

# Satzung der Stadt Uetersen über den Bebauungsplan Nr. 89

für das Gebiet:

"Nördlich der Wohnbebauung Hochfeldstraße 9 - 27, östlich der Kasseberentwiete, westlich des Wirtschaftsweges und südlich des Flurstückes 74 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. 89 für das Gebiet: "Nördlich der Wohnbebauung Hochfeldstraße 9 - 27, östlich der Kasseberentwiete, westlich des Wirtschaftsweges und südlich des Flurstückes 74 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. 1:1000



## Planzeichenerklärung

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

|  |  |
|--|--|
|  | Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  |
|  | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)   |
|  | Baugrenze  |
|  | Füllschemata der Nutzungsschablonen<br>Art der baulichen Nutzung   |
|  | Gründflächenrat (GRZ)<br>Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche  |
|  | Anzahl der Vollgeschosse<br>Einzel- und Doppelhäuser   |
|  | offene Bauweise  |
|  | Verkehrsraster (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  |
|  | Straßenverkehrsflächen   |
|  | Straßenbegrenzungslinie  |
|  | Öffentliche Parkfläche   |
|  | Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  |
|  | öffentliche Grünflächen  |
|  | Planungen, Nutzungspläne, 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) |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Abs. 6 BauGB)   |
|  | Anpflanzen Bäume   |
|  | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) Abs. 6 BauGB)       |
|  | Sonstige Planzeichen   |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB)   |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)   |

## Teil B Textliche Festsetzungen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB  
 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 In dem festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" (VA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.  
 1.2 Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
 Die Mindestgrundstücksgröße darf für Einhausbebauung 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)  
 Die maximale Gebäuhöhe, gemessen von der Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück bis zum obersten Punkt des Gebäudes darf nicht mehr als 11,00 m betragen.  
 1.4 Wohnungszahl (§ 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 Nr. 15 Buchst. g)  
 2.1 Pflanzangebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 2.1.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Erhalt der dort vorhandenen und gemäß § 25 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz geschützten Gehölzbestände. Bei Abgang der Gehölze (Bäume) ist gleichzeitig Ersatz innerhalb der Erhaltungfläche zu leisten. Als Einbringung zur Verwechslung ist auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen eine Lauchgehölzreihe zu pflanzen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.  
 Artenschlüssel:  
 Weißbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre)  
 2.1.2 Außer den in der Planzeichnung festgesetzten Standards sind Einzelbäume, mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, innerhalb einer mindestens 2,00 m breiten offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die Vegetationsbestände sind gegen Betreten von Fußwegen zu sichern.  
 Artenschlüssel:  
 Birke (Betula pendula), heimische Obstbaumarten (Äpfel, Birnen, Kirschen, Zwetschen)  
 2.2 Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem Erhalt der dort vorhandenen und gemäß § 25 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz geschützten Gehölzbestände. Bei Abgang der Gehölze (Bäume) ist gleichwertiger Ersatz innerhalb der Erhaltungfläche zu leisten. Lückige Gehölzbestände (Sträucher) sind mit heimischen, standortgerechten Lauchgehölzen zu ergänzen. Innerhalb der Flächen zum Erhalt sind Gehölzaufbauten und abstragungen sowie Bodenversiegelungen nicht zulässig. Vorhandene Bodenversiegelungen durch landwirtschaftliche Zulaufen / Wegverdrängungen innerhalb der Erhaltungfläche Nr. 2 sind zulässig.  
 Artenschlüssel für Erhaltungfläche Nr. 1:  
 Eberesche (Sorbus aucuparia), Hasel (Corylus avellana), Hundsröschen (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna)  
 Artenschlüssel für Erhaltungfläche Nr. 2:  
 Feldahorn (Acer campestre), Ohr-Weide (Salix alba), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna)

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 2.3.1 Befestigungen  
 Befestigungen auf den privaten Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und der Tragstrukturen (z.B. großflügiges Pflaster, Schottersteinen oder Duo-Plattensteine o.ä.) herzustellen, mit einem Kohlenstoffwert von maximal 0,6.  
 2.3.2 Grundwasser  
 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.  
 2.3.3 Niederschlagswasser  
 Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuführen oder zu versickern. Die Versickerungstiefe des Bodens ist mit dem Entwässerungsnachweise nachzuweisen. Eine Brauchwasserzweckung ist zulässig.

Festsetzungen nach Landschaft (§ 84 LBO 2009 i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 50 LBO 2009)  
 3.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO 2009 S.14)  
 3.1 Fassaden  
 Die Außenwände sind in Ziegelmauerwerk, Putz oder Holzvertäfelung herzustellen.  
 3.2 Dächer  
 3.2.1 Für Hauptgebäude sind geneigte Dächern mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 40° 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, Geräteraum oder Wintergärten darf die Dachneigung 0° bis 40° betragen.

4.0 Anzahl der erforderlichen Stellplätze (§ 50 LBO 2009 S.14)  
 Für jede Wohneinheit im Plangebiet sind jeweils 2 Kfz-Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen und herzustellen.

## Verfahrenstext

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadteentwicklungs- und Bauausschusses vom 10.07.2008.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt durch Abdruck in den "Uetersener Nachrichten" am  
 2. Die Einzelige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.  
 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB am einer Stellungnahme aufgefordert.  
 4. Der Stadteentwicklungs- und Bauausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung 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 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 ausliegen.  
 Die öffentliche Auslegung wird mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in den "Uetersener Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bestätigung im Internet wurde am in den "Uetersener Nachrichten" hingewiesen.  
 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Uetersen, den L.S. Der Bürgermeister  
 7. Der katastermäßige Bestand an Gebäuden sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als ich beschriebener. Gemäß § 1 der Planzeichenerklärung wird auf die Darstellung geplannter baulicher Anlagen verzichtet.  
 Uetersen, den L.S. Öffentl. Best. Vermessungsingenieur  
 8. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
 9. 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 L.S. Der Bürgermeister  
 10. Die Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird Ihnen ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
 Uetersen, den L.S. Der Bürgermeister  
 11. 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 von Verfassers- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 25 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungsgenauigkeit geltend zu machen und des Erlassens 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 L.S. Der Bürgermeister

**STADT UETERSEN**  
**Bebauungsplan Nr. 89**  
 für das Gebiet:  
 "Nördlich der Wohnbebauung Hochfeldstraße 9 - 27, östlich der Kasseberentwiete, westlich des Wirtschaftsweges und südlich des Flurstückes 74 der Flur 7"