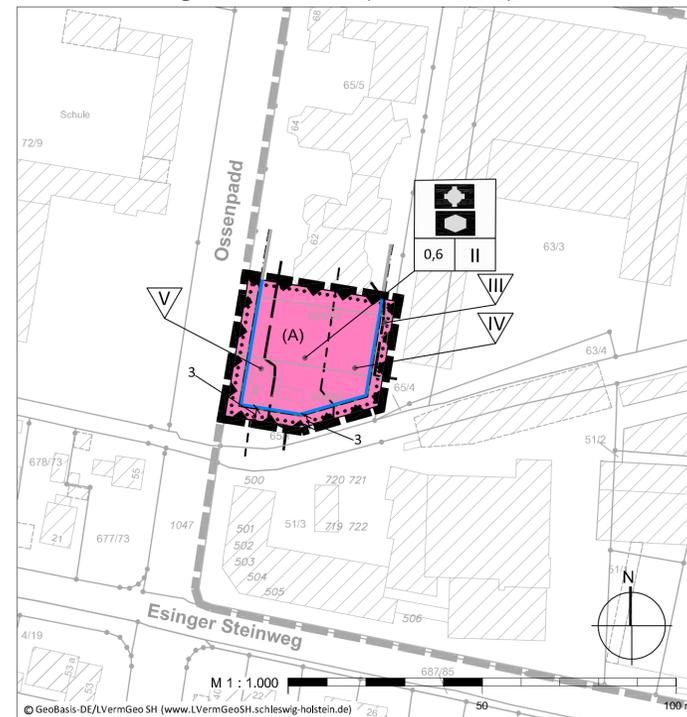


# Teil A: Planzeichnung

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



## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

<b>Maß der Baulichen Nutzung</b>	
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	
	Baugrenze
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Bemaßung in m
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1 - 1.2)
	Grenze der Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1) (Außerhalb des Geltungsbereichs nur zur Information)
	Sonstige Abgrenzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
	Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
	Vorhandene Grundstücksgrenzen
603/65	Flurstücksnummer
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 101
	Baugrenze (Außerhalb des Geltungsbereichs nur zur Information)

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## 1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

### Immissionsschutz

1.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, erfüllt werden. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

1.2 Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den mit (A) gekennzeichneten Bereichen in geschlossener Bauweise zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bzw. für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

## 2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBauO SH)

2.1 Freistehende Werbeanlagen sind mit einer Höhe von bis zu 4 m zulässig. Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Fahnen unzulässig. Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig

### Hinweise

#### 1. DIN-Normen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus Uetersen, Amt III Planen und Bauen, Wassermühlenstraße 7, 25436 Uetersen eingesehen werden.

#### 2. Immissionsschutzrechtliche Einstufung der Gemeinbedarfsfläche

In der Fläche für den Gemeinbedarf werden seitens der Stadt Uetersen Beurteilungswerte vergleichbar mit denen eines Mischgebietes gemäß Nr. 6. 1 c) TA Lärm von tags 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) für schutzbedürftige Räume als zulässig erachtet.

#### 3. Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist zum Schutz von Vögeln die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Zum Schutz von Fledermäusen ist der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Wochenstubezeit (1. März bis 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Wochenstuben und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

## Präambel

Aufgrund des § 13 a BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Ausschuss für Bau-, Umwelt- und Verkehrswesen vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 für das Gebiet nördlich des Esinger Steinwegs, östlich des Ossenpadds, südlich der Gewerbeflächen Tornescher Weg 76-80 und westlich der Hebbelstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Uetersen, den .....

Bürgermeister

## 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.
2. Der Bau- und Verkehrsausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung 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 ..... in den Uetersener Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.....de“ ins Internet eingestellt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Uetersen, den .....

Bürgermeister

5. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Stand der Katasterdaten: .....

Uetersen, den .....

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

6. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.02.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Uetersen, den .....

Bürgermeister

8. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

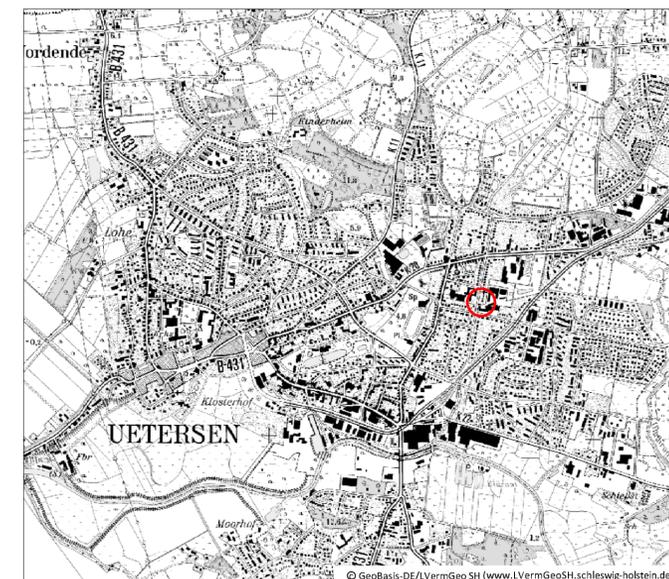
Uetersen, den .....

Bürgermeister

9. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung 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 von ..... bis ..... 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 ..... in Kraft getreten.

Uetersen, den .....

Bürgermeister



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

# Satzung der Stadt Uetersen über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101

für das Gebiet nördlich des Esinger Steinwegs, östlich des Ossenpadds, südlich der Gewerbeflächen Tornescher Weg 76-80 und westlich der Hebbelstraße

Stand: 22.09.2020, Stand: TÖB-Beteiligung und öffentliche Auslegung