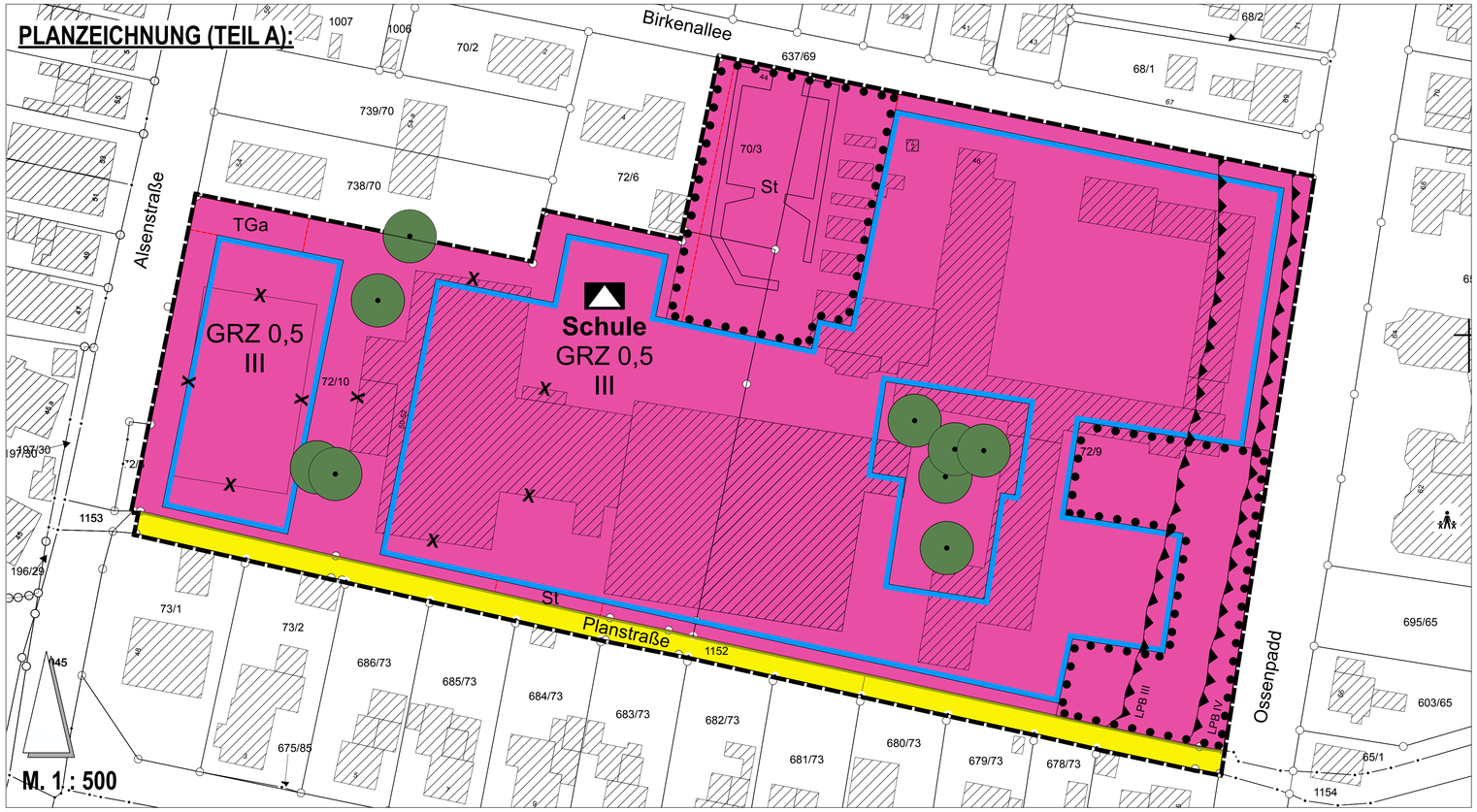
SATZUNG DER STADT UETERSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 121

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER WOHNBEBAUUNG AM ESINGER STEINWEG, WESTLICH DES OSSENPADD, ÖSTLICH DER ALSENSTRASSE UND SÜDLICH DER BIRKENALLEE

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung Schule. Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die der schulischen Nutzung dienen. Dies umfasst insbesondere Wohnungen für die Beschäftigten der Hausmeisterei, Mensa- und Küchenbereiche, Anlagen für soziale und sportliche Zwecke, Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder, Hol- und Bringzonen für Kfz sowie Busabstellanlagen und -haltestellen.

1.2 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist eine außerschulische Nutzung zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken allgemein zulässig.

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

2.1 In der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die abweichende Bauweise. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge über 50,0 m betragen darf.

4. Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§9 Abs. 4 BauGB. § 12 und 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen, die der Nutzung der Schule dienen, können auf den Flächen für den Gemeinbedarf auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

4.2 In der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze sowie deren Zufahrten nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 In dem Feld mit der Bezeichnung LPB III ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpe-gel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämm-maß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen). Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sach-verständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

6. Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Wege und offene Stellplatzanlagen sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

7. Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 A bs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

7.1 Für zum Erhalt festgesetzte Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen der Pflanzliste A (siehe Anhang der Begründung) vorzunehmen. Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, zu pflanzen, zu pflegen und dauerthaft zu erhalten. Jeder Baum ist in einer mindestens 10 m² großen offenen Baumscheibe mit mindestens 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen.

