

Satzung der Stadt Uetersen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 "Südlich des Einheitserdewerkes, südwestlich des städtischen Bauhofs und östlich der Deichwiesen"

Teil A - Planzeichnung

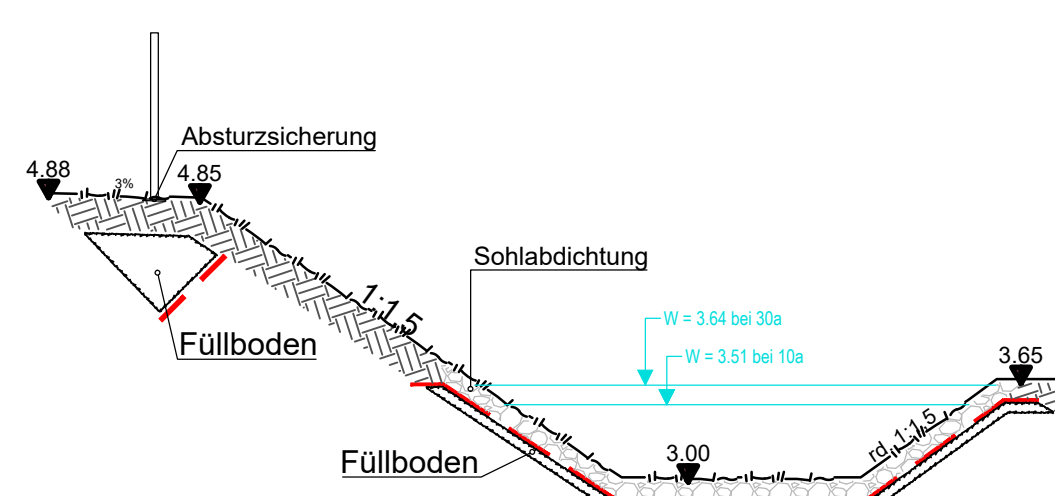
M.1:500

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

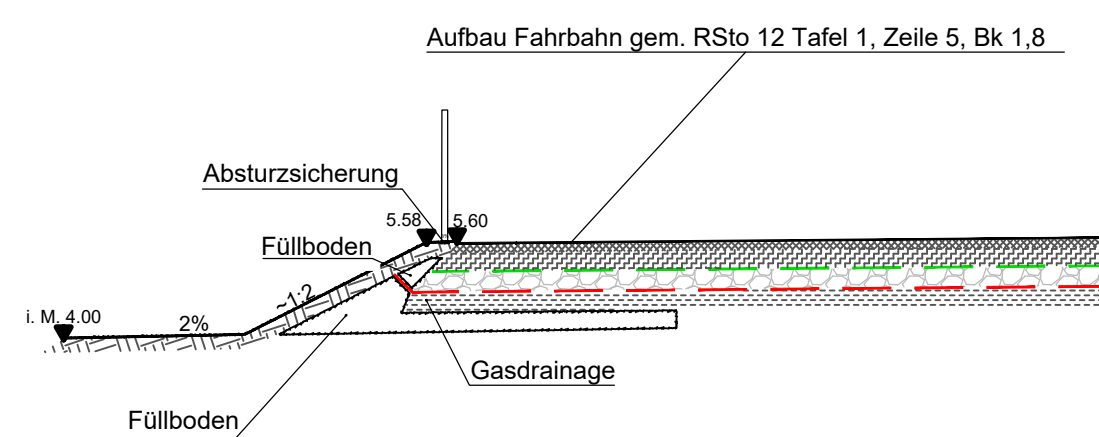


Darstellung ohne Normcharakter

Systemschnitt A - A / Mulde Maßstab 1:50



Systemschnitt B - B / Böschung Maßstab 1:50



Quelle: Ingenieurgesellschaft Reese + Wulff GmbH

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO)
 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Im Plangebiet sind Geländeaufschüttungen inklusive sämtlicher Flächendrainagen, Trag- und Deckschichten bis zu einer Höhe von max. 5,7 m über NHN zulässig.
 - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind im Plangebiet federmausfreundliche Beleuchtungen mit abgeschirmten und nach unten strahlenden Leuchtkörpern mit LEDs eines Spektralbereichs zw. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbttemperatur von 2.400 bis 3.000 Kelvin zu verwenden. Abstrahlungen in westliche, südliche und östliche Richtung sind zu vermeiden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) ist mit einer Flächendrainage, bestehend aus ≥ 30 cm dicken horizontalen und vertikalen durchlässigen Sand-/Kiesstreifen zu versehen, die an eine die Bodengase reduzierende Oberbodenschicht inklusive Messeinrichtung zur Überwachung angeschlossen ist. Die gesamte Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) ist zudem fugenfrei bzw. mit flexiblen Fugendichtungen rissfrei zu versiegeln.
 - Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) ist entlang der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Kennziffern 1 und 2 und in östliche Richtung durch einen mind. 1,5 m hohen Zaun einzufrieden, der bereits vor der Bauphase zu errichten ist.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)
 - Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 1 ist dreireihig zu 50 % mit standortheimischen Gehölzen der Schlehen-Hasel-Knicks und zu 50 % mit heimischen immergrünen bzw. lang laubhaltenden Gehölzen zu bepflanzen.
 - Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 2 ist zweireihig mit standortheimischen Gehölzen der Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen.
 - Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen, sodass dauerhaft ein geschlossener Gehölzriegel erhalten bleibt.
 - Auf der Fläche mit Bindungen und die Erhaltung von Gewässern mit der Kennziffer 3 ist der Graben mit seiner Entwässerungsfunktion dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.
 - Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 4 ist zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln und über eine Pflegemahd von Gehölzbewuchs freizuhalten.
- Zuordnungsfestsetzung**
 (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung für das ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wurde mit einem Umfang von 1.353 m² Fläche für das Schutzgut Boden und 4.960 m² Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ermittelt. Multifunktional sind hiervon 5.400 m² als Ausgleich für betroffene Tierarten zu strukturreichen Gehölzbeständen zu entwickeln. Dem Plangebiet wird dafür eine 7.928 m² große Fläche im Okokonto „Kaltenkirchener Heide 1“ (OK 146-01) zugeordnet.

