



## 2. Änderung B-Plan Nr. 73

### Stadt Eutin

#### TEIL B - TEXT

#### I Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Im Sondergebiet Hotel, Wellness sind zulässig:

- Hotelbetrieb für die Fremdenbeherbergung
- Hoteleigener Gastronomiebetrieb einschließlich zugehöriger Freischankfläche
- Einrichtungen für Fitness, Gesundheit und Kosmetik
- Tagungs- und Veranstaltungsräume
- Restaurant und Café
- Eine Wohneinheit für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter

1.2 Im Sondergebiet sind im Erdgeschoss öffentliche Toiletten zulässig.

##### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Im Sondergebiet kann die Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch unterirdische bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Im Sondergebiet ist auf der Fläche für Terrassen die Errichtung eines Wintergartens oder eines Terrassendachs in offener Verbindung mit dem Hauptgebäude bis zu einer Oberkante der baulichen Anlagen von maximal 33,0 m üNN zulässig.

##### 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind im Sondergebiet auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

##### 4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

4.1 Im Sondergebiet sind Garagen unzulässig.

##### 5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 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.

## **6 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 6.1 Die zu erhaltenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

## **II Baugestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBL. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 14.06.2016, GVOBL. S. 369)

### **1 Dachaufbauten**

Die im Sondergebiet festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen dürfen durch untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Lüftungsschächte, Fahrstuhlschächte, Antennen, Blitzableiter usw. um bis zu 1,50 m überschritten werden.

### **2 Gebäudegestaltung**

Im Sondergebiet sind reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien, grelle Fassadenfarben und spiegelnde Fenster unzulässig.

## **III Hinweise**

- 1 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 die Besitzerin 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 befreit 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 Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
- 2 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.