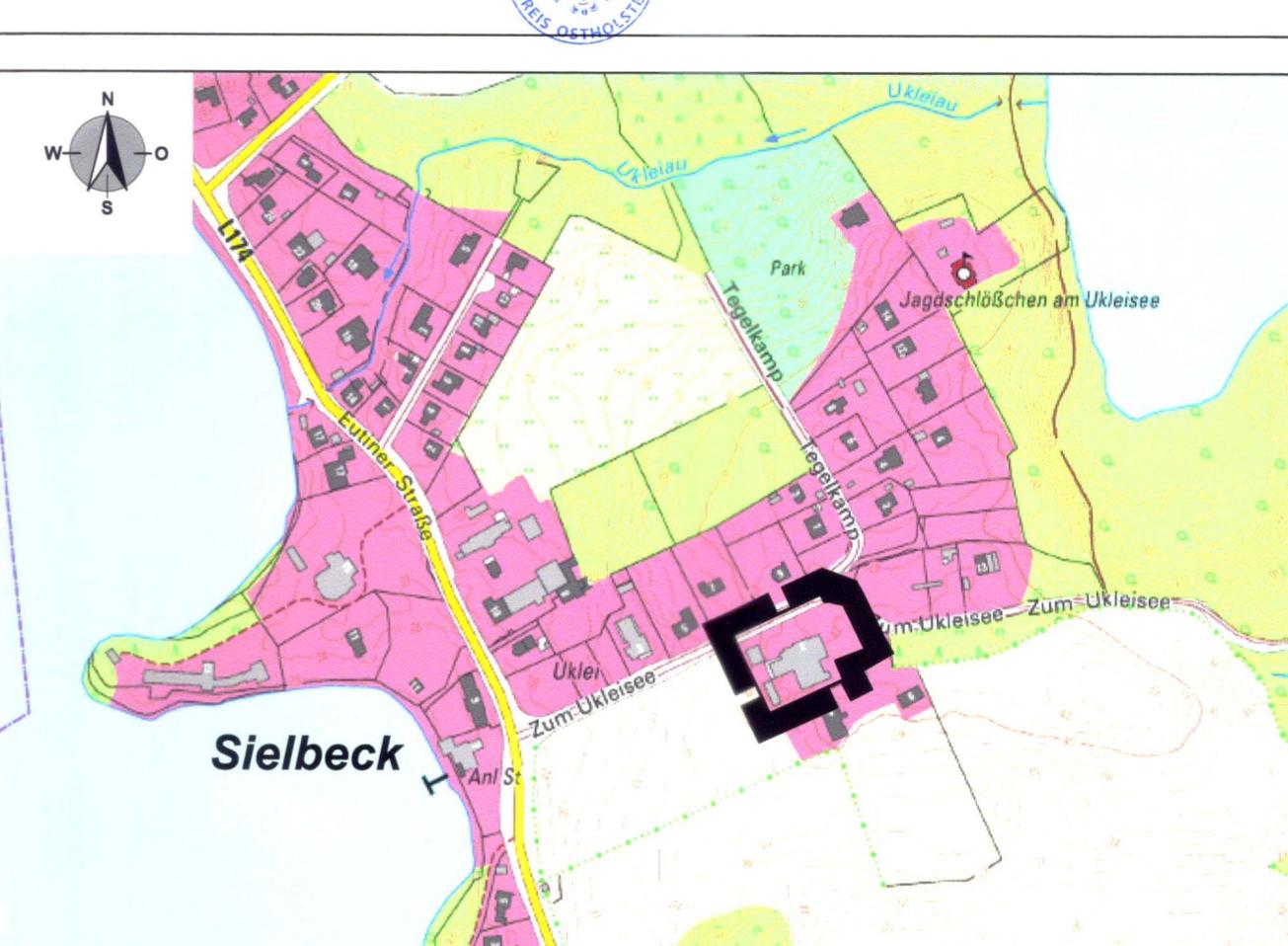
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 137 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.01.2020 im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden; gleiches gilt für die Angabe der Internetadresse der Stadt Eutin, unter der vorgenannten 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 11.01.2020 in Kraft getreten.

Eutin, 11. Feb. 2020



(Carsten Behn)
- Bürgermeister -



Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 137

für das Grundstück des ehem. Hotels "Hotel zum Uklei" (Zum Ukleisee 2, Eutin-Sielbeck)</