

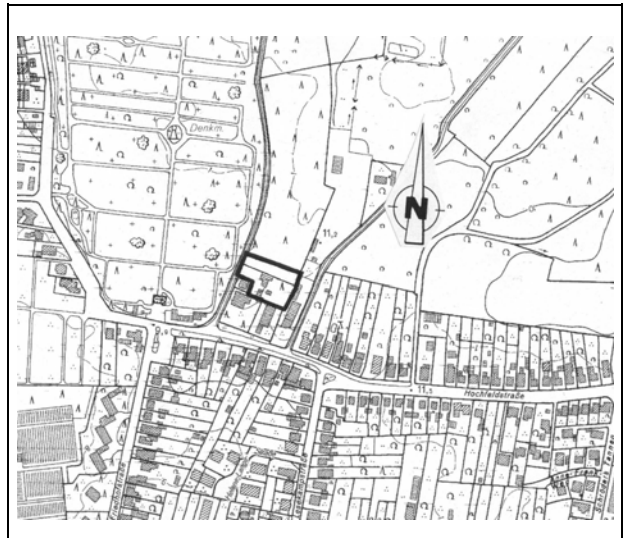


STADT UETERSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 22

FÜR DAS GEBIET:

„HOCHFELDSTRASSE / AM FRIEDHOF
FLURSTÜCK 33/4 (TEILSTÜCK) DER
FLUR 7“



BEGRÜNDUNG

STAND 21.10.2004

STADT UETERSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.22

VORHABENTRÄGER:

Melita Brandstätter

Ziethenstraße 3
38102 Braunschweig

PLANVERFASSER:

Stadt Uetersen
Stadtplanung
Tel. 04122 / 714 - 237, Fax. 04122 / 714 – 288
e-mail: trepkau@stadt-uetersen.de

BEARBEITER:

Henning Trepkau
Architekt + Stadtplaner

BEARBEITUNGSSTAND:

Satzungsbeschluss 21.10.2004

PLANUNGSSTAND

TÖB- BETEILIGUNG	1. AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

STADT UETERSEN

INHALTSVERZEICHNIS:

1.0	Beschreibung des Plangebietes	4
2.0	Planungsanlass und Planungsziele	4-5
3.0	Planungsrechtliche Grundlagen	5
4.0	Städtebauliches Planungskonzept	5-6
5.0	Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	6-7
5.1	▪ Eingriffsregelung allgemein	
5.2	▪ Bestandsbeschreibung	
5.3	▪ Eingriffsregelung, Bilanzierung	
6.0	Umweltbericht	8
7.0	Städtebauliche Maßnahmen, Festsetzungen	8-10
7.1	▪ Art der baulichen Nutzung	
7.2	▪ Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen	
7.3	▪ Bauweise	
7.4	▪ Wohnungsanzahl	
7.5	▪ Garagen, Carport, Stellplätze, Nebenanlagen	
7.6	▪ Festsetzungen zur Grünordnung	
7.7	▪ Oberflächenwasser	
7.8	▪ Gestalterische Festsetzungen	
8.0	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Verkehr	11
8.1	▪ Strom-, Wasser-, Gasversorgung	
8.2	▪ Telekommunikation	
8.3	▪ Müllentsorgung	
8.4	▪ Entwässerung	
8.5	▪ Brandschutz	
8.6	▪ Verkehr	
9.0	Altlasten, Ablagerungen	12
10.0	Schallschutz	12
11.0	Städtebauliche Werte	13

BEGRÜNDUNG**1.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

BESCHREIBUNG

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes Uetersen, östlich des Friedhofes, südlich einer Baumschulfläche, östlich der Kassbeerentwiete und nördlich der Hochfeldstraße.

Der Planbereich hat eine Flächengröße von ca. 2.370 m² und befindet sich im Randbereich der Stadt Uetersen.

Bei der Fläche handelt es sich zur Zeit um eine nicht genutzte Hofffläche, die zu einem ehemaligen Baumschulbetrieb gehört.

Im Westen befindet sich der städtische Friedhof, der im nördlichen Bereich einen zusätzlichen Zugang aufweist. In diesem Bereich sind auch entsprechende Parkplätze vorhanden.

