

Stadt Uetersen - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43

WA	II
GRZ 0,4	o
FH 10,50m	

Grundlage:
Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS)
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Für die Stadt Uetersen:
MÖLLER - PLAN
Schlödelsweg 111 * 22880 Wedel * Tel. 04103-919226 * Internet: www.moeller-plan.de
Datum 26.01.2026

SATZUNG DER STADT UETERSEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43

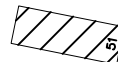
FÜR DAS GEBIET: "ALSENSTRASSE 51-53" ,
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 500

RECHTSGRUNDLAGE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

siehe Blatt 2

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN- ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	
<u>I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)</u>		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 43	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	<u>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	(§ 4 BauNVO)
	<u>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
FH 10,50m	FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT OBERKANTE STRASSENFLÄCHE IM GRUNDSTÜCKSERSCHLIESSUNGSBEREICH AN DER ALSENSTRASSE	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
	<u>3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
O	OFFENE BAUWEISE	(§ 22 Abs. 1 BauNVO)
	BAUGRENZEN	(§ 23 Abs. 1 BauNVO)
<u>15. SONSTIGE PLANZEICHEN</u>		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE / ZUWEGUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB)
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEINEN	
<u>II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</u>		
$\frac{144}{28}$	FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN	
	MASSZAHLEN IN METER	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
FIRSTHÖHE IN METERN	

Stadt:	Uetersen
Gemarkung:	Uetersen
Flur:	10
Flurstücke:	144/28, 145/28
Maßstab:	1 : 500



Übersichtsplan mit Geltungsbereich M ca. 1:5.000
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

SATZUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43

STADT UETERSEN



Bearbeitet:

MÖLLER-PLAN

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schlödelsweg 111, 22880 Wedel
Tel.: 04103-919226
Internet: www.moeller-plan.de
Email: info@moeller-plan.de

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Plangeltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB in entsprechender Anwendung).

1.2 Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege im jeweiligen Grundstückerschließungsbereich an der Alsenstraße festgesetzt.

1.3 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

1.4 Ausschluss von Steingärten und Kunstrasen (§ 1a Abs 5 BauGB) - Flächenhafte Gartengestaltungen, Kunstrasen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).

1.5 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten oder zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist mit dem Entwässerungsantrag nachzuweisen.

2. Festsetzungen gemäß BauNVO

2.1 Unzulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet - gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb des allgemeinen Wohngebietes als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
Schank- und Speisewirtschaften,
Anlagen für kirchliche Zwecke.

2.2 Unzulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet - gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb des allgemeinen Wohngebietes als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.

2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl für eine Tiefgarage - Im allgemeinen Wohngebiet, kann zur Errichtung einer Tiefgarage, das zulässige Höchstmaß für die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO um 50%, max. bis zu der Kappungsgrenze von GRZ 0,8 überschritten werden.

2.4 Überschreitung der Baugrenzen für Tiefgarage - Im allgemeinen Wohngebiet, kann zur Errichtung einer Tiefgarage gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Baugrenze um bis zu 3,00m überschritten werden.

Hinweise:

Artenschutz:

Brutvögel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Fledermäuse: Für Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen.

Stellplatzsatzung: Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 gilt die Satzung der Stadt Uetersen über die Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze.

Starkregenereignisse: Um die geplanten Gebäude vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden im allgemeinen Wohngebiet 50cm über den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten.