

AUFGRUND DES § 10 BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DES § 9 ABS. 4 BAUGB. IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 3. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3634), DAS ZULETZT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 8. AUGUST 2020 (BGBl. I S. 1728) GEÄNDERT WORDEN IST, IN VERBINDUNG MIT § 84 DER LANDESBBAUORDNUNG (LBO) SCHLESWIG-HOLSTEIN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22.1.2009 (GVObL. SCHL.-H. S. 6), ZULETZT GEÄNDERT AM 01.10.2019 (GVObL. S. 398), WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE RATSVERSAMMLUNG VOM **DATUM** FOLGENDE

SATZUNG DER STADT UETERSEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 82 - 2. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET: 'AM ALTEN SPORTPLATZ', BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

Stadt: Uetersen
 Gemarkung: Uetersen
 Flur: 6
 Flurstücke: 215/6, 215/53, 215/56, 215/58, 215/60, 215/65, 215/66
 Maßstab: 1 : 1000

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 1000

RECHTSGRUNDLAGE BauNVO I.D.F.V. in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



ZEICHENERKLÄRUNG

- PLAN-ZEICHEN**
- I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)**
 - 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 6. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- WA** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)
- GRZ 0,4 III+S** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- FH 11,00m** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE + STAFFELGESCHOSS (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- O** OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- BAUGRENZEN** (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ELEKTRIZITÄT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- ABGRENZUNG LÄRMPEGELBEREICH V** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- ABGRENZUNG LÄRMPEGELBEREICH IV** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- ABGRENZUNG LÄRMPEGELBEREICH III** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEINEN**
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**
- MASSZAHLEN**
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN**
- BAUMFÄLLUNG**
- | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | BAUWEISE | TRAUFHOHE IN METERN | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE | GRUNDFLÄCHENZAHL | FIRSTHOHE IN METERN |
|---------------------------|----------|---------------------|------------------------|------------------|---------------------|
| | | | | | |