Zwischen der o.g. Fläche und dem Friedhof führt eine Erschließungsstraße in einer durchschnittlichen Breite von ca. 3,50 m bis zum hinteren Friedhofseingang. Der östliche Rand der Straße wird von einer Buchenhecke und einem unterschiedlich dichten Baumbestand aus Fichten begrenzt, so dass die Einsicht auf das Friedhofsgelände gehemmt ist.

Im Süden schließt sich die Hochfeldstraße an, die als Wohnsammelstraße Richtung K 20 bzw. Tornescher Weg führt.

Im Norden und im Osten sind noch Baumschulflächen vorhanden, die jedoch nur noch zum Teil noch wirtschaftlich genutzt werden.

2.0 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

ANLASS

Die bislang nicht genutzte Hofffläche eignet sich für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Da die Stadt Uetersen die Flächen nördlich und östlich des Plangebiets als städtebauliche Entwicklungsflächen für eine Wohnbebauung betrachtet, fügt sich die geplante Bebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 in das Gesamtkonzept ein und ergänzt die Planungsziele der Stadt Uetersen, den nördlichen Ortsrand als Wohnbaufläche zu erschließen.

Der Grundstückseigentümer / Vorhabenträger möchte diese Fläche entwickeln und plant dort eine Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern.

PLANUNGSZIELE

Geplant ist die Erschließung der neuen Wohnbaufläche über die vorhandene Erschließungsstraße und die Entwicklung von maximal 6 Wohneinheiten in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch realisiert werden; Vorhabenträgerin für die geplanten Maßnahmen ist

Frau
Melita Brandstätter
Ziethenstraße 3
38102 Braunschweig

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 betrieben.

3.0 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen (gemeinsamer F-Plan Uetersen / Tornesch / Moorrege / Heidgraben) stellt für dieses Quartier bereits eine Wohnbaufläche dar.

Der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Uetersen für das Plangebiet entwickelt sich folglich aus dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan der Stadt Uetersen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit mittlerem bis hohem Grünflächenanteil dar, die der realen Nutzung entspricht.

4.0 STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT

Aus dem Planungsziel „Entwicklung einer Wohnbebauung“ aus dem F-Plan Uetersen ergibt sich die Darstellung einer „Allgemeinen Wohnbaufläche“ gemäß § 4 BauNVO für das Plangebiet.

Die geplanten maximal 6 neuen Wohneinheiten sind Bestandteil dieser Wohnbaufläche,

Grundlage für die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern soll eine gute Flächenausnutzung sein, so dass eine eingeschossige Bauweise und eine Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,35 vorgesehen wird.

Die Grundstücksgrößen werden folglich im Rahmen des Kosten- und Flächensparenden Bauens relativ sparsam gewählt, mit dem Ziel, eine Verdichtung vorzunehmen und bezahlbaren Wohnraum für Familien zu schaffen.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind von der Stadt Uetersen mit einer Zahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit für die neue Bebauung festgelegt worden.

Der Nachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen sein, eine entsprechende textliche Festsetzung enthält der Teil B des Bebauungsplanes.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 liegt ein Bebauungskonzept zugrunde, das der Begründung als **Anlage 1** beigefügt ist und das als Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens anzusehen ist.

5.0 NATUR UND LANDSCHAFT, EINGRIFFSREGELUNG

5.1 EINGRIFFSREGELUNG - ALLGEMEIN

Sind aufgrund der **Aufstellung**, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden.
(§ 8a Bundesnaturschutzgesetz)

Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, soweit wie möglich, im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden.

Für die Plangebietsfläche ist ein separater Grünordnungsplan aufgrund der geringen Flächengröße nicht erforderlich, es wird jedoch eine Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleiches im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrages (Pkt. 5.3.) vorgenommen.

5.2 BESTANDS- BESCHREIBUNG

Das Plangebiet ist zur Zeit nicht genutzt und beinhaltet eine ehemalige Hoffläche eines Baumschulbetriebes, die mit einem Betriebsgebäude (Halle) bebaut ist. Das Gebäude ist abgängig. Die Fläche ist ca. 2370 m² groß.

Die Flächengröße der Versiegelung durch die Bebauung (Halle = 80 m²) und durch die befestigte Hoffläche (50 m²) im Bestand beträgt 130 m².

