

# Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

## Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017

### Art der baulichen Nutzung

z.B. **WA 1** Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

z.B. **0,35** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
**II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**9,5 m** Gebäudehöhe als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**Baugrenze**

### Verkehrsflächen

**Straßenverkehrsflächen**

**Straßenbegrenzungslinie**

### Grünflächen

**PG** Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Waldkindergarten

z.B. **ÖG 1** Öffentliche Grünflächen

### Waldflächen

**Waldflächen**

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Nachrichtliche Übernahmen

**Gesetzlich geschütztes Biotop (linienhaft)**, Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes, hier nach § 30 BNatSchG (Knick) - für die grafische Lesbarkeit ca. 2 m Richtung Westen verschoben  
**Unterirdische Versorgungsleitungen**

### Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

### Darstellungen ohne Normcharakter

**Grenze des räumlichen Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne**

**Vorbehalt Müllammelstelle für Behälter am Tage der Abfuhr**

**Mögliche Erweiterung**

z.B. **+5,84** Bezugspunkt nach Vermessung in NHN

z.B. **8** Bemaßung in Meter

**Flurstücksgrenze**

# Teil B: Text

## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB)

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes hergestellt werden. Sie darf maximal 30 cm höher werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

### Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.2 Je Einzelhaus sind mindestens 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erforderlich je Doppelhaushälfte mindestens 300 m<sup>2</sup>.

### Beschränkungen der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3 In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhaushälften maximal eine Wohneinheit.

### Umgrenzungen mit Bindung für die Bepflanzung und zum Erhalt

1.4 Die Flächen innerhalb der Umgrenzungen mit Bindung für die Bepflanzung und zum Erhalt sind naturnah zu erhalten. Bodenversiegelungen und Nebenlagen sind nicht zulässig.

### Öffentliche Grünfläche 1

1.5 Die öffentliche Grünfläche 1 (ÖG 1) ist als naturnahe Parkanlage zu gestalten. Für weitere Pflanzungen sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Es ist eine Rad- und Fußwegeverbindung herzustellen. Innerhalb der ÖG 1 ist die Errichtung von Außenbeleuchtungen unzulässig.

### Pflanzliste

Bäume (Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang):  
 Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)      Sträucher:  
 Eingriffeliger Weißdorn (Crataegomonogyna)

Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)      Faulbaum (Frangula alnus)  
 Hänge-Birke (Betula pendula)      Feld-Ahorn (Acer campestre)  
 Rotbuche (Fagus sylvatica)      Gewöhnlicher Hasel (Corylus avellana)  
 Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)      Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)  
 Silber-Weide (Salix alba)      Hundrose (Rosa canina)  
 Spitz-Ahorn (Acer platanoides)      Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)  
 Stieleiche (Quercus robur)      Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

### Öffentliche Grünfläche 2

1.6 Die öffentlichen Grünflächen 2 (ÖG 2) sind naturnah zu erhalten. Zulässig sind Gehölzentnahmen, die aufgrund der unterirdisch verlaufenden Leitungen erforderlich sind. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.

### Öffentliche Grünfläche 3

1.7 Auf der öffentlichen Grünfläche 3 (ÖG 3) sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Anpflanzungen zu ersetzen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.

### Öffentliche Grünfläche 4

1.8 Die öffentliche Grünfläche 4 (ÖG 4) dient dem Knickschutz. Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen von Boden sowie der Bau von Nebenanlagen und die Lagerung von Kompost und anderen Materialien sind unzulässig.

Der vorhandene Knickwall, als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes (hier nach § 30 BNatSchG Knick) ist zu erhalten. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Anpflanzungen zu ersetzen. Lücken im Gehölzbestand sind durch das Anpflanzen von Gehölzen zu schließen (s. Pflanzliste).

Die Flächen zwischen Knickwallfuß und Wohngebiet sind als 5 m breiter Knickschutzstreifen anzulegen. Es ist eine Saatgutmischung aus gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern anzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Mahd darf maximal zwei Mal jährlich durchgeführt werden. Das Anpflanzen von heimischen Gehölzen ist zulässig (s. Pflanzliste).

### Private Grünfläche

1.9 Innerhalb der privaten Grünfläche (PG) ist die Errichtung eines Waldkindergartens zulässig. Für die Errichtung von Stellplätzen, Zuwegungen etc. kann eine Fläche von maximal 250 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Die private Grünfläche ist naturnah zu erhalten.

### Außenbeleuchtung

1.10 Zur Beleuchtung von Außenflächen ist nur die Verwendung von LED-Lichtquellen zu verwenden. Dabei sind Lampen zu verwenden, die ein warm-weißes oder neutral weißes Licht abgeben. Es sind nur Lichtquellen zu verwenden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet und auf einen Winkel von bis zu 70° zur Vertikalen beschränkt ist. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden. Die Lichtquellen sind zum Baumbestand hin abzuschirmen.

### Entwässerung

1.11 Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

### Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

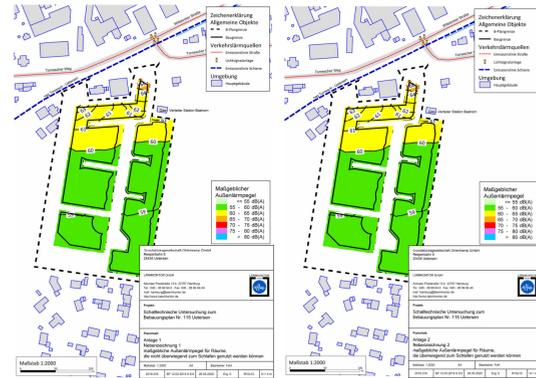
1.12 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenzeichnung 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

1.13 In den mit über 45 dB (A) gekennzeichneten Bereichen (siehe Nebenzeichnung 3) sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.

1.14 Von den Festsetzungen (1.12) und (1.13) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

1.15 Im allgemeinen Wohngebiet oberhalb der in der Nebenzeichnung 4 dargestellten 40 dB(A)-Isophone sind keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen anzuordnen bis die schalltechnische Ertüchtigung der angrenzenden Gasdruckregelstation gegenüber der Stadt Uetersen nachgewiesen ist.

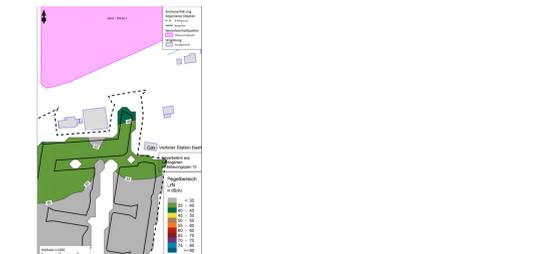
1.16 Innerhalb der mit über 40 dB(A) bezeichneten Fläche der Nebenzeichnung 5 sind als Vorkkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vor Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1 Kap. 3.16) bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, verglaste Balkone oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen) vorzusehen. Die mit diesen Schallschutzmaßnahmen ggf. entstandenen Räume sind keine schutzbedürftigen Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16. Die verglasten Vorbauten müssen eine Schallpegeldifferenz von außen nach innen von mindestens 3 dB sicherstellen.



Nebenzeichnung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden  
 Nebenzeichnung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



Nebenzeichnung 3: Verkehrslärm Nachts  
 Nebenzeichnung 4: Gewerbelärm Gasschieber Nachts



Nebenzeichnung 5: Emissionskontingente Gewerbe

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG NACH § 84 LANDESBAUORDNUNG (LBO)

- Solaranlagen auf geeigneten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.
- Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen.
- Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der Dachseite betragen.
- Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