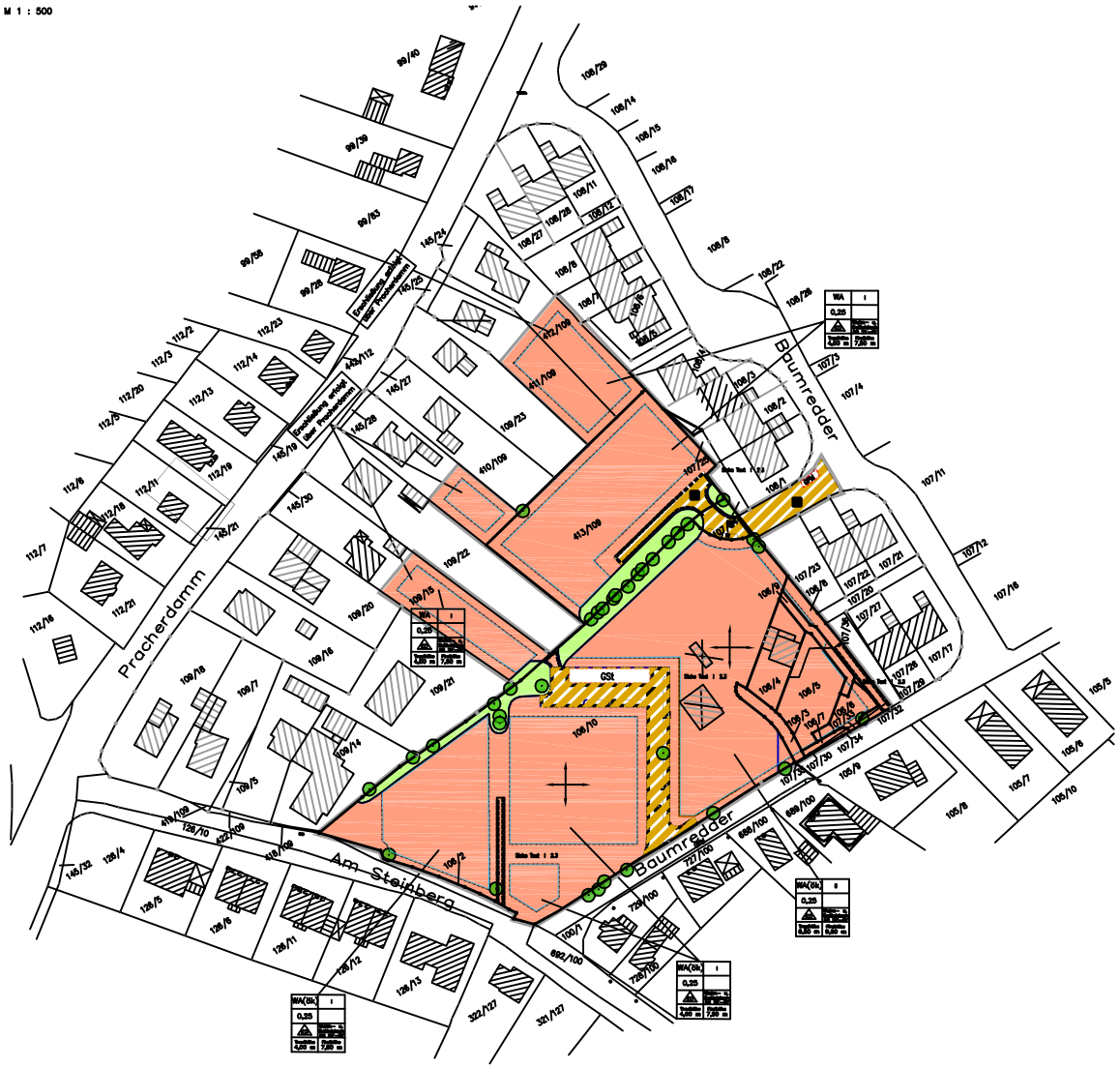
Satzung der Stadt Uetersen über den Bebauungsplan Nr. 29, 2. Änderung für das Gebiet Pracherdamm, Am Steinberg, Gemeindegrenze Tornesch, Flur 7 gem. § 10 BAG-Bau in Verbindung mit § 92 LBauO S-H

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29, 2. Änderung der Stadt Uetersen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A – Planzeichnung
Es gilt die BauNVO 1990

M 1 : 500



Planzeichenerklärung
(gem. Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 – BGBl. I 1991 S. 1580)

Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1, Nr. 1 BAG-Bau)

