

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 09.03.2023.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt durch Abdruck in den "Uetersener Nachrichten" am.....
3. Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss 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 zum während folgender Zeiten, Mo. - Do. 8.00 - 12.30 Uhr, Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Do. 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..... durch Abdruck in den "Uetersener Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.de“ ins Internet eingestellt.

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

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

Uetersen, den L.S. Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt. Gemäß § 1 der Planzeichenverordnung wird auf die Darstellung geringfügiger baulicher Anlagen verzichtet.

Uetersen, den L.S. Öffentl. best. Vermessungsingenieur

8. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der 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 einfachen Beschluss begilligt.

Uetersen, den L.S. Der Bürgermeister

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

Uetersen, den L.S. Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung uns die Stelle, bei der der Plan auf Dauer währen 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 L.S. Der Bürgermeister

HINWEISE

Hinweise ohne Normcharakter

1. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).
2. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Uetersen über die Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
3. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Uetersen zum Schutz von durch rechtskräftigen Bebauungsplan geschützter oder auf öffentlichem Straßenland stehender Bäume in der jeweils gültigen Fassung.
4. Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans stimmt mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan überein.

Pflanzliste

Vorschlagsliste für die Anpflanzung von Gehölzen

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus padus ***	TraubenKirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Populus tremula	Espe
Acer campestre ***	Feldahorn	Pyrus pyrastra ***	Wildbirne
Betula pendula	Sandbirke	Quercus petraea	TraubenEiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	TraubenEiche
Crataegus monogyna ***	Eingrifflicher Weißdorn	Quercus robur	StielEiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia ***	Vogelbeere
Fraxinus excelsior	Esche	Taxus baccata ***	Eibe
Ilex aquifolium ***	Stechpalme	Tilia cordata	WinterLinde
Malus sylvestris ***	Holzapfel		

*** kleinkrönige Baumarten

Sträucher / Hecken: (Baumarten und zusätzlich)

Cornusmas	Kornelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa canina	HundsRose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rubus spec	Brombeere
Frangula alnus	Faulbaum	Salix caprea	Salweide
Ilex aquifolium	Stechpalme	Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum opulus	Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe	Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Clematis vitalba	Efeu	Lonicera caprifolium	JelängerJelieber

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394 geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.12.2022 (GVOBl. S.-H. S. 1002).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 87), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 404)

Satzung
der Stadt Uetersen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 45

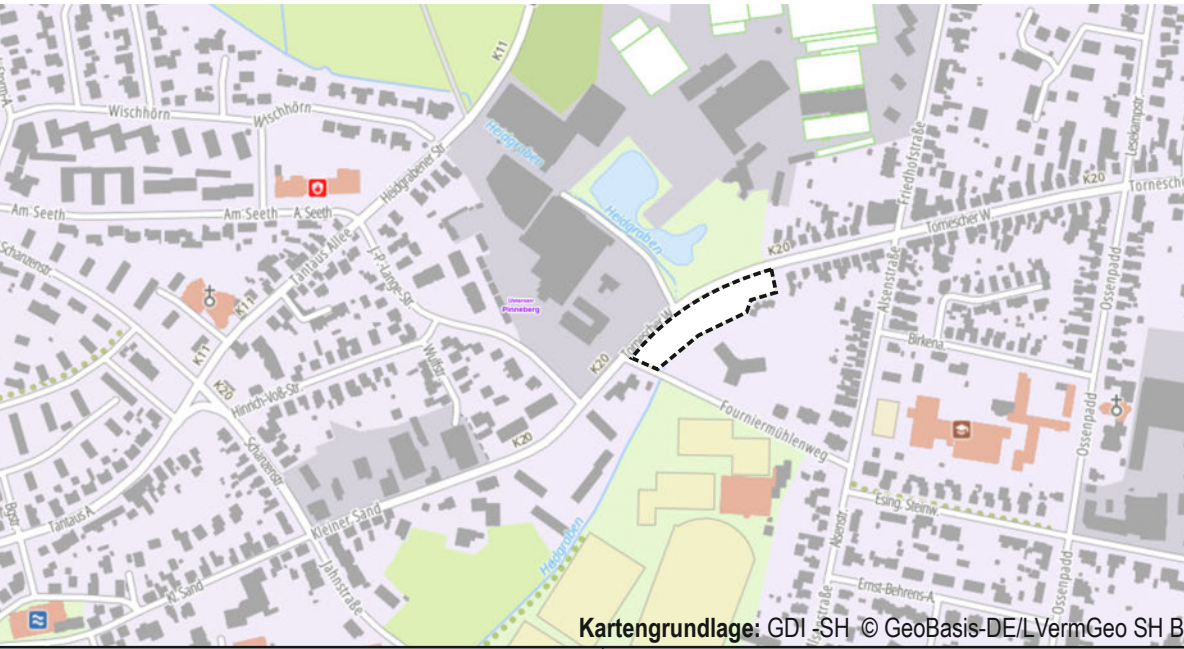
für das Gebiet "Am Tornescher Weg, nordöstlich des Fourniermühlenwegs
und nördlich des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 13"

Entwurf zur Offenlage

MASSSTAB
1 : 500

DATUM
27.02.2025

ÜBERSICHTSPLAN



PLANVERFASSER	ARCHITEKT / BAUHERR
BFS-Büro für Stadtplanung Ralf Hennings Christinenstraße 36, 10119 Berlin fon 030 – 87 33 83 60 mobil 0172 – 274 63 94 E-Mail ralf.hennings@hennings-gill.de	Moritz Theden / Gebrüder Theden GbR Huntestrasse 13 14167 Berlin T: 0172 3131733 M: mailto:theden@mac.com

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1. Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §12 BauGB)
2. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §12 BauGB, §4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet, sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante xx,xx m ü. NHN) durch untergeordnete technische Anlagen wie z. B. eine Luft-Wärme-Pumpe inkl. ihrer Einhausung ist bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §18 Abs. 6 BauNVO)
- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch oberirdischen Stellplätze sowie für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 Abs. 3 BauNVO).
4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO)
- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m und durch Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig.
5. Maßnahmen zum Immissionsschutz
- 5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
- $$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumint}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumint}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen
= 35 dB für Büronutzungen oder Ähnlichem
- 5.2 Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern oder Fenster besonderer Bauart in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.
- 5.3 Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-084-01-Rev.01“ vom 13.12.2024 abzuleiten.
- 5.4 Außenwohnbereiche sind baulich so auszuführen, dass dort der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nicht überschritten wird.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 54 Abs. 4 BbgWG)
- 6.1 Die Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig.
- 6.2 Flachdächer und Dachflächen der Wohngebäude (Hauptanlage) mit einer Neigung von weniger als 15° sind extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 6.3 Auf dem Baugrundstück sind die nicht bebauten Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen gärtnerisch anzulegen, wobei Pflanzungen aus den Empfehlungen der Pflanzliste vorgesehen werden sollen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
7. Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Legende

Grenze des räumlichen Gestaltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III (drei) (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

TH 10,0 m maximale Traufhöhe in Metern zum Beispiel 10,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) zum Beispiel Einfahrtsbereich

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Bestehende Flurstücksgrenze

Vorhandene Gebäude

Bemaßung in Metern

Maßstab 1 : 500

