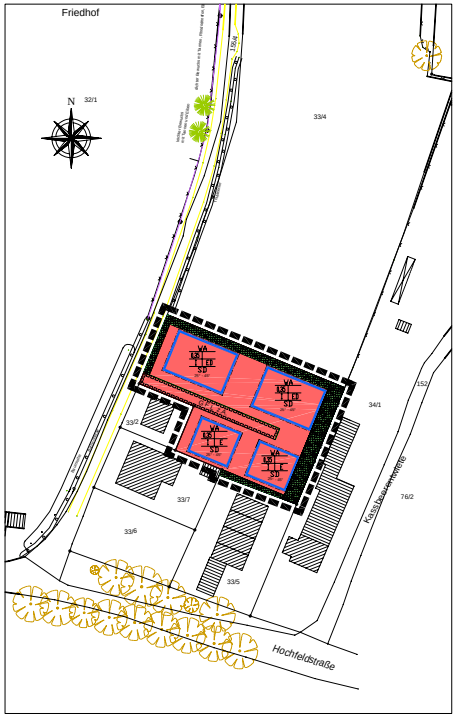
Satzung der Stadt Uetersen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22
für das Gebiet:
"Hochfeldstraße / Am Friedhof - Flurstück 33/4 (Teilstück) der Flur 7"

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung der Ratsversammlung vom . . . . . folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22
für das Gebiet: "Hochfeldstraße / Am Friedhof - Flurstück 33/4 (Teilstück) 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-)

1.1. Allgemeines Wohngebiet
(§ 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

Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise

Dachform/ Neigung 25°- 45°

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

Grünflächen, privat

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit 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 VORHABEN

Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zu An- und Mall der baulichen Nutzung zwei Doppelhäuser und zwei Einzelhäuser mit maximal 8 Wohneinheiten. Die Gebäude werden entsprechend dem Bebauungskonzept, das als Anlage der Begründung beigefügt ist, ausgeführt.

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 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.

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

Die Mindestgrundstücksgröße darf für Einzelhausbebauung 300 qm, für Doppelhausbebauung 200 qm nicht unterschreiten. Abweichungen bis zu 5 % aufgrund der Vermessung sind zulässig.

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

2.3.1 Die Traufhöhe, gemessen von OK der Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück bis zum Schnittpunkt der Außenkante von Außenwand und Dachhaute darf nicht mehr als 3,20 m betragen.

2.3.2 Die maximale Firsthöhe, gemessen von OK Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück bis zum obersten Punkt des Gebäudes (First) darf nicht mehr als 9,00 m betragen.

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

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

2.5 Teilungsgenehmigung (§ 19 Abs.1 BauGB)

Die Teilung von Grundstücken im Plangebiet bedarf der Genehmigung durch die Stadt Uetersen.

2.6 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.

3.0 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.15, 25a, 20 BauGB i.V. § 9 Abs.2 LNatSchG)

3.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

3.1.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäß Pkt. 3.2.2 zu pflanzen.

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

3.2 Art der Anpflanzungen

3.2.1 Für festgesetzte Gehölze sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

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

3.2.3 Das Plangebiet wird von privaten Grünflächen umgrenzt, die als Ausgleichsflächen ausgelegen 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.

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

3.4.1. PKW-Stellplätze / Zufahrten (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Stellplätze und private Zufahrten 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.

3.4.2 Grundwasser

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

3.4.3 Oberflächenwasser

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

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

4.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 92 LBO S.-H.)

4.1 Fassaden

Die Außenseite sind in Ziegelmauerwerk, hellem Putz oder Holzverschalung auszuführen.

4.2 Dächer

4.2.1 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.

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

4.2.3 Die Dacheindeckung ist nur als Pfannen- oder als begrünetes Gründach sowie bei Wintergärten als Glasdach zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

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

5.0 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 19.2.2004

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt durch Abdruck in den „Uetersener Nachrichten" am 6.3.2004

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 30.3.2004 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 8.3.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss hat am 11.11.2004 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 15.3.2004 bis zum 15.4.2004 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 7.12.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 7.12.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Uetersen, den . . . . . (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

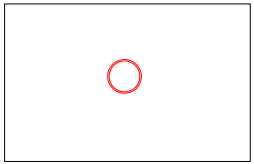
9. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Uetersen, den . . . . . (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung 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
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22
für das Gebiet:
"Hochfeldstraße / Am Friedhof
Flurstück 33/4 (Teilstück) der Flur 7"