- WA(Sk) – Allgemeines Wohngebiet – siehe Text B 1.2 (§ 4 BauNVO)
- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1, Nr. 1 BAG-Bau, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone	
WA(Sk)	II
0,25	
Traufhöhe 7,25 m	Firsthöhe 10,0 m

- 0,35 – GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- TH – max. Traufhöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- FH – max. Firsthöhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)
- ▲ – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1, Nr.2 BAG-Bau, § 22 BauNVO)
- DH – Zulässige Dachneigung (§ 9 Abs.1, Nr.2 BAG-Bau, § 22 BauNVO)
- o – Offene Bauweise (§ 9 Abs.1, Nr.2 BAG-Bau, § 22 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAG-Bau, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BAG-Bau)

- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Privatstraße
- Öffentliche Parkfläche

Grünflächen
(§ 5 Abs 2 Nr. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BAG-Bau)

- private Grünflächen

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

- Bäume erhalten – Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BAG-Bau)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BAG-Bau)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BAG-Bau)
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftsplatz für Müllboxen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BAG-Bau)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Symbole ohne Normcharakter

- Grundstücksgrenze mit Nummer (Bestand)
- vorhandene Gebäude
- entfallende Gebäude
- Nord-Süd- und/oder Ost-West- Ausrichtung der Gebäude

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 und 2 BAG-Bau)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BAG-Bau)

1.1. Abs. 6 § 1 Abs. 4 BauNVO sind von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Bestandteile (WA(Sk)) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Abs. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die folgenden zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 als total eingeschränkte – die Größe der zur Verkaufsfläche dienenden Läden darf maximal 200 qm beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BAG-Bau)

2.1. Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9 Abs.1 Nr.3 BAG-Bau)
Die Größe der Grundstücke für die Einzelhausbebauung wird in WA und WA (Sk) auf mindestens 450 qm festgesetzt.

2.2. Höchstzulässige Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BAG-Bau, § 16 BauNVO)
In WA – Gebiet sind bei Einzel- oder Doppelhäusern pro Wohneinheit 2 Vollgeschosse pro Wohnungseinheit für die Wohnnutzung zulässig. Bei größer gleich 3 Wohnungseinheiten pro Gebäuden in WA-Gebiet sind 1,5 Vollgeschosse pro Wohnungseinheit für die Wohnnutzung zulässig.

2.3. Garagen, Fahrzeugstellplätze und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BAG-Bau)
Leitungsrechte zugunsten von
- Leitungen der Telekom
- Leitungen der EWR
- Leitungen der Wasserversorgungsverbandes
- Leitungen für Abwasser- und Wasserwerk
- Leitungen für Gasversorgung

Garagen- und Fahrzeugstellplätze sind zulässig und konzentrierte Grundstücke

2.4. Höhenlage
(§ 9 Abs. Nr. 4 BAG-Bau, § 14 BauNVO)
Die Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des angrenzenden Straßenabschnittes (Straßenachse) oder der zugehörigen Fahrbahn.
Dieser Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (DH) bei die Gesamtlänge des Gebäudes oder der Traufe.
Die Gesamthöhe des DHF darf bei den baulichen Anlagen (Gebäuden) 9,00 m über dem Bezugspunkt liegen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen erhöhte Aufwendungen (z. B. bei Bodenungleichmäßigkeiten, beim Anschluß an das System der Abwasserentsorgung) bedingen würden.
Der Gestaltung bei die Gebäudeteile der Gebäuden geneigten Dachteil.
Die Traufhöhe ist gleich als Höhenlage der Gebäude Gebäudeteile der Außenwand mit der Dachhaut.

II. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BAG-Bau LBauo. § 92 LBO des Landes Schleswig-Holstein)

1. Gestaltung

1.1 Dachformen
Zulässig sind Satter-, Walm- und Mansardendächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 48°.

1.2 Dachdeckungen, Dachaufbauten
Im Bereich WA (Sk) sind ebenfalls Dächer ausschließlich in rot/rotbraunen Tonpfannen/Tondachpf. mit Pfannen begrünt oder mit Kies/ Grünpflanzen.
Im Bereich WA sind ebenfalls Dächer ausschließlich in rot/rotbraunen oder anthrazitfarbenen Beton-/Tonpfannen oder Dach-/Tondachpf. mit Pfannen begrünt oder mit Kies bemaßnahmen.
Der Abstand der Gauben zur Traufe muß mindestens 2 Dachlängen des Dachfachwerkmaterials betragen, ebenso der Abstand zwischen First und Gaubendach. Der Abstand der Gauben vom Giebelrand (bzw. Giebelwand bzw. Giebelwand) und der Gauben untereinander darf nicht kleiner sein als 2 Dachpfannenbreiten.

