Satzung der Stadt Uetersen über den Bebauungsplan Nr. 79

für das Gebiet:

"Am Hochfeld / östlich des Friedhofes - Flurstücke 33/4; 155/4 und 32/1 (Teilstücke) der Flur 7"

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. 79 für das Gebiet: "Am Hochfeld / östlich des Friedhofes - Flurstücke 33/4; 155/4 und 32/1 (Teilstücke) der Flur 7" 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-)

   WA — 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

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	

   (WA / 0,3 | ED / II | o / SD)

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

   6.1. Strassenverkehrsflächen

   6.2. Strassenbegrenzungslinie

   6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

   P — Öffentliche Parkfläche

   V — Verkehrsberuhigter Bereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

   Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

   Elektrizität

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

   Grünflächen

   Parkanlage

   Spielplatz

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)

    Anpflanzen: Bäume

    Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

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

    15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs.2 Nr.6 und Abs.4 BauGB)

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

Teil B Textliche Festsetzungen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

In dem festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.2 Grundstücksgrößen (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße darf für Einzelhausbebauung 400 qm, für Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten. Abweichungen bis zu 5 % aufgrund der Vermessung sind zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

1.3.1 Die Traufhöhe, gemessen von OK der Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück bis zum Schnittpunkt der Außenlinie von Außenwand und Dach darf nicht mehr als 4,00 m betragen.

1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von OK Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück bis zum obersten Punkt des Gebäudes darf nicht mehr als 9,00 m betragen.

1.4 Wohnungsanzahl (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Es ist pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte nur je maximal eine Wohnung zulässig.

1.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.0 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.15, 25a, 25b BauGB i.V. § 9 Abs.2 LNatSchG)

2.1 Erhaltungsgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Festgesetzte Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der mit einem Erhaltungs- bzw. Pflanzgebot belegten Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Im Kronenbereich festgesetzter Bäume sind außerhalb von Straßenverkehrsflächen Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Versiegelungen unzulässig.

2.2 Anpflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

2.2.1 Auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist mindestens ein Baum oder Strauch je qm zu pflanzen.

2.2.2 Je 150 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.

2.2.3 Für die in der Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen von Bäumen sind großkronige Arten zu verwenden. Die Standorte der Pflanzungen in der Straßenverkehrsfläche dürfen um bis zu 2 m von den festgesetzten Standorten abweichen.

2.2.4 Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" ist für jeweils vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

2.2.5 Auf den mit dem Planzeichen 15.6. gekennzeichneten Immissionsschutzstreifen ist an den östlichen Grundstücksgrenze zur Baumschule eine dichte Heckenpflanzung (Hainbuche - Carpinus betulus) mit mindestens 2,00 m Höhe vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Art der Anpflanzungen

2.3.1 Für zeichnerisch sowie gem. Punkt 2.1 festgesetzte Gehölze sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Abweichungen sind für Fassadenbegrünungen zulässig.

2.3.2 In den öffentlichen Grünflächen sind bei Gehölzpflanzungen vorrangig standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

2.3.3 Für festgesetzte Pflanzungen von Bäumen sind 3x verpflanzte Hochstämme mit Ballen mit einem Mindeststammumfang von 14 bis 16 cm (kleinkronige Bäume) bzw. 18 bis 20 cm (großkronige Bäume) gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

2.3.4 Die wasser- und luftdurchlässige Fläche je festgesetztem Baum muss im öffentlichen Straßenraum mindestens 9 qm und im übrigen Plangebiet mindestens 12 qm betragen.

2.3.5 Für festgesetzte Strauchpflanzungen sind Gehölze zu verwenden, die zweimal verpflanzt wurden und eine Mindesthöhe von 1 m aufweisen.

2.3.6 Das Plangebiet wird von privaten Grünflächen umgrenzt, die als Ausgleichsflächen anzulegen sind. Die Bepflanzung ist durch einheimische Pflanzen der Pflanzliste, die der Begründung als Anlage beigefügt ist, herzustellen. Die Grünstreifen sind gemäß Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.4.1 Befestigungen

Versiegelungen in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Befestigungen auf den privaten Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten (z.B. großfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Öko-Pflastersteine o.ä.) herzustellen, mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6.

2.4.2 Grundwasser

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

2.4.3 Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten oder zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist mit dem Entwässerungsantrag nachzuweisen. Eine Brauchwassernutzung ist zulässig.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 92 LBO i.V. mit § 9 Abs.4 BauGB sowie § 55 LBO)

3.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 92 LBO S.-H.)

3.1 Fassaden

Die Außenwände sind in Ziegelmauerwerk, hellem Putz oder Holzverschalung herzustellen.

3.2 Dächer

3.2.1 Für Hauptgebäude sind geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 25° und höchstens 45° zulässig. Bei maximal 20 % der Grundfläche des Hauptgebäudes darf die Dachneigung auch bis zu 55° betragen.

3.2.2 Bei Nebengebäuden, wie z.B. Garagen, Carports, Gerätehäusern oder Wintergärten darf die Dachneigung 0° bis 45° betragen.

3.2.3 Die Dacheindeckung ist nur als Pfannen- oder als bepflanztes Gründach sowie bei Wintergärten als Glasdach zulässig.

3.2.4 Die Farbe der Dachdeckung darf nur in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit, grau oder als bepflanztes Gründach sowie bei Wintergärten als Glasdach ausgeführt werden. Solaranlagen sind zulässig.

4.0 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 19.02.2004

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt durch Abdruck in den „Uetersener Nachrichten" am 12.05.2004

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 5.10.2004 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.9.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss hat am 9.9.2004 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 23.9.2004 bis zum 23.10.2004 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

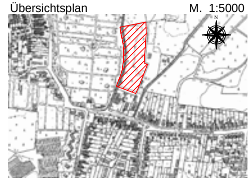
9. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

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. 79

für das Gebiet:

"Am Hochfeld / östlich des Friedhofes Flurstücke 33/4; 155/4 und 32/1 (Teilstücke) der Flur 7"