7.2 Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind als Gründächer mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszuführen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können für Dachaufbauten und technische Anlagen zugelassen werden. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

9. Artenschutzfachliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Aus Gründen des Artenschutzes für die Gruppe der Fledermäuse sind Abbruch- und Rückbaumaßnahmen an Gebäuden mit Potenzial für Fledermausquartiere auf den Zeitraum 1. Dezember bis 31. Januar eines Jahres begrenzt. Maßnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur nach vorheriger artenschutzfachlicher Besatzkontrolle mit negativem Befund möglich. Je Abrissgebäude sind 3 Ersatzquartiere an benachbarten Gebäuden als sogenannte CEF-Maßnahmen zeitlich dem Abriss vorgezogen anzubringen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

9.2 Zum Schutz wildlebender Tierarten sind zur nächtlichen Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißem Licht (2000-3000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden. Die Lichtquellen sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen. Die Ausrichtung des Lichts ist nach unten zu orientieren und nach oben sowie zu den angrenzenden Gehölzstrukturen abzuschirmen.

9.3 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind gläserne Balkonbrüstungen oder zusammenhängende Glasflächen in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen oder größeren Vegetationsflächen oder mit Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel durch wirksame Kennzeichnungsmuster für Vögel wahrnehmbar zu machen.

9.4 Aus Gründen des Artenschutzes für die Gruppe der Amphibien ist die Inanspruchnahme des Gartenteichs im Schulgarten nur nach vorheriger artenschutzfachlicher Besatzkontrolle mit negativem Befund zulässig. Im Falle eines positiven Befundes ist die Inanspruchnahme erst nach Umsetzung des artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs als sogenannte CEF-Maßnahmen zeitlich dem Rückbau vorgezogen zulässig. Die Ausgleichsmaßnahme ist fachgerecht herzustellen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

HINWEISE

A Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der jeweils gültigen Fassung sind Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie Baufeldfreimachungen nur ausserhalb der gesetzlichen Schonzeit vom 1. März bis zum 30. September erlaubt.

B Baumschutz

Für die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume ist bei Baumaßnahmen im Kronen- traufenrandbereich eine baumökologische Fachbegleitung durch einen zertifizierten Baumfachbetrieb sicher zu stellen. Im Kronentraufenbereich der zu erhaltenden Bäume dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenbefestigungen und Materiallagerungen vorgenommen werden. Zwingende baubedingte Abweichungen müssen baumökologisch begleitet werden. Bei Bautätigkeiten gelten die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie DWA-M 162, R-SBB und ZTV Baumpflege (2017).

C DIN-Normen

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Bezug genommenen DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, 2018-01) und DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Er-füllung der Anforderungen) können im Rathaus der Stadt Uetersen, Wassermühlenstraße 7, 25436 Uetersen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 1 BauNVO)

- Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Schule (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. GRZ 0,5 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a, 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- TGa — Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten
- St — Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten
- Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Planunterlage

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummern
- Abbruch vorhandener baulicher Anlagen
- Flurstücksgrenzen
- z.B. 31/40 — Flurstücksbezeichnung

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom 10.04.2025.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.05.2025.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.07.2025 bekanntgemacht und in Form einer öffentlichen Auslegung vom 18.07.2025 bis 15.08.2025 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 18.07.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Verkehrsausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes 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 ..... bis ..... während folgender Zeiten, Mo. - Do. 8.00 - 12.30 Uhr, Fr. 14.00 - 18.00 Uhr 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 ..... in den "Uetenser Nachrichten" (Zeitung) ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.uetersen.de" ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Uetersen, den .....

   _____
   Bürgermeister

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

   Uetersen, den .....

   _____
   Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeoSH)

8. Die Ratsversammlung der Stadt Uetersen hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

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

   Uetersen, den .....

   _____
   Bürgermeister

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

    Uetersen, den .....

    _____
    Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Stadt Uetersen und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

    Uetersen, den .....

    _____
    Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 5. Juli 2024 wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet nördlich der Wohnbebauung am Esinger Steinweg, westlich des Ossenpadd, östlich der Alsenstrasse und südlich der Birkenallee bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

SATZUNG DER STADT UETERSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 121

für das Gebiet

nördlich der Wohnbebauung am Esinger Steinweg, westlich des Ossenpadd, östlich der Alsenstrasse und südlich der Birkenallee

Datum: 10. Februar 2026

Verfahrensstand: Entwurf zur Öffentlichung Auslegung

Planungsbüro: claussen-seggelke stadtplaner

Lippeltstraße 1, 20097 Hamburg
fon: 040 - 28 40 34 - 0
fax: 040 - 28 05 43 43
mail@claussen-seggelke.de