5.3 EINGRIFFSREGELUNG BILANZIERUNG

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist entsprechend der Planung für Gebäude einschließlich Zuschlag für Zufahrten, Stellplätze und Garagen eine Fläche von ca. 1167 m² versiegelt, bei einer GRZ von 0,35 und einem anrechenbaren Erhöhungsfaktor von 50%, also 0,175.

Für Privatwege wird eine Fläche von 198 m² in Anspruch genommen, während für private Grünflächen (Festgesetzte Grünflächen) eine Fläche von 325 m² anzurechnen ist. Die Privatgärten (Ziergärten) weisen eine Fläche von 877 m² auf.

Tabelle Neuplanung	Fläche	GRZ	Komp. Faktor		
Gesamtfläche Neu	2370				
abzgl. Grünflächen	325				
abzgl. Verkehrsflächen	198				
Bebaubare Fläche WA	1847,00 m²				
davon Privatgärten	877,33 m ²				
Bestand Gebäude	80			0,5	
Bestand Hoffläche	50			0,3	
Bebauung (Basis 1847 m²)	1847	0,35	646,5	0,5	323,23
abzgl. Bestand	80		-80,0	0,5	-40,00
abzgl. Bestand	50		-50,0	0,3	-15,00
zusätzl. Versiegelg.	1847	0,175	323,225	0,5	161,61
Privatwege	198		198,0	0,3	59,40
Zwischensumme		o. Bestand	1167,7 m. Bestand		489,24
Summe Kompensationbed.				m²	489,24
Nachweis	Grünstreifen mit Pflanzgeboten			m ²	325,00
Restkompensationsbedarf				m²	164,24

Der Versiegelungsgrad beträgt bei der neuen Planung ca. 60,0%.

Aufgrund der Bebauung ist gemäß grünordnerische Bilanzierung ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden der neuen Planung von 489 m² zu verzeichnen.

Die Daten der Bilanzierung sind der oben abgebildeten „Tabelle Neuplanung zu entnehmen.

Aufgrund der Schaffung von privaten Grünflächen und der Pflanzgebote ist eine maximale Ausgewogenheit zwischen Bebauung und Grünbereich erzielt worden.

Der Ausgleichsflächenbedarf wird bis auf einen Restkompensationsbedarf von 164 m² auf dem Baugrundstück realisiert.

Da der Restausgleichsflächenbedarf von 164 m² auf dem Baugrundstück nicht möglich ist, wird daher eine zweckgebundene Ausgleichszahlung auf das Ökokonto der Stadt Uetersen empfohlen.

Die Verpflichtung zur Zahlung des Ausgleichsbetrages ist in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Höhe der Zahlung würde bei einem Ansatz von 3,- € pro m² Ausgleichsfläche 492,- EUR betragen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann somit als ausgeglichen angesehen werden.

6.0 UMWELTBERICHT

Gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 19.09.2001 ist nach Nr. 18.7 der Anlage 1 für Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen.

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Uetersen nicht erreicht, so dass weder eine UVP noch eine Vorprüfung erforderlich ist.

7.0 STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN; FESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, weil die dort aufgeführten Nutzungen nicht dem Charakter des Ortsrandbereiches entsprechen.

7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,35 als Höchstgrenze festgeschrieben, weil im Rahmen des flächensparenden Bauens eine optimale Ausnutzung des Baugrundstückes erreicht werden soll.

Gleiches gilt auch für die Festsetzung der Vollgeschosse als Höchstmaß, die eine effektive Nutzung der Ebenen garantiert. Das Dachgeschoss muss geneigte Dachflächen aufweisen, was durch die Höhenfestsetzungen zusätzlich geregelt ist.

Für die zulässige Grundflächenzahl gestattet die Baunutzungsverordnung unter § 19 Abs.4 eine Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 50% für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen, so dass sich die maximal bebaubare Fläche um 0,175 erhöht.

Wegen der Ausnutzung in Geschossigkeit und bebaubarer Fläche wird zur Begrenzung der Baukörper in der Höhe eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe von 3,20 m festgelegt.

7.3 BAUWEISE

Für die Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass Einzelhäuser bis maximal 50 m Gebäudelängen errichtet werden können.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen mit einer Gebäudetiefe von 13 – 15 m festgelegt, die die Umsetzung des Bebauungskonzeptes (Anlage 1) garantieren soll.

Zur Sicherung der beabsichtigten Planung werden Mindestgrundstücksgrößen von 300 m² für die Einzelhausbebauung und von 200 m² für die Doppelhausbebauung festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass Abweichungen von der Planung durch andere Aufteilung von Grundstücken nicht zu ungewollten Verdichtungen bei Teilflächen führt.

7.4 GRUNDSTÜCKSTEILUNG / GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Darüber hinaus wird die Teilung von Grundstücken gemäß § 19 BauGB als genehmigungspflichtig festgesetzt, um der Stadt eine Einflussnahme auf die Planung zu garantieren.

Darüber hinaus sind Mindest-Grundstücksgrößen festgelegt worden, um keine vom Konzept abweichenden Grundstückszuschnitte zu erhalten.

7.5 WOHNUNGSANZAHL

Da das Planungskonzept auf einer maximalen Anzahl von 6 Wohneinheiten basiert, für die die Infrastruktur einschließlich der Kfz.-Stellplätze genau abgestimmt wurde, soll vermieden werden, dass die Anzahl der Wohnungen durch weitere Unterteilung der Wohneinheiten z.B. durch Einliegerwohnungen erhöht wird.

7.6 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, damit die Anordnung der baulichen Anlagen individuell erfolgen kann.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird mit einer Zahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit fixiert, weil in der Realität heute jede Familie mindestens 1 Kraftfahrzeug besitzt und weil für Besucher zusätzlich Parkraum auf der Grundstücksfläche vorgehalten werden soll, da der Straßenraum allgemein bereits jetzt stark ausgenutzt ist.

7.7 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Das Plangebiet erhält im Randbereich zum Norden, Süden, Osten und Westen Grünflächen (privat) in einer Tiefe von 2,0 bis 5,0 m mit einem Pflanzgebot, die mit einer Bepflanzung versehen werden und die dauerhaft als Grünzone und Distanzbereich zur Verfügung stehen sollen. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 325 m².

Für die privaten Baugrundstücke wird im Text bestimmt, dass pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein neuer standortgerechter Laub- oder Hochstammobstbaum zu pflanzen ist. Durch die Baumneupflanzungen können Lebensräume für die Entwicklung von Natur und Landschaft geschaffen werden.

Für Zufahrten und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, deren Abflussbeiwert maximal 0,6 betragen darf. Zulässig ist zum Beispiel: Pflaster mit hohem Fugenanteil, bevorzugt soll Großgranitpflaster verwendet werden.

7.8 OBERFLÄCHEN- WASSER

Um die Vorfluter bzw. das Abwassernetz von Niederschlagswasser zu entlasten, ist das Dachflächenwasser, soweit die Bodenverhältnisse dieses zulassen, auf dem Grundstück zurückzuhalten oder zu versickern. Der Nachweis ist im Einzelfall über eine Bodensondierung zu führen. Generell wird jedoch ein Regenkanal vorgehalten, und es kann ein Anschluss vorgenommen werden.

Für das gesamte Plangebiet am Hochfeld ist ein Entwässerungskonzept in Vorbereitung, das Gebiet des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 22 und das Gebiet des B-Planes Nr. 79 bilden den ersten Bauabschnitt des Konzeptes.

Die Planung sieht vor, das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken über Mulden zu versickern, die Restflächen jedoch über ein Kanalsystem im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze mit Verzögerungsfunktion abzuleiten in das sich nördlich anschließende Grabensystem.

Es ist eine Bodenvorerkundung durch das Geologische Büro Thomas Voß, Elmshorn vorgenommen worden, mit dem Ergebnis, dass der „flächendeckend angetroffene Dünensand sich sehr gut eignet zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Dies kann mittels Mulden und Rigolen erfolgen, wobei die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen sind. Mulden sind ca. 0,30 m tiefe Senken in die das gesammelte Niederschlagswasser oberflächlich oder oberflächennah eingeleitet wird.

Bei einer Rigole wird das gesammelte Niederschlagswasser in ein unterirdisches Kiesbett geleitet um dort zu versickern. Der Rigole sollte ein Absetzschacht vorgeschaltet sein. Die Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt nach ATV-DVWK-A 138. Der Betrieb einer Versickerungsanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.“ (Zitat Gutachter)

7.9 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Für Fassaden und Dächer werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um die Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild zu gewährleisten.

So sind zum Beispiel für die Fassaden Ziegelmauerwerk, sowie Putzflächen oder Holzverschalung zulässig.

