

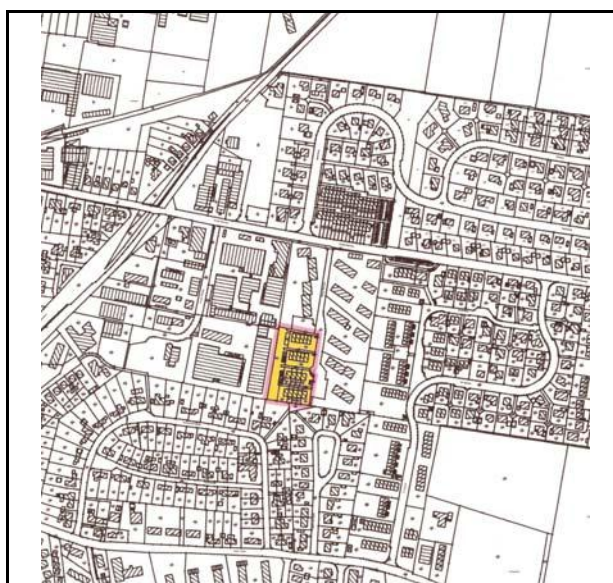


# STADT VETERSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 7 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

### FÜR DAS GEBIET:

„Westlich des Esinger Steinweges, östlich des Gewerbebetriebes (Vosschemie); nördlich der Wohnbebauung Heinrich-Heine-Straße und südlich der Flurstücke 106 / 11 und 106 / 12 (Flur 9)“



STAND 05.01.2007

# STADT UETERSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 7 / 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

**PLANVERFASSER:**

Stadt Uetersen  
Bürgerservice Stadtplanung  
Tel. 04122 / 714 - 237, Fax. 04122 / 714 – 288  
e-mail: [trepkau@stadt-uetersen.de](mailto:trepkau@stadt-uetersen.de)

**BEARBEITER:**

Henning Trepkau  
Architekt + Stadtplaner  
Albrecht Preiss

**BEARBEITUNGSSTAND:**

Entwurf 05.01.2007

## PLANUNGSSTAND

BEHÖRDEN- BETEILIGUNG	BETEILIGUNG ÖFFENTLICHKEIT	1. AUSLEGUNG	SATZUNGS BESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

# STADT UETERSEN

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1.0</b>	<b>Satzung</b>	<b>Seite 4</b>
<b>2.0</b>	<b>Planzeichnung</b>	<b>Seite 5</b>
<b>3.0</b>	<b>Planzeichenerklärung</b>	<b>Seite 6</b>
<b>4.0</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>Seite 7</b>
<b>5.0</b>	<b>Begründung</b>	<b>Seite 8</b>
<b>6.0</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>Seite 9</b>

## **SATZUNG**

Die Stadt Uetersen erlässt auf Grund §§ 1 bis 4 sowie des § 8 Baugesetzbuch (BauGB) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende

**Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7  
für das Gebiet:**

**„Westlich des Esinger Steinweges, östlich des Gewerbebetriebes (Vosschemie);  
nördlich der Wohnbebauung Heinrich-Heine-Straße und  
südlich der Flurstücke 106 / 11 und 106 / 12 (Flur 9)“**

gemäß § 13 BauGB:

**§ 1**

1. Die Festsetzungen durch Planzeichnung bestimmen sich nunmehr nach dem beiliegenden Plan vom 05.01.2007. Die Planzeichnung ist unverändert übernommen worden und ersetzt für diesen Bereich die ursprüngliche Fassung.

2. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

1. Die Satteldächer sind ohne DrempeI zu errichten.

2. Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze oder Gemeinschaftsgaragen dient zur Erfüllung von Verpflichtungen nach § 67 LBO (**Zusatz: in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses / 07.12.1979 gültigen Fassung**) in Verbindung mit dem Stellplatzerlass vom 10.07.1975 ( Amtsblatt Schleswig-Holstein Seite 839 ) auf dem WA II g - Gebiet.

3. Zu den einzelnen Grundstücksflächen des WA II g Gebietes - außer den Endhaus- Grundstücken - im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BBauG (**Zusatz: jetzt BauGB**) allgemein gemäß § 21a (2) BauNVO hinzuzurechnen.

4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO (**gleiches gilt für Carportanlagen und Kfz.-Stellplätze**) sind ~~auf~~ **innerhalb auch außerhalb** der überbaubaren und in den dafür gesondert festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BBauG (**Zusatz: jetzt BauGB**) zulässig. Jedoch im Bereich des Grünstreifens in einer Breite von 5,0 m zwischen den bestehenden Parkplatzflächen des Wohngebietes und der Grundstücksgrenze der Firma Vosschemie (Industriegebiet) ist die Errichtung von Nebenanlagen, Carports und Garagen nicht zulässig.

