Satzung der Stadt Uetersen
über den Bebauungsplan Nr. 67 - 1. (vereinfachte) Änderung

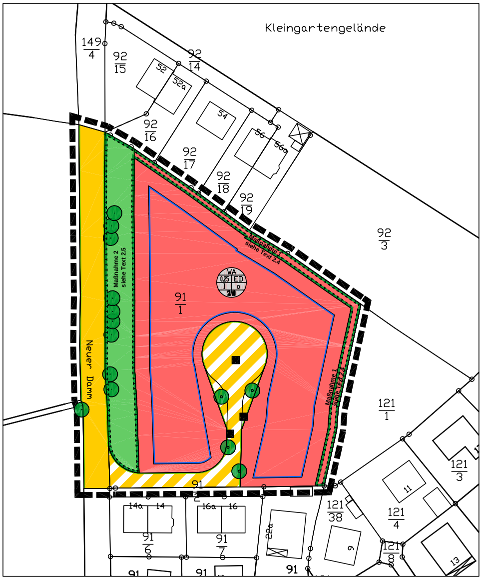
für das Gebiet:

"östlich des Wirtschaftsweges Neuer Damm - zwischen den Grundstücken Neuer Damm 52 - 56a und Neuer Damm 14 - 22a"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung der Ratsversammlung vom . . . .
folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 - 1. (vereinfachte) Änderung
für das Gebiet: "östlich des Wirtschaftsweges Neuer Damm - zwischen den Grundstücken Neuer Damm 52 - 56a und Neuer Damm 14 - 22a"
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 A Planzeichnung M. 1:500



Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet	
Grundflächenzahl GRZ 0,25	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
Anzahl der Vollgeschosse	offene Bauweise
Dachform : Sattel- oder Walmdächer	

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Strassenverkehrsflächen

6.2. Strassenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

13. 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)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Teil B Textliche Festsetzungen

1.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß LBO und BauNVO

1.1
Als Einfriedung der Baugrundstücke zur Verkehrsfläche sind nur Laubgehölzhecken, Mindesthöhe 1,0 m zulässig. Öffnungen für Durchgänge und Zufahrten sind möglich. Zäune sind entlang der Innenseite der Grundstücke zulässig, die aber die Höhe der Hecke nicht überschreiten dürfen. (§ 92 LBO)

1.2
Garagen und Carports sind mit extensiv begrünten Flachdächern, Dachneigung < 25° zu errichten. (§ 92 LBO)

1.3
Die Außenhaut der Hauptgebäude und Garagen ist in rotem bis rotbraunem oder weißem Verblendmauerwerk auszuführen. Holzfassaden sind zulässig. Carports sind auch als Holzkonstruktion zulässig. Giebeldreiecke, Fensterstürze oder -brüstungen können mit Holz oder schieferähnlichen Materialien verkleidet werden. Bei den Hauptgebäuden sind die Dächer mit roten oder rotbraunen Pfannen zu decken. Bei weißem Verblendmauerwerk sind auch anthrazitfarbene Pfannen zulässig. Ebenfalls zulässig sind extensiv begrünte oder Solarkollektor-Dächer. (§ 92 LBO)

1.4
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit 35° - 45° Dachneigung als Sattel- oder Walmdächer auszuführen. Bei Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudegrundfläche (z.B. Wintergärten) sind andere als die festgesetzten Dachneigungen (auch Flachdächer) zulässig.
(§ 92 LBO)

1.5
Auf den Baugrundstücken des Wohngebietes ist die Versiegelung auf 37,5 % begrenzt. Ausnahmen sind unzulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.0 Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB

2.1
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS - LG 4, sind zu beachten. Bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

2.2
Um die Eingriffsfolgen für den Naturhaushalt - wie im Grünordnungsplan nachgewiesen - auszugleichen, sind je angefangene 300 qm Baugrundstücksgröße ein kleinkroniger Laubbaum der Sorten:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'
Apfeldorn	Crataegus 'Carrierei'
Schwedische Mehlbeere	Sorbus x intermedia
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

und
bodenständige Hochstamm-Obstsorten
mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

2.3
Um die Eingriffsfolgen für den Naturhaushalt - wie im Grünordnungsplan nachgewiesen - auszugleichen, sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten im Straßenraum und innerhalb der Grünflächen Laubbäume einer Sorte:

Linde	Tilia i.S.
Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides i.S.

mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 9 qm vorzuhalten und gegen Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

2.4
Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen - auf den Baugrundstücken - für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung 'Maßnahme 1' sind Versickerungs- und Rückhaltemulden für Niederschlagswasser herzustellen. Die Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes - Ziffer 5.2 - zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.

2.5
Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen - öffentlichen Grünflächen - für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung 'Maßnahme 2' sind die Gehölzbestände zu entwickeln und zu erhalten sowie Sukzessionsflächen zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Versickerungs- und Rückhaltemulden für Niederschlagwasser zulässig. Die Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes - Ziffer 5.3 - zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.

2.6
Nicht überdachte PKW-Stellplätze - gemäß § 12 Abs.1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig - und deren Zufahrten auf den Baugrundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,5 betragen.

2.7
Drainagen sind nicht zulässig.

3.0 Sonstige Festsetzungen

3.1
Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO :
Alle Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3.2
Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Abs.5 BauNVO :
Die der Versorgung dieses Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO) sind nicht zulässig.

3.3
Anzahl der erforderlichen Stellplätze (§ 55 LBO S.-H.)
Für jede Wohneinheit im Plangebiet sind jeweils 2 Kfz.-Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen und herzustellen.

Verfahrenstext

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

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am . . . . . . in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.

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

4. Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss 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 dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am . . . . in den „Uetersener Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

Uetersen, den . . . . . . (Siegelabdruck) Öffentl. Best. Vermessungsingenieur

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

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 einfachen Beschluss gebilligt.

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

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

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

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan 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 am . . . . . . in Kraft getreten.

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

Übersichtsplan M. 1:5000

STADT UETERSEN
Bebauungsplan Nr. 67
1. (vereinfachte) Änderung

für das Gebiet:

"östlich des Wirtschaftsweges Neuer Damm - zwischen den Grundstücken Neuer Damm 52 - 56a und Neuer Damm 14 - 22a"