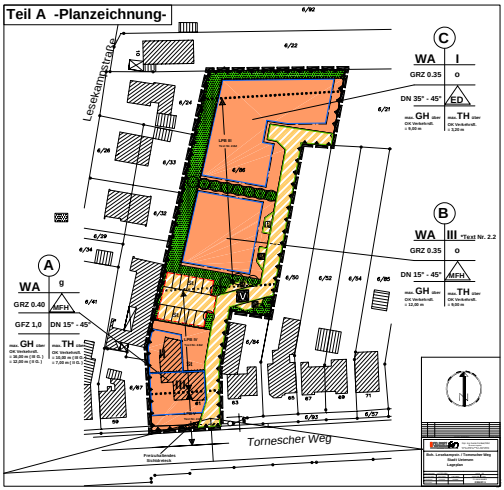
SATZUNG DER STADT UETERSEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 FÜR DAS GEBIET: "NÖRDLICH DES TORNESCHER WEGES, ÖSTLICH DER BEBAUUNG LESEKAMPSTRASSE, SÜDLICH DES FLURSTÜCKES 6/22, WESTLICH DER FLURSTÜCKE 6/21 UND 6/50 DER FLUR 20".

Teil A -Planzeichnung-



Zeichenerklärung

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

1. Art der baulichen Nutzung:

WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung:

GFZ 1,0 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß — § 20 BauNVO

I bzw. II und III — Zahl der Vollgeschosse — § 20 BauNVO

GRZ 0,40 bzw. 0,35 — Grundflächenzahl als Höchstmaß — § 19 BauNVO

TH — maximale Traufhöhe über Verkehrsfläche
im Quartier A = 10,0 m (II G) und 7,00 m (II G)
im Quartier B = 9,00 m
im Quartier C = 3,20 m — § 18 BauNVO, § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB

GH — maximale Gebäudehöhe über Verkehrsfläche
im Quartier A = 16,00 m (III G) und 12,00 m (II G)
im Quartier B = 12,00 m
im Quartier C = 9,00 m — § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 BauNVO

MFH — nur Mehrfamilienhäuser zulässig — § 22 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

o — offene Bauweise — § 22 BauNVO

g — geschlossene Bauweise — § 22 BauNVO

Baugrenze — § 23 (3) BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

4. Verkehrsflächenfarben:

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Parkfläche

Grünflächen:

private Grünflächen — § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB

Anpflanzen: Bäume

sonstige Planzeichen:

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

St — Stellplätze

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO

LA/s V — Lärmpegelbereiche zu Text Nr. 2.8.2, z.B. Lärmpegelbereich V

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissions-Gesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 4 Bau GB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck- — § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Gestalterische Festsetzungen — § 92 LBO-SH

DN 15°- 45° Dachneigung (z.B. 15°- 45°)

Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude, vorhanden

Flurstücksgrenzen, vorhanden

A — Quartierseinteilung A, B und C im Bebauungsplan

Aufgrund des §12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom .....
folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet: "Nördlich des Tornescher Weges, östlich der Bebauung Lesekampstraße, südlich des Flurstücke 6/22, westlich der Flurstücke 6/21 und 6/50 der Flur 20" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S.132)

Teil B -Text-

1. VORHABEN

Das Vorhaben umfasst die Errichtung und die Erschließung von maximal 12 Wohneinheiten, davon 4 WE als Einzel- und Doppelhäuser, sowie 8 WE in einem Mehrfamilienhaus, die durch zeichnerische und textliche Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung definiert sind. Das Mehrfamilienhaus soll entsprechend dem Bebauungskonzept, das der Begründung als Systemskizze beigefügt ist, ausgeführt werden. Das bestehende Gebäude am Tornescher Weg bleibt erhalten und beinhaltet maximal zusätzlich 2 Nutzungseinheiten, die auch als Maximalausnutzung für die Ersatzbebauung gelten.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

In dem festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Im Quatier B muss das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss im Sinne der Landesbauordnung Schleswig- Holstein ausgebildet werden.

2.3 Grundstücksgrößen (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße darf für Einzelhausbebauung 400 m² und für Doppelhausbebauung 300 m² nicht unterschreiten. Abweichungen bis zu 5 % aufgrund der Vermessung sind zulässig.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1. Nr. 3 BauGB)

2.4.1 Die Traufhöhe, gemessen von OK der Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück bis zum Schnittpunkt der Außenlinien von Außenwand und Dachfläche darf nicht mehr als 10,00 m (II G.) und 7,00 m (I G.) im Quartier A / 9,00 m im Quartier B / 3,20 m im Quartier C betragen.

2.4.2 Die max. Gebäudehöhe, gemessen von OK Verkehrsfläche vor den Baugrundstück bis zum obersten Punkt des Gebäudes (First) darf nicht mehr als 16,00 m (III G.) und 12,00 m (II G.) im Quartier A / 12,00 m im Quatier B / 9,00 m im Quartier C betragen.

2.5 Wohnungsanzahl (§ 9 Abs.1, Nr. 6 BauGB)

Es ist pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte jeweils nur maximal eine Wohnung zulässig.

2.6 Teilungsgenehmigung (19 Abs. 1, BauGB)

Die Teilung von Grundstücken im Plangebiet bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Stadt Uetersen.

