SATZUNG DER STADT UETERSEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 FÜR DEN INNENBEREICH: "WESTLICH DER KIRCHENSTRASSE HAUS NR. 22 IN EINER TIEFE BIS 110 m, SÜDLICH DES FLURSTÜCKES 157/71, ÖSTLICH DES FLURSTÜCKES 64/3 DER FLUR 20".

**Aufgrund des §12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 22.06.2004
folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 für den Innenbereich : "westlich der Kirchenstraße Haus Nr. 22 in einer Tiefe bis 110 m, südlich des Flurstückes 157/71, östlich des Flurstückes 64/3 der Flur 20"
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) unddem Text (Teil B), erlassen.
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. i. S.132)**

Teil A -Planzeichnung-

Zeichenerklärung

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

1. Art der baulichen Nutzung:

MI — Mischgebiet — § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung:

I — Zahl der Vollgeschosse — §20 BauNVO

GRZ 0,40 — Grundflächenzahl — §19 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig — §22 und 23 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

o — offene Bauweise — §22 BauNVO

Baugrenze — §23 (3) BauNVO

Baulinie — §23 (2) BauNVO
Die Bebauung der Baulinie muss nicht in der dargestellten Länge erfolgen, muss jedoch mindestens 10 m betragen.

Grünflächen:

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen undFlächen 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

G,F,L zg. A+V — Mit Geh-, Fahr-, und Leitungs-rechten zugunsten der Allgemeinheit und Versorgungsträger zu belastende Flächen — §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplanes — §9 Abs. 7 BauGB

Gestalterische Festsetzungen — §92 LBO SH

SD — Satteldach

35°- 45° — Dachneigung

G — Gartenmauer, H= mind. 2,20 m

Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude, vorhanden

Flurstücksgrenzen, vorhanden

Teil B -Text-

1.VORHABEN

Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zu Art- und Maß der baulichen Nutzung drei Wohneinheiten Einzel-häuser. Die Gebäude werden entsprechend dem Bebauungskonzept, das als Anlage der Begründung beigefügt ist, ausgeführt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In dem festgesetzten "Mischgebiet" (MI) sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sowie die nach Abs.2 allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6-8 unzulässig.

2.2 Grundstücksgrößen (§9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße darf für Einzelhausbebauung 350 m² nicht unter-schreiten. Abweichungen bis zu 5% aufgrund der Vermessung sind zulässig.

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

2.3.1 Die Traufhöhe, gemessen von OK der Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück bis zum Schnittpunkt der Außenlinien von Außenwand und Dachlinie darf nicht mehr als 3,20 m betragen.

2.3.2 Die max. Gebäudehöhe, gemessen von OK Verkehrsfläche vor dem Baugrund-stück bis zum obersten Punkt des Gebäudes (First) darf nicht mehr als 9,00 m betragen.

2.4 Wohnungsanzahl (§ 9 Abs1, Nr. 6 BauGB)

Es ist pro Einzelhaus nur maximal eine Wohnung zulässig.

2.5 Teilungsgenehmigung (19 Abs. 1, BauGB)

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

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

2.6.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit " St" gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.6.2 Je Einzelhaus sind 2 Stellplätze herzustellen. Für die bestehenden Wohnungen im Gebäude Kirchenstraße 22 sind insgesamt 6 Stellplätze herzustellen.

2.6.3 Zusätzlich werden im Bereich des Wendeplatzes zwei Besucherparkplätze hergestellt.

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

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

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäß Pkt. 3.2.2 zu pflanzen.

3.2 Art der Anpflanzungen

3.2.1 Für festgesetzte Gehölze sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

3.2.2 Für festgesetzte Pflanzungen von Bäumen sind 3x verpflanzte Hoch-stämme mit Ballen mit einem Mindeststammumfang von 24- 16 cm (kleinkronige Bäume) bzw. 18- 20 cm (großkronige Bäume) gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Stellplätze und private Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten (z.B. großfugiges Pflaster, Schotter-rasen, oder Öko- Pflastersteine o. ä.) herzustellen, mit einem Abflußbeiwert von maximal 0,6.

3.4.2 Grundwasser

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

3.4.3 Oberflächenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grund-stück zurückzuhalten oder zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist mit dem Entwässerungsantrag nachzuweisen. Eine Brauchwasser-nutzung ist zulässig.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 92 LBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

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

4.1 Gestaltungssatzung

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Uetersen, für die Gebäude ist gemäß Punkt 4 "Gebäudetypologie" in dem Plan-bereich der Zwerchgiebeltyp in Verbindung mit einem Satteldach zu verwenden.

4.2 Fassaden

Die Außenwände sind in Ziegelmauerwerk, hellem Putz oder Holzverschalung für maximal 30 % der Fassadenflächen (z.B. Giebel) auszuführen.

4.3 Dächer

4.3.1 Für Hauptgebäude sind geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 35° und höchstens 45° zulässig. Bei maximal 20 % der Grundfläche des Hauptgebäudes darf die Dachneigung auch bis zu 55° betragen.

4.3.2 Bei Nebengebäuden, wie Garagen, Carports, Gerätehäusern oder Winter-gärten darf die Dachneigung 0° bis 45° betragen.

4.3.3 Die Dacheindeckung ist nur als Pfannen- oder als bepflanztes Gründach sowie bei Wintergärten als Glasdach zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

4.3.4 Die Farbe der Dachdeckung darf nur in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit, grau oder als bepflanztes Gründach sowie bei Wintergärten als Glas-dach ausgeführt werden. Solaranlagen sind zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungs- und Bau-ausschusses vom .... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-beschlusses 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 Plan-zeichnung (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 Fest-legungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Tornesch, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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 Bebauungs-plan, 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 bekannt-zugeben.
Uetersen, den

Siegelabdruck Der Bürgermeister

10. Der Beschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Rats-versammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienst-stunden 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 Rechts-folgen (§215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungs-ansprüche 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

C:\ATW\Projekte\20314Martens&KühhlB21Kirchenstraße\Bers.jpg

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. 21 für den Innenbereich - westlich der Kirchen-straße, Hausnummer 22 in einer Tiefe bis 110 m,südlich des Flurstücks 157/71, östlich des Flurstücks 64/3 der Flur 20 -

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

Planungsphase:	Maßstab:	Gezeichnet:	Änderung:
Entwurf	1 : 500	WE	
Verfahrensstand:	Datum:	Blattgröße:	Plannummer:
INKRAFTTRETEN	22.06.2004		20314-S-002