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche Zwecke) unzulässig.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Das im gesamten Plangebiet zusätzlich zu den Vollgeschossen zulässige Staffelgeschoss darf nicht als Vollgeschoss im Sinne von § 2 Abs. 7 LBO ausgeführt werden.
- 3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen sind in Teil A - Planzeichnung - festgesetzt.
- Als Bezugspunkt wird für die Teilflächen WA1-3, WA5 und WA6 der dem jeweiligen Gebäude nächstgelegene Punkt in der Mitte der Straße „Am Alten Sportplatz“ (OK Asphalt) festgesetzt.
- Für die Teilfläche WA4 wird als Bezugspunkt die Oberkante Asphalt in der Mitte der Schanzestraße auf der Höhe der Mitte der Gebäudefront festgesetzt.
- 4. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
- Im gesamten Plangebiet sind Garagen, Carports und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden; dies gilt nicht für Einfriedungen.
- 5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
- Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden; dies gilt nicht für Einfriedungen.
- 6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Innerhalb der in Teil A - Planzeichnung - nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen sind Außenluftschall mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschirm-E) zu versehen. Maßgebend sind die in Teil A - Planzeichnung - festgelegten Lärmpegelbereiche.
- Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:
- Lärmpegelbereich: V
 Maßgeblicher Außenlärmpegel: 71 - 75 dB(A)
 Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei:
 a) Büroräumen: 40 dB
 b) Wohnungen: 45 dB
- Lärmpegelbereich: IV
 Maßgeblicher Außenlärmpegel: 66 - 70 dB(A)
 Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei:
 a) Büroräumen: 35 dB
 b) Wohnungen: 40 dB
- Lärmpegelbereich: III
 Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB(A)
 Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei:
 a) Büroräumen: 30 dB
 b) Wohnungen: 35 dB
- Für Außenluftschall, die zu den von der Schanzestraße vollständig abgewandten Gebäuseiten orientiert sind, ist der jeweils nächstgelegene Lärmpegelbereich maßgeblich.
- Die Anforderungen sind auch von Decken von Außenluftschall, die den oberen Gebäudeschichten bilden, sowie von Dachern und Dachtragern von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.
- An Fassaden, für die baulicher Schallschutz gemäß den Lärmpegelbereichen IV oder V erforderlich ist, sind offene Wohnflächen nicht zulässig. Zulässig sind hier nur geschlossene Balkone, Wintergärten oder Balkone mit transparenten Brüstungselementen mit h > 1,7 m über Oberkante Fertigböden. Das Material für die Brüstungen muss ein resultierendes Schalldämm-Maß von mind. Rw = 20 dB haben. (Hinweis: Resultierendes Schalldämm-Maß von Bauteilen können der VDI 2371 entnommen werden. Die schalldämmende Eignung im Anzeiger bzw. Gemarkungsinformation nachzuweisen.) Wenn die Balkontüren der jeweils darüber befindlichen Balkone bis in die Flucht der Brüstungen reichen, müssen die Unterseiten dieser Balkontüren schallschaltend ausgebildet werden.
- Schlaf- und Kinderzimmer, für die ein baulicher Schallschutz für die Lärmpegelbereiche III bis V erforderlich ist, sind mit lärmgedämmten Zufußelementen zu versehen, die mindestens das gleiche Schalldämmmaß aufweisen wie die Fenster.
- Wenn sich auf der Basis von Schallschutznachweisen für einzelne Gebäude unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben als im Bebauungsplan festgesetzt, können die niedrigeren Lärmpegelbereiche den Nachweisen über die ausreichenden Außenbauteilschalldämmungen zugrundegelegt werden.
- 7. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO Schleswig-Holstein**
- Die Außenhaut der Fassade ist in Verbindung mit dem in Putz auszuführen. Großflächige Verglasungen (Glasfassaden) sind ebenfalls zulässig. Untergroßflächige Fassadenelemente können mit anderen Materialien (z. B. Holz, Holzwerkstoffen oder schleiftechnische Materialien) verkleidet werden.
- Werbeanlagen sind innerhalb der Wohngebiete nur an der Stelle der Leistung und nur direkt an Gebäude und bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Die Größe der Werbeanlagen wird auf max. 40 x 60 cm beschränkt. Reflektierende, selbstleuchtende, blinkende und sich bewegende Werbeträger sind wegen ihres Störungseffektes im Wohngebiet ausgeschlossen.
- 7.3 Farbgestaltung**
- Das Staffelgeschoss soll in weiß oder in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert von mindestens 70 % gestrichen oder geschlämmt werden. Der Hellbezugswert stellt den Reflexionsgrad eines bestimmten Farbtons zwischen dem Schwarzpunkt = 0 und dem Weißpunkt = 100 dar. Der Hellbezugswert gibt dabei an, wie weit der betreffende Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist.
- Zur Verdeutlichung des Hellbezugswertes dient folgende Übersicht:
-