2.7 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

2.7.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aber nur innerhalb der festgesetzten Flächen für "Allgemeines Wohngebiet" (WA) zulässig. Stellplätze sind ebenfalls in den mit "St" gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.7.2 Für jede Wohneinheit in dem gekennzeichneten Quartier C sind auf dem Grundstück je 2 KFZ- Stellplätze nachzuweisen.

2.7.3 Für jede Wohneinheit in dem gekennzeichneten Quartier A und B sind auf dem Grundstück je 1,5 KFZ- Stellplätze nachzuweisen.

2.8 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

2.8.1 Auf den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind besondere Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 24 des BauGB erforderlich.

2.8.2 Für die Bebauung, die in den in der Planzeichnung Teil A dargestellten Lärmpegelbereichen liegt, sind besonders Wände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit baulichem Schallschutz herzustellen, so dass die bewerteten Schalldämmmaße eingehalten werden. (DIN 4109 Teil 5) Dies gilt nicht für die Straße abgewandten Gebäudeseiten.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erf. res. Schalldämmmaß der Außenbauteile Aufenthaltsr. Wohnungen	Büroräume
III	61- 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66-70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71-75 dB(A)	45 dB	40 dB

Die Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8-10, einzuhalten. Die gleichen Anforderungen gelten für Decken, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden und für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen.

2.8.3 Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, dass mindestens die Fenster eines Raumes zum dauernden Aufenthalt von Menschen zur von der Straße abgewandten Gebäudeseite gelegen sind.

2.8.4 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, für die ein baulicher Schallschutz erforderlich ist, sind mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen. Die Belüftung ist auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

3.0 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a, 25b BauGB i. V. § 9 Abs. 2 LNatSchG)

3.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.2.1 Auf den Grundstücksflächen ist je angefangene 300 m² ein großkroniger Laubbaum oder ein Hochstamm- Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Als Bepflanzung sind heimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

3.2.2 Das Plangebiet wird von privaten Grünflächen umgrenzt, die als Ausgleichsflächen anzulegen sind. Die Bepflanzung ist durch einheimische Pflanzungen der Pflanzliste vorzunehmen, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Die Gränzstreifen sind gemäß Landesnaturschutzgesetz Schleswig- Holstein zu pflegen und zu erhalten.

3.3 PKW- Stellplätze / Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.3.1 Die befestigten Zufahrtsflächen auf dem Grundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder Öko- Pflastersteine o. ä.) herzustellen, mit einem Abflußbeiwert von maximal 0,6.

3.3.2 Punkt 3.3.1 gilt auch für die Verkehrsflächen, die gemäß Teil A- Planzeichnungentsprechend gekennzeichnet sind.

4.4 Oberflächenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden oder kann auf dem Grundstück zurückgehalten oder versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist mit dem Entwässerungsantrag nachzuweisen.

4.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 92 LBO S.-H.)

4.1 Fassaden

Die Außenwände sind als Ziegel- oder Kalksandsteinmauerwerk sowie als helle Putzflächen oder in Holzverschalung zulässig.

4.2 Dächer

4.2.1 Für Hauptgebäude sind geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 15° und höchstens 45° zulässig.

4.2.2 Bei Nebengebäuden, wie z. B. Garagen, Carports, Gerätehäusern oder Wintergärten darf die Dachneigung 0° bis 45° betragen.

4.2.3 Die Dacheindeckung ist nur als Pfannen-, Metall- oder als beplanztes Gründach sowie bei Wintergärten als Glasdach zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

4.2.4 Die Farbe der Dachdeckung darf nur in den Farbtönen rot, rotbraun, dunkelgrün, dunkelblau, anthrazit, grau sowie in Metalloberfläche oder als beplanztes Gründach sowie bei Wintergärten als Glasdach ausgeführt werden. Solaranlagen sind zulässig.

4.3 Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen von OK Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück, zulässig. Ein zusätzlicher Maschendrahtzaun innerhalb oder hinter der Heckenpflanzung ist zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Uetersener Nachrichten" am ..... erfolgt .

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist wie folgt durchgeführt worden: Darlegung der Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) vom ..... bis zum ..... ; Öffentliche Informationsveranstaltung am ..... .

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss der Stadt Uetersen hat am .....den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen 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 Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in den "Uetersener Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht.
Uetersen, den

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingeur

7. Die Ratsversammlung der Stadt Uetersen hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Ratsversammlung der Stadt Uetersen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluß gebilligt.
Uetersen, den

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzugeben.
Uetersen, den

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Der Beschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... in den "Uetersener Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht 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 auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin in Kraft getreten am ..... .
Uetersen, den

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

ATW
Architekt Thomas Wehrmann
Klostersande 21, 25336 Elmshorn
Tel.: 04121 / 46 11 57
Fax: 04121 / 46 11 51
ATW.Wehrmann@t-online.de

Stadt Uetersen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet - Nördlich des Tornescher Weges, östlich der Bebauung Lesekampstraße, südlich des Flurstückes 6/22, westlich der Flurstücke 6/21 und 6/50 der Flur 20 -

Auftraggeber:
Sönke und Torsten Kühl Grundstücks GBR
Großer Wulfhagen 25
25436 Uetersen

Planungsphase:	Maßstab:	Gezeichnet:	Änderung:
	1 : 500	WE	
Verfahrensstand:	Datum:	Blattgröße	Plannummer:
INKRAFTTRETEN	22.06.2004		20315-S-002