1.3 Fassaden
Die Außenwände sind ausschließlich in Ziegelmauerwerk, Betonmauerwerk, Putz, Holzes, Glas oder Holz herzustellen.
Nicht zulässig sind kunststoffverkleidete Gebäudeteile, unverfüllte Garagen, glasverkleidete Flächen, Verkleidungen in Faserzement, Blechmetall und Glas. Ausnahmen Gebäudeteile die Gebäudeteile Zweck sowie Verkleidungen von Balkonen, die anderen Gebäudeteile verfügbarlich.
Bei Doppelhäusern sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zu wählen.
Bei Garagen sowie Ein- und Ausfahrten bei die Gestaltung der Außenhaut entsprechend dem zugehörigen Gebäude vorzunehmen.

1.4 Grundstückseinfriedung
Die Trennung der Grundstücke hat in Form von lebenden Hecken oder mit Hole bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zu erfolgen.

1.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an geeigneten und anzubringen, dass durch die weder der Gesamtcharakter der Fassade noch die Anlage der Fassaden negativ beeinträchtigt werden.
Werbeanlagen sind auf die Stätte der Leistung zu beschränken, es ist nur eine Werbeanlage je Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen sind auf eine Ortsgröße bis Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zu begrenzen.
Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf max. 10 % der Gebäudeoberflächen bzw. Anlagen. Für zentrierte zur Fassade angordnete oder senkrecht Werbeanlagen können weitere 3 % der der Gebäudeoberflächen in Anspruch genommen werden.
Die Fassadenfläche berechnet sich aus der Länge an der Öffentlichen Verkehrsfläche und der Höhe bis zur Oberkante Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses.
Unzulässige Werbeanlagen sind – sofern sie Scheinwerfer oder für dauernde Blickbewegung bei unerläßlich. Unzulässig Werbeanlagen oder –anlagen können 0,20 m von der Fassaden zurückbleiben.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom 23.11.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Uetersener Nachrichten am 19.01.2005 erfolgt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 20.01.2005 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Bebauungsplan hat am 17.03.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde die Begründung vom 12.04.2004 bis 12.05.2004 öffentlich ausgelegt.
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentlichen Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der öffentlichen Auslegung nicht abgegeben werden können, am 02.04.2004 in der Uetersener Nachrichten bekannt gemacht.

Uetersen, den..... (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde die gesamtöffentlichen Belangen der neuen städtebaulichen Planung sowie die richtig bewertet.

Uetersen, den..... (Siegelabdruck) Stadt. bet. Verw.-Bg.

7. Die Bebauungsplan hat die der zuständigen Aufsichtsbehörde mitgeteilt. Die Bebauungsplanes der Träger öffentlicher Belange am 17.03.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde die Begründung haben in der Zeit vom 24.11.2004 bis 10.12.2004 erneut ausgelegt.
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentlichen Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der öffentlichen Auslegung nicht abgegeben werden können, am 12.11.2004 in der Uetersener Nachrichten bekannt gemacht.

Uetersen, den..... (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

9. Die Bebauungsplan hat die Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.03.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Uetersen, den..... (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

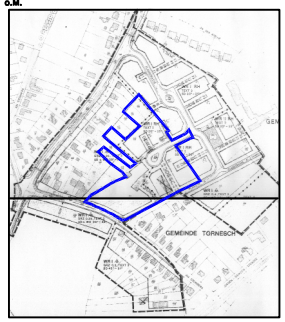
10. Ausfertigung
Die Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und zur Bekanntmachung.

Uetersen, den..... (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

11. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Satzungsbeschluß und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer gehalten und über den Inhalt der Bebauungsplanes Auskunft gegeben werden kann ist durch den Text gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, daß eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung unbeachtlich ist und daß eine etwaige Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können und erlischt nach Ablauf von drei Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Die Satzung ist mit dem Datum vom ..... in Kraft getreten.

Uetersen, den..... (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Übersichtsplan über den Geltungsbereich der 2. Änderung o.M.



- Geltungsbereich B-Plan Nr. 29
- Geltungsbereich 2. Änderung

Satzung der
Stadt Uetersen über den Bebauungsplan Nr.29, 2. Änderung
für das Gebiet Pracherdamm, Am Steinberg, Gemeindegrenze Tornesch, Flur 7

M 1 : 500

Planurkunde

Stand: 17.10.2004

aufgestellt durch:
Planungsarbeitsgemeinschaft Castano – Schulz
Ökologischer Städtebau/ökologische Architektur
Zum Weinsteingraben 3
23843 Bad Oldesloe
Tel: 04531/2022-0