- GRÜNFESTSETZUNGEN**
- 8. Erhaltungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- 8.1 Die in Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronenbereich + 1,50 m) sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Bodenabtrag und Bodenauflauf unzulässig. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je beginnende 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.
- 8.2 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen sind die dort stöckenden Hecken auf Dauer zu erhalten. Lockige Bestände und abgängerige Gehölze sind durch Neupflanzungen mit der gleichen Gehölzart zu ergänzen bzw. zu ersetzen.
- Notwendige Grundstückszugänge dürfen durch die Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen hindurch max. 3,00 m breit ausgeführt werden. Notwendige Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrten) dürfen durch die Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen hindurch max. 5,00 m breit ausgeführt werden.
- 9. Anpflanzungspflicht für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 9.1 Stellflächen sind durch großkronige Laubbäume zu gliedern und zu unterbrechen. Je angefangene 6 Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss mind. 18 - 20 cm betragen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten und gegen das Befahren zu sichern.
- Artensvorschlüge Bäume:
 Eiche (Quercus cerris)
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Hartriebe (Carpinus betulus)
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Liguster (Ligustrum vulgare)
 Feldahorn (Acer campestre)
 Weildorn (Crataegus monogyna)
- 9.2 Stellplatzanlagen sind durch mindestens 0,70 m hohe Laubgehölze auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen einzugrenzen.
- Artensvorschlüge Heckensträucher:
 Rotbuche (Fagus sylvatica)
 Hartriebe (Carpinus betulus)
 Liguster (Ligustrum vulgare)
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Walnuss (Juglans regia)
- 9.3 Innerhalb der Bauflächen sind außerhalb der Bereiche für Stellplatzanlagen mindestens großkronige Laubbäume zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 - 20 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
- Artensvorschlüge Bäume:
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Flügelnuss (Pterocarya fraxinifolia)
 Hartriebe (Carpinus betulus)
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Walnuss (Juglans regia)
- 9.4 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen an Pergolen/Mauern/Zäunen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke einzugrenzen.
- Artensvorschlüge Heckensträucher:
 Rotbuche (Fagus sylvatica)
 Hartriebe (Carpinus betulus)
 Liguster (Ligustrum vulgare)
 Feldahorn (Acer campestre)
- Artensvorschlüge Schling- und/oder Kletterpflanzen:
 Efeu (Hedera helix)
 Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')
 Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)
 Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
- 9.5 Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind als Einfriedungen nur Laubgehölzhecken die dauerhaft zu erhalten sind, zulässig. Grundstückskessig dahinter sind Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen die Hecken mindestens 0,70 m, entlang öffentlicher Grünflächen mindestens 1,00 m hoch sein.
- Artensvorschlüge Heckensträucher:
 Rotbuche (Fagus sylvatica)
 Hartriebe (Carpinus betulus)
 Liguster (Ligustrum vulgare)
 Feldahorn (Acer campestre)
- 9.6 Die als zu pflanzen festgesetzten Bäume (Ersatzpflanzungen) müssen mindestens die Pflanzgröße 14/16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen. Es sind Alleebaumreihen heimischer Arten, 3 x verpflanzt, zu verwenden. Die in der Planzeichnung verzeichneten Standorte können entsprechend den Entwicklungskennzeichen des Wohnquartiers variieren. Entlang der nördlichen und südlichen Flanzengrenze sowie auf gleichmäßige Abstände zwischen den Bäumen und eine gleichmäßige Verteilung entlang dieser Grenzen geachtet werden.

Hinweise:

1. Der Planungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzbereiches Uetersen.

2. In den zur Fällung vorgesehenen Bäumen im westlichen Teil des Planungsbereiches können Fledermausquartiere vorkommen. Vor der Fällung ist daher der Bestand daraufhin von einem anerkannten Fachmann zu untersuchen.

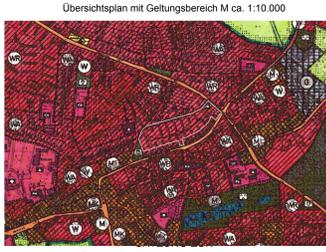
Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom **28.01.2015**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den **Uetersener Nachrichten** (Zeitung) am **DATUM** erfolgt.
- Auf Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom **DATUM** wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Der Bau- und Verkehrsausschuss hat am **DATUM** den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **DATUM** bis zum **DATUM** während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB):
 montags bis donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr.
 Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am **DATUM** in den **Uetersener Nachrichten** (Zeitung) ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am **DATUM** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Uetersen, den
- Der katastermäßige Bestand am
 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt, ausgenommen Baumbestand.
 Uetersen, den
- Die Ratsversammlung der Stadt Uetersen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **DATUM** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 Uetersen, den
- Die Ratsversammlung hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82, bestehend aus der Zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **DATUM** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 Uetersen, den
- Die Ratsversammlung hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82, bestehend aus der Zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **DATUM** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 Uetersen, den
- Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 durch die Ratsversammlung 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 **DATUM** 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 **DATUM** in Kraft getreten.
 Uetersen, den

(Bürgermeisterin)

(Bürgermeisterin)

(Bürgermeisterin)



STADT UETERSEN

Verfahrensstand:
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange