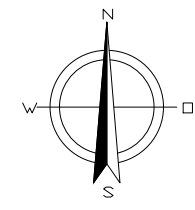


# Satzung der Stadt Uetersen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Reuterstraße/Klaus-Groth-Straße" für das Gebiet „Östlich der Bebauung Heisterkampstraße und westlich der Bebauung Jochen-Klepper- Straße“

Aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (Schl.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsvertretung vom ..... folgende Satzung über die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Reuterstraße/Klaus-Groth-Straße" für das Gebiet Östlich der Bebauung Heisterkampstraße und westlich der Bebauung Jochen-Klepper-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

## Teil A - Planzeichnung - Maßstab 1:1000



## Zeichenerklärung

### I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

#### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimalzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer
GH 11,5	Maximale Gebäudehöhe in Metern

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

o	Offene Bauweise
—	Baugrenze

#### 3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

[Pink shaded area]	Flächen für den Gemeinbedarf
[Square with cross]	Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
[Square with circle]	Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

#### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

[Green circle]	Bäume, die zu erhalten sind
----------------	-----------------------------

#### 5. Sonstige Planzeichen

[Dashed line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
[Circle with 10,70]	Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

[Outline]	Gebäudebestand
[Number 244/37]	Flurstücksnummer
[Line]	Flurstücksgrenze
[Green circle]	Aufgemessener Baumbestand

## Teil B - Text -

### I. Festsetzungen gemäß §§ 9 und 14 BauGB sowie BauNVO

#### I.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I.1.1 Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Höhenbezugspunkt (Schachdeckel mit 10,70 üNN) und dem höchsten Punkt des Daches.

I.1.2 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist allgemein zulässig, wobei die in Teil A - Planzeichnung - festgesetzte Gebäudehöhe für diesen Nutzungszweck bis zu 1 m überschritten werden darf. Unzumutbare Belästigungen der Nachbarn durch Spiegelungen/Blendungen sind gem. § 15 BauNVO auszuschließen.

#### I.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 16 -18 cm zu pflanzen.

*Hinweis:* Bei Bauarbeiten und unvermeidbaren Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (= Baumkrone zuzüglich 1,50 m) wird auf Hinweis III.2 Schutz von festgesetzten Bäumen verwiesen.

### II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB § 84 Abs. 1 LBO (SH)

#### II.1 Staffelfgeschoss

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf muss ein etwaiges 2. Obergeschoss (= ausgebauter Dachgeschoss) ein Staffelfgeschoss sein. Das 2. Obergeschoss gilt als Staffelfgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 1 m zurückgesetzt ist.

#### II.2 Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Stadt Uetersen über die Herstellung notwendiger Kfz.-Stellplätze und Fahrradstellplätze sowie die Erhebung von Ablobeträgen für notwendige Kfz.-Stellplätze und Fahrradstellplätze (Stellplatzsatzung).

Die Stellplätze (10 St) auf dem Flurstück 244/30 sind ausschließlich für die Nutzung der Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Die darüber hinaus benötigten Stellplätze können auf dem öffentlichen Parkplatz desselben Flurstücks nachgewiesen werden.

### III. Hinweise

#### III.1 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. ausgeführt werden. Sollte der beabsichtigte Gebäudeabriss außerhalb der Zeitspanne Dezember bis einschl. Februar stattfinden, ist durch eine artenschutzfachliche Prüfung sicher zu stellen, dass Fledermäuse nicht durch die Abrisstätigkeit beeinträchtigt werden können.

#### III.2 Schutz von festgesetzten Bäumen

Bei der Durchführung der Bautätigkeiten sind für die erhaltenswerten Bäume die Eingriffsminimierenden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpfleger (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) einzuhalten und umzusetzen.

#### III.3 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Uetersen, Zone III A.

Der Einbau von auswaschbaren- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist im Wasserschutzgebiet teilweise verboten. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechende Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

Für Baumaßnahmen an Straßen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen und Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002) einzuhalten.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

#### III.4 Kampfmittel

In Uetersen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

#### III.5 Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden von der Stadt Uetersen, Wassermühlenstraße 7, D-25436 Stadt Uetersen bereitgehalten.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bau-, Umwelt- und Verkehrswesen vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Uetersener Nachrichten am ..... erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde unter „www.uetersen.de“ ins Internet eingestellt.

2. Auf Beschluss des Ausschusses für Bau-, Umwelt- und Verkehrswesen wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

3. Der Ausschuss für Bau-, Umwelt- und Verkehrswesen hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. 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:

montags bis Donnerstag von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr,  
freitags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und  
donnerstags von 14:00 Uhr bis 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 ..... ortsüblich durch Abdruck in den Uetersener Nachrichten bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „https://uetersen.de“ ins Internet eingestellt. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.uetersen.de“ im Bereich Wirtschaft&Wohnen / Bauen&Wohnen / Stadtplanung ins Internet eingestellt.

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

Uetersen, den .....

Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Uetersen, .....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

7. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Uetersen, den .....

Bürgermeisterin

8. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Uetersen, den .....

Bürgermeisterin

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

Uetersen, den .....

Bürgermeisterin

10. Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Ratsversammlung sowie Internetaadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während 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 in Kraft getreten am .....

Uetersen, den .....

Bürgermeisterin

4.			
3.			
2.			
1.			
Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen



### Stadt Uetersen

4. Änd. des B-Plans Nr. 3  
- Reuterstraße/Klaus-Groth-Straße -

Verfahrensstand	öff. Auslegung
Phase	2
Maßstab	1 : 1000
Arbeitsstand	07.12.2020
bearbeitet	gezeichnet
Dez. 2019 An.	Nov. 2019 An.
geprüft	
Dez. 2019 An/Da.	

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 in Kraft getreten am .....

Uetersen, den .....

Bürgermeisterin

**Stadt Uetersen**

beraten · planen · entwickeln · gestalten

Kulmer-49 · 25462 · Uetersen  
bauamt@stadtplanung.de · Tel. (04101) 852 1672

Projekt Nr.: UET20001  
Blattgröße: 0,950 x 0,712 x 0,733 gn