**§ 2**

**Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.**

Stadt Uetersen

Wolfgang Wiech  
Bürgermeister

**TEIL A - PLANZEICHNUNG:**



# 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–)



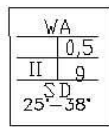
1.1.3. Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

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



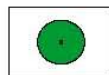
3.5. Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung	
Anzahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschos- flächen zur Grundstücksfläche
	Bauweise
Dachform Dachneigung	

- 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)

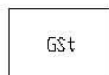


Erhaltung: Bäume  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 15. Sonstige Planzeichen



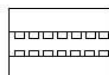
15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



Gemeinschaftsstellplätze  
(§ 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB)



Gemeinschaftsgaragen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB)



15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



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

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

1. (\*) Die Satteldächer sind ohne DrempeI zu errichten.
2. (\*) Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze oder Gemeinschaftsgaragen dient zur Erfüllung von Verpflichtungen nach § 67 LBO (**Zusatz: in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses / 07.12.1979 gültigen Fassung**) in Verbindung mit dem Stellplatzerlass vom 10.07.1975 ( Amtsblatt Schleswig-Holstein Seite 839 ) auf dem WA II g - Gebiet.
3. (\*) Zu den einzelnen Grundstücksflächen des WA II g Gebietes - außer den Endhaus-Grundstücken - im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BBauG (**Zusatz: jetzt BauGB**) allgemein gemäß § 21a (2) BauNVO hinzuzurechnen.
4. (\*\*) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO (**gleiches gilt für Carportanlagen und Kfz.-Stellplätze**) sind ~~nur innerhalb~~ **auch außerhalb** der überbaubaren und in den dafür gesondert festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BBauG (**Zusatz: jetzt BauGB**) zulässig. Jedoch im Bereich des Grünstreifens in einer Breite von 5,0 m zwischen den bestehenden Parkplatzflächen des Wohngebietes und der Grundstücksgrenze der Firma Vosschemie (Industriegebiet) ist die Errichtung von Nebenanlagen, Carports und Garagen nicht zulässig.

- (\*) = Unveränderte textliche Festsetzungen  
(\*\*) = Veränderte textliche Festsetzungen

**BEGRÜNDUNG:**

**BESCHREIBUNG DES  
PLANBEREICHES**

Das Plangebiet liegt westlich der Erschließungsstraße „Esinger Steinweg“(Stichstraße) und beinhaltet die Reihenhausbebauung Esinger Steinweg 62 a-e und 62 f-h<sup>3</sup> sowie 62 j-m und 62 n-r. Auf der westlichen Seite befindet sich der Gewerbebetrieb „Vosschemie“ und im Süden schließt sich die Wohnbebauung der Heinrich-Heine-Straße an.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 6150 m<sup>2</sup> und ist mit Ausnahme des Straßenanteils identisch mit dem Plangeltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, die am 22.07.1980 rechtswirksam wurde.

**PLANUNGSANLASS**

Im Bereich der Stichstraße „Esinger Steinweg“ liegt generell ein Parkraumangel vor, da die vorhandenen Mehrfamilienhäuser keine bzw. nur sehr wenige Kfz.-Stellplätze auf den Grundstücken vorhalten, so dass der ruhende Verkehr auf den beiden öffentlichen Parkplätzen und im Straßenraum untergebracht werden muss.

Die Eigentümer der Reihenhäuser haben in der Vergangenheit auf eigenen bzw. auf Gemeinschaftsgrundstücken eigene Stellplätze und Carportanlagen erstellt bzw. wollen derartige bauliche Anlagen noch errichten. Da jedoch im Text des gültigen Bebauungsplanes Nr. 7, 1. Änderung bestimmt ist, dass Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundflächen und nur auf den Gemeinschaftsflächen zulässig sind, konnten diese Vorhaben nicht realisiert werden.

Da jedoch durch diese Festsetzung verhindert wird, dass wenigstens im Bereich der Reihenhäuser eine Entspannung der Parkraumnot eintritt, soll jetzt die Möglichkeit geschaffen werden, auch außerhalb der überbaubaren Grundflächen Kfz.-Stellplätze und Carportanlagen zu erstellen.

Dazu ist es erforderlich, dass die textliche Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 dahingehend geändert wird. Die Änderung kann gemäß § 13 Abs. 1 im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

**ÄNDERUNG DES TEXTES  
TEIL B**

Diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beinhaltet die Änderung des Textes Teil B unter dem Punkt Nr. 4, dort sind zukünftig „Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO (gleiches gilt für Carportanlagen und Kfz.-Stellplätze) auch außerhalb der überbaubaren Grundflächen und in den dafür gesondert festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 (ehem. BBauG) BauGB zulässig.“ Jedoch im Bereich des Grünstreifens in einer Breite von 5,0 m zwischen den bestehenden Parkplatzflächen des Wohngebietes und der Grundstücksgrenze der Firma Vosschemie (Industriegebiet) ist die Errichtung von Nebenanlagen, Carports und Garagen nicht zulässig.

Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Uetersen in der Sitzung am ..... gebilligt.

Uetersen, den .....2007

Wolfgang Wiech  
Bürgermeister

Siegel

**VERFAHRENSVERMERKE:**

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. Auf Beschluss des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom ..... wurde nach § 3 Abs.1 Satz 2 / § 13 BauGB von der Bürgerbeteiligung abgesehen.

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 Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des 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