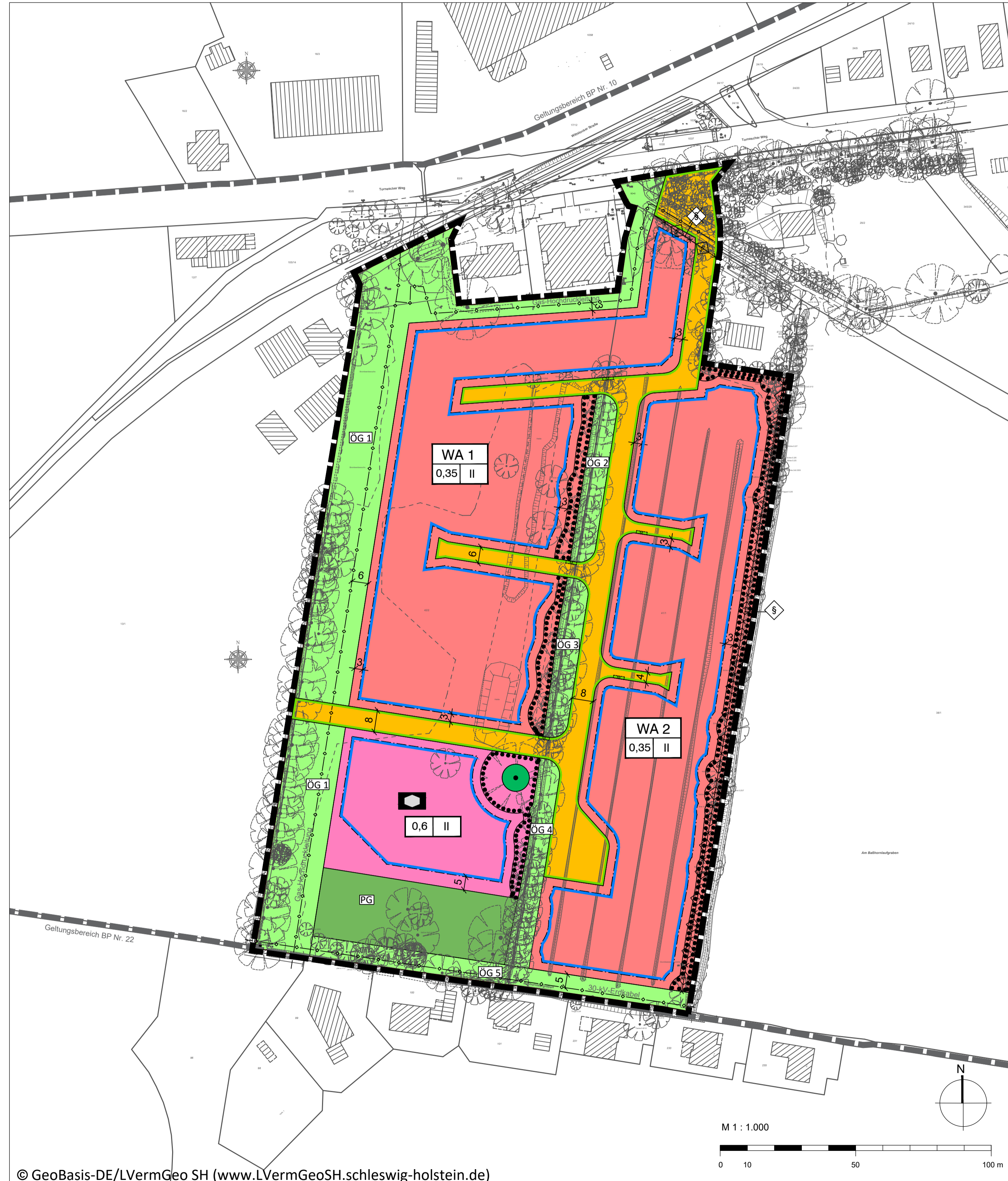


Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).



- Art der baulichen Nutzung**
- z.B. **WA 1** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
- PG Private Grünflächen
 - z.B. **ÖG 1** Öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung: Bäume
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Gesetzlich geschütztes Biotop (linienhaft), Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes, hier nach § 30 BNatSchG (Knick)
 - Unterirdische Versorgungsleitungen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Bebauungspläne
 - Vorbehalt Müllsammelstelle für Behälter am Tage der Abfuhr
 - z.B. 8 Bemaßung in Meter
 - Flurstücksgrenze

Teil B: Text

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.2 Je Einzelhaus sind mindestens 550 m² Grundstücksfläche erforderlich je Doppelhaushälfte mindestens 300 m².

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.3 Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist in seinem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten (siehe Hinweise zum Baumschutz) und bei Abgang zu ersetzen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm).

1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (Knick), Umgrenzungen mit Bindung für die Bepflanzung und zum Erhalt sowie die öffentlichen Grünflächen 2 - 5 (ÖG 2 - ÖG 5) sind naturnah zu gestalten. Bodenversiegelungen, Nebenanlagen sowie das Anpflanzen oder die Aussaat nicht heimischer Pflanzenarten sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzungen zu ersetzen. Bäume für die ein Ersatz notwendig wird, sind in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen. Vorhandene Knickwälder sind zu erhalten. Das Anpflanzen von heimischer Gehölze ist zulässig (siehe Vorschläge der Pflanzliste). Für die an die Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und zum Erhalt sowie für die öffentliche Grünfläche 4 (ÖG 4) sind Zufahrten zulässig.

Pflanzliste

Baum und Straucharten:

Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Gewöhnliche Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Gewöhnlicher Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>),
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	

1.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1 (ÖG 1) ist eine Rad- und Fußwegeverbindung herzustellen.

