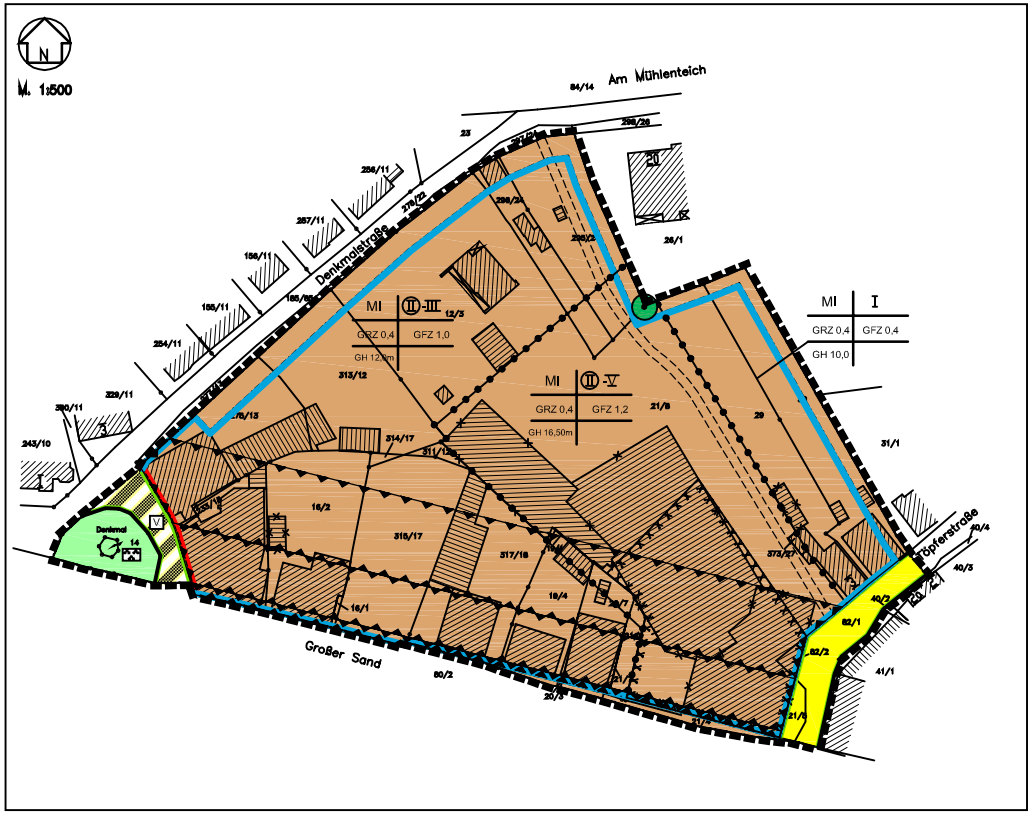
SATZUNG DER STADT UETERSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76 "ALTEN- UND PFLEGEHEIM GROSSER SAND"

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER STRASSE "GROSSER SAND" IM SÜDEN, DER DENKMALSTRASSE IM WESTEN, DEN NORDÖSTLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE 295/24, 29 UND 30 DER FLUR 12 IM NORDEN SOWIE DER ÖSTLICHEN BEGRENZUNG DER TÖPFERSTRASSE IM OSTEN

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I. S. 2141 ff) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.93 (BGBl. I. S. 466 ff)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 76	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
GH 16,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
	Baugrenze, Baulinie	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Grünflächen	**§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**
Gr	öffentliche Grünfläche	
	Denkmal	
	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	**§ 9 (1) Nr. 25b BauGB**
	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmisionen im Sinne des BImSchG	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
z.B. LPB IV	zum Beispiel Lärmpegelbereich IV	
	II. Kennzeichnung	
	Wegeverbindung	
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 (5) Nr. 3 BauGB
	III. Darstellungen ohne Normcharakter	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	fortfallende bauliche Anlagen	
61 / 2	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zulässigen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Teilen) sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO)

Die festgesetzte Gebäudehöhe als Höchstmaß, ist auf die Straßenmitte der am nächsten liegenden Erschließungsstraße zu beziehen und zwar von der Straße senkrecht gelotet auf den tiefsten Punkt des jeweiligen Baukörpers.

3. Grünordnung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und b BauGB i. V. m. § 8 a Abs. 1 BNatSchG und § 9 Abs. 2 LNatSchG)

3.1 Pro angefangene 400 m² der Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand mehr als 6,0 m beträgt.

3.2 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

3.3 Für die anzupflanzenden Bäume und Gehölzgruppen sind heimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden, aufweisen. Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen.

3.4 Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² je Baum anzulegen.

4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Das auf den Dachflächen und befestigten Hof- und Zufahrtsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. über Mulden o.ä. zu versickern.