Für die Dachflächen sind geneigte Pfannendeckungen nur in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit oder grau sowie als Gründach vorgesehen, weil hier ortsuntypische Farbtöne wie hellblau und hellgrün ausgeschlossen werden sollen. Glasdächer für Wintergärten sind auch zugelassen.

8.0 ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG; VERKEHR

8.1 STROM-, WASSER-, UND GASVERSORGUNG

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Erdgas für das Plangebiet erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden im Plangebiet durch den Versorgungsträger hergestellt. Versorgungsträger ist die Schleswig AG, bzw. die E.ON-Hanse AG.

8.2 TELEKOMMUNIKATION

Die Versorgung für Telekommunikation ist in der Hochfeldstraße vorhanden, der Anschluss an das bestehende Netz kann problemlos erfolgen.

8.3 MÜLLENTSORGUNG

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen.

Die Hauptverkehrsfläche im Plangebiet kann von der Müllabfuhr uneingeschränkt befahren werden. Die Mülltonnen der rückwärtigen Bebauung werden von den Eigentümern zur Entleerung an der Straße aufgestellt.

8.4 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen mit Anschluss an die vorhandenen Sammelleitungen in der Hochfeldstraße.

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch das Leitungsnetz der Stadt Uetersen dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.

Im Plangebiet wird es angestrebt, möglichst viel Oberflächenwasser auf eigenen Grundstücken zu versickern, soweit die Bodenverhältnisse dieses zulassen. Ein Anschluss an den Regenkanal ist jedoch möglich.

8.5 VERKEHR

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Erschließungsstraße östlich des Friedhofes erschlossen. Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes am hinteren Friedhofszugang besteht eine Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge.

Die Erschließungsstraße mündet in die Hochfeldstraße, die als Wohnsammelstraße den Verkehr in Richtung Tornescher Weg leitet. Von dort wird der Verkehr über Tornesch Richtung Autobahn A 23 geführt bzw. Richtung Innenstadt Uetersen.

Das Plangebiet ist durch die von der KViP Kreisverkehrsgesellschaft in Pinneberg mbH im Rahmen des HW Hamburger Verkehrsverbundes betriebenen Buslinien 62 Stadtverkehr Uetersen an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind Uetersen, Lesekampstraße und Uetersen, Friedhof, die sich in einer Entfernung von ca. 150 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) befinden.

Die Buslinie 62 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HW-Schnellbahn und -Buslinien an.

9.0 ALTLASTEN

Altlasten oder Ablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen; der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - ist gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen.

Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und dessen Nutzungsfunktionen bzw. zum Schutz der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen.

Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

10.0 SCHALLSCHUTZ

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 sind keine Schallbeeinträchtigungen zu erwarten, so dass Maßnahmen nicht erforderlich sind.

11.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

Bestand	Flächengröße		Summen	
Gesamtfläche	2370,00	m²		
davon				
Bebaute Fläche / Bestand	80,00	m ²		80,00 m²
Versiegelte Flächen				
Hofffläche	50,00	m ²		
Gartenfläche / Restfläche	2240,00	m ²		2240,00 m²
Planung	Flächengröße			
Gesamtfläche	2370,00	m²		2370,00 m²
Versiegelte Verkehrsflächen: (wasserdurchlässig)				
Straßen, Wege			198,00	m ²
				198,00 m²
Grünflächen:				
Grünflächen, privat			325,00	m ²
				325,00 m²
Zwischensumme bebaubare Restfläche:				1847,00 m²
Versiegelung Bebauung				
Bebauung, Neu	1847	0,35	646,45	m ²
Zuschlag GRZ	1847	0,175	323,23	m ²
Zwischensumme versiegelte Flächen Bebauung			969,68	m²
Gesamtsumme versiegelte Flächen:			1167,68	m²
Grünflächen, privat (Festsetzung)			325,00	m ²
Grünflächen, Privatgärten			1847 - 969,68 =	877,33 m ²
Gesamtsumme Private Grünflächen + Gärten			877 + 325 =	1202,33 m²
			2370,00	m²

Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Uetersen in der Sitzung am 03.12.2004 durch Beschluss gebilligt.

Uetersen, den

Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt:
Uetersen, den 21.10.2004

Anlage 1: Bebauungskonzept