1.6 Die private Grünfläche (PG) ist naturnah zu erhalten, Bodenversiegelungen sind unzulässig. Bäume mit Stammdurchmesser ab 0,2 m sind zu erhalten.

Entwässerung

1.6 Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG NACH § 84 LANDESBAUORDNUNG (LBO)

2.1 Solaranlagen auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

2.2 Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen.

2.3 Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von den freien Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben.

2.4 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune nur in Kombination mit Hecken zulässig. Zäune sind grundstücksseitig anzulegen und dürfen die Höhe der Hecke nicht überragen.

2.5 Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für erforderliche Zufahrten/Stellplätze, Zuwegungen und Müllstandplätze zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Gesteins- oder Mineralkörnern wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen in der gesamten Breite zwischen der Straße/Erschließungsanlage und dem Hauptgebäude.

Hinweise

Bodenschutz

Gemäß § 202 Baugesetzbuch i.V.m. § 12 Bundesbodenschutzverordnung ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und die DIN 18300 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden. Bodenverdichtungen sind durch den Baustellenbetrieb soweit wie möglich zu vermeiden.

Knickschutz

Die vorhandenen Knicks sind zu erhalten. Handlungen die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Knickerlasses vom 11. Juni 2013 (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-5315.10) durchzuführen.

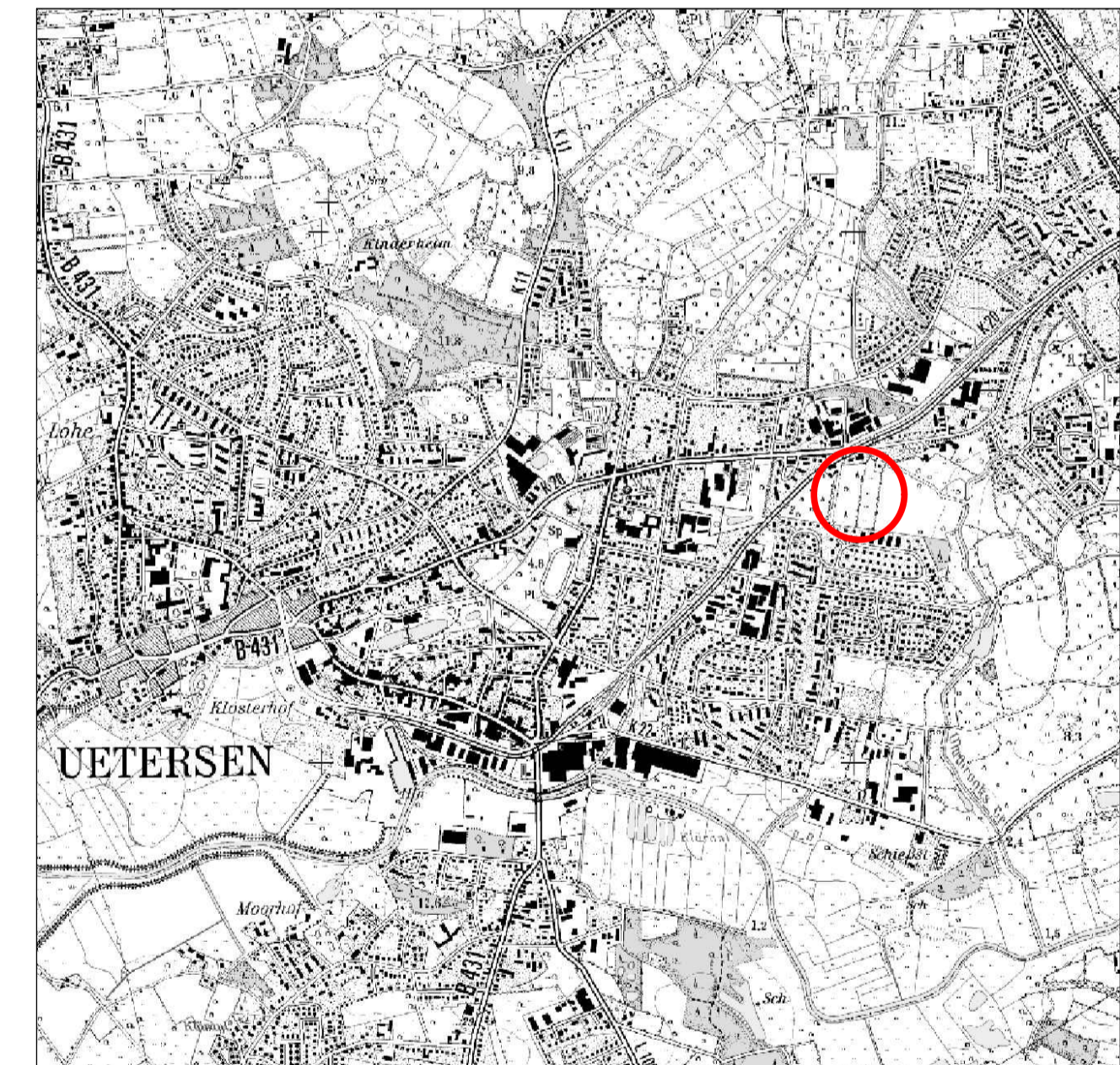
Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Weiteres folgt.

Baumschutz

Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume durchzuführen (§ 12 Abs. 4 Landesbauordnung). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" und die ZTV Baumpflege "Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege".

Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162, „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

Satzung der Stadt Uetersen über den Bebauungsplan Nr. 115 "Tornescher Weg"

für das Gebiet südlich der Straße Tornescher Weg, nördlich der Wohnbebauung Ohrbrook und östlich des Grundstückes Tornescher Weg 116

Stand: Frühzeitige Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung, 19.02.2020

ELBERG
STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elberg.de, www.elberg.de