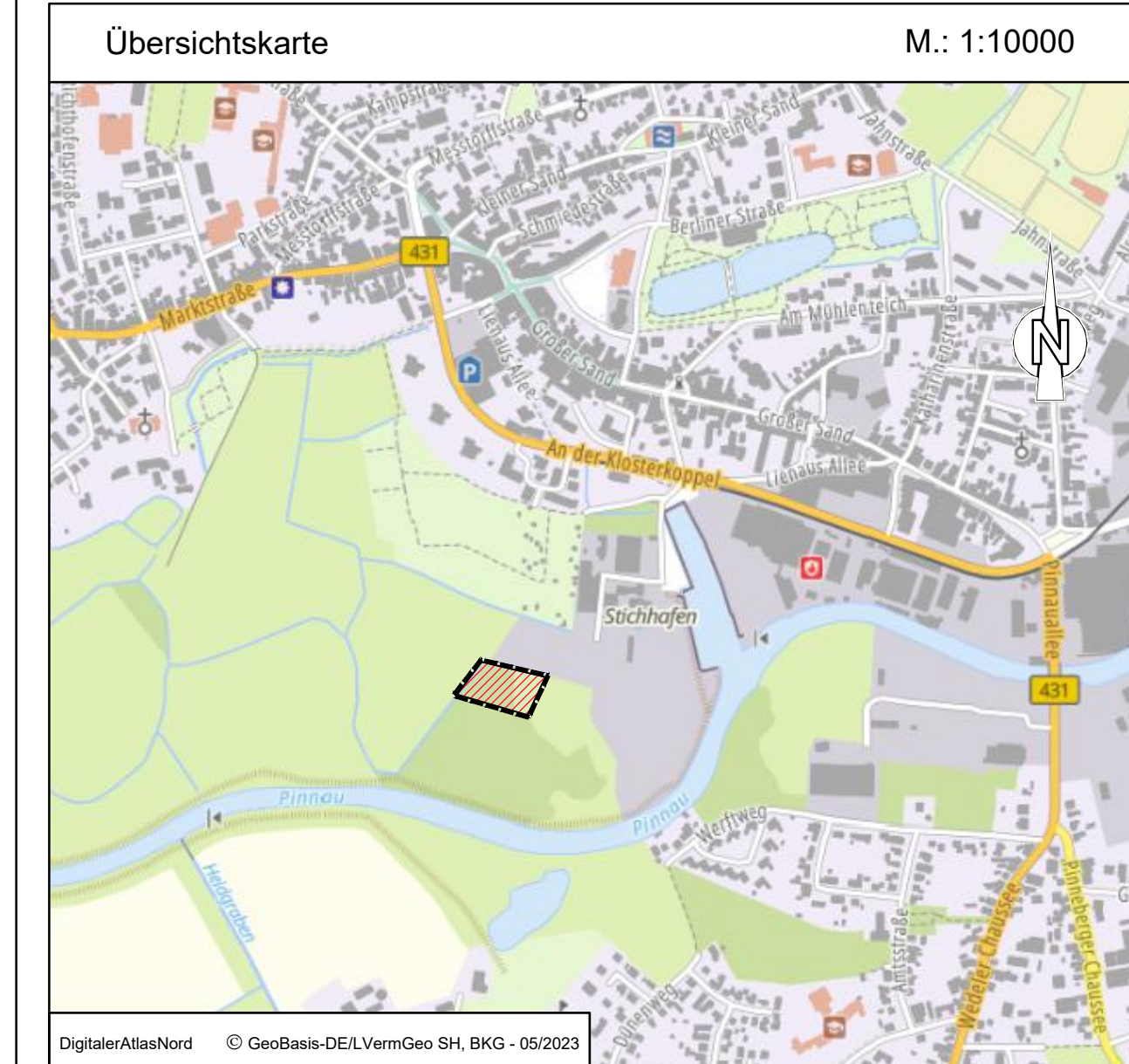
Hinweise

- Vorschriften**
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Uetersen, Wassermühlenstraße 7, 25436 Uetersen eingesehen werden.
- Artenschutz**
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01 - AV-05 - Bauzeitenregelungen für Brutvögel**
 Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Arbeiten zur Baufeldfreimachung einschließlich Baufeldfreiräumung von vorhandenen Paletten, Abschieben und Abgraben von Boden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten bzw. die Einrichtung versiegelter Flächen rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 1. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können.
 Alternativ können die Vegetationsbeseitigungen, Rodungen etc. nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis, beginnen. In diesem Fall muss eine Befreiung von den Schonfristen bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-06 - Bauzeitenregelungen für Fledermäuse**
 Die Fällung der Einzelbäume darf zum Schutz potenzieller Fledermaushabitate nur im Zeitraum zwischen dem 1.12. und 28.02 erfolgen.
 Alternativ können die Rodungen nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), in Abstimmung mit der UNB und unmittelbar nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis (Keine Nutzung der Bäume als Tagesquartiere), beginnen.
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-07 - Vermeidung von Lichtimmissionen**
 Es erfolgen verbindliche Regelungen zur Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung im Text Teil B.

- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01 - Gehölzbrüter**
 Es wird die Entwicklung von strukturreichen Gehölzbeständen mit Laubbäumen im Verhältnis 1:1 (mind. jungen bis mittleren Alters) bzw. halboffene Ruderalflur mit mind. einer Gehölzgruppe aus mind. 9 Laubbäumen erforderlich in der auch Nistmöglichkeiten für Grünspecht, Buntspecht, Blaumeise, Sumpfspecht, Kohlmeise, Gartenbaumläufer integriert sein müssen.
 Der Ausgleich wird multifunktional mit dem erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften aus der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung über das Okokonto 146-01 „Kaltenkirchener Heide 1“ erbracht. (vgl. Text Teil B)
- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02 - Star**
 Als Ausgleich für den Verlust von Nisthöhlen werden je 3 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für Stare sowie für Meisen zur Konkurrenzvermeidung an geeignete Bäume ohne bestehende Höhlen in der näheren Umgebung des Plangebietes angebracht. Da es sich bei dem Star nicht um eine gefährdete Art handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar, sodass das Aufhängen der Kästen zusammen mit der Umsetzung des Vorhabens erfolgen kann.

Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 "Südlich des Einheitserdewerkes, südwestlich des städtischen Bauhofs und östlich der Deichwiesen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Satzung der Stadt Uetersen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 "Südlich des Einheitserdewerkes, südwestlich des städtischen Bauhofs und östlich der Deichwiesen" Kreis Pinneberg

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
GE e	Eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO	OKG max. 5,7 m Oberkante Gelände als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
GR 4750 m²	Maximal zulässige Grundfläche (GR)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
ASG	Abstandsrän	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Kennziffer, z.B. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen	Zweckbestimmung: Rückhaltung von Niederschlagswasser hier: Entwässerungsgraben	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Private Grünfläche	Zweckbestimmung: Abstandsrän		Sonstige Planzeichen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Kreises Pinneberg § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
ASG	Abstandsrän		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
Maßangabe in Meter			
Kennzeichnungen		§ 9 Abs. 5 BauGB	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
Landschaftsschutzgebiet	§ 15 LNatSchG
Darstellungen ohne Normcharakter	
Vorh. Flurstücksgrenze	
Vorh. Flurstücksnummer	
Vorh. Gebäude	
Vorh. Böschung	
Kronenbereich	
Künftig entfallende Bäume	
Freihaltebereich um zu erhaltende Bäume (1,5 m Abstand zum Kronenradius)	
4,34 m	
Schnittgrenze	