4.2.1 Der Überlauf von Versickerungsanlagen ist an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen.

5. Immissionsschutz

5.1 In der ersten Baureihe entlang der südlichen Grenze des B-Plan-Gebietes zur Straße Großer Sand dürfen Balkone und Loggien nur auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden.

5.2 Zur Sicherstellung des passiven Lärmschutzes werden gemäß §9(1) 24 BauGB für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt.
Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechend der im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen III bis V vorzusehen.

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" /dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches erf.R'w,res / dB	Büroräume und ähnliches erf.R'w,res / dB
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (Ausgabe 11/89) zu führen. Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bewohnerzimmer im Alten- und Pflegeheim) sind zu weniger gesäuschtbewertbaren Gebäudeseiten hin zu orientieren. Ist eine solche Anordnung nicht möglich, so sind diese Räume bei Lage im Lärmpegelbereich IV oder V mit schalldämmenden Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern zu versehen. Dabei ist das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß, erf. R'w,res aus dem Einheitsdamm-Maß, der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Fassaden
Die Außenwände sind in Ziegelmauerwerk, Kalksandstein, Holzverschalung oder hellem Putz auszubilden.

2. Dächer
Die Dachdeckung ist als Pfannendeckung, als begrüntes Dach oder als nicht glänzende Metalldeckung auszuführen.

II. KENNZEICHNUNGEN

Altlasten
Für das als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnete Grundstück sind im Rahmen eines Boden- / Sanierungsmanagements Maßnahmen bereits im Vorwege der Bebauungsphase zu planen und evtl. durchzuführen sowie mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Wegeverbindung
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Wegeverbindung zwischen Töpferstraße und Denkmalstraße mit Anbindung an das nördlich gelegene „Rosarium" wird per städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Uetersen und dem Vorhabenträger gesichert. Die genaue Lage ist in Abhängigkeit von baulichem bzw. Nutzungsgesichtspunkten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungs-und Bauausschusses vom 14.11.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Uetersener Nachrichten am 23.11.2002.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.12.2002 und 10.06.2002 als Informationsveranstaltung durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.12.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Stadtentwicklungs- und Bauausschusses hat am 14.11.2002 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 02.12.2002 bis 15.01.2003 während folgender Zeiten: Mo. – Do. 8.00 – 12.00 Uhr, Fr. 8.00 – 12.00 Uhr u. 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 23.11.2002 durch Abdruck in den Uetersener Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Uetersen,

.....
Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der 1. öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.06.2004 bis 02.07.2004 während folgender Zeiten: Mo. – Do. 8.00 – 12.00 Uhr, Fr. 8.00 – 12.00 Uhr u. Do. 14.00 – 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.05.2004 durch Abdruck in den Uetersener Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht..

Uetersen,

.....
Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der 2. öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die eingeschränkte Beteiligung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.09.2004 durch Abdruck in den Uetersener Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Uetersen,

.....
Bürgermeister

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

.....

.....
öffentl. bestell. Vermessungsing.

9. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.12.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 03.12.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

Uetersen,

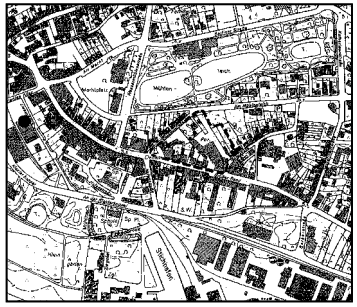
.....
Bürgermeister

12. 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 durch Abdruck in den Uetersener Nachrichten 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,

.....
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 03.12.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 76 "Alten- und Pflegeheim Großer Sand" der Stadt Uetersen für das Gebiet zwischen der Straße "Großer Sand" im Süden, der Denkmalstraße im Westen, den nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 295/24, 29 und 30 der Flur 12 im Norden sowie der östlichen Begrenzung der Töpferstraße im Osten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER STADT UETERSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76 "ALTEN- UND PFLEGEHEIM GROSSER SAND"

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER STRASSE "GROSSER SAND" IM SÜDEN, DER DENKMALSTRASSE IM WESTEN, DEN NORDÖSTLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE 295/24, 29 UND 30 DER FLUR 12 IM NORDEN SOWIE DER ÖSTLICHEN BEGRENZUNG DER TÖPFERSTRASSE IM OSTEN

BESCHLUSSFASSUNG		
MASSTAB: 1:500	PROJEKTBEARBEITER: STEPANY	DATUM: 03.12.04

PLANERGRUPPE
JULIUS EHLERS I MARTIN STEPANY
Burg 7A I 25524 Itzehoe I Fon 04821.882.80 I Fax 04821.882.81 I post@ac-planergruppe.de I www.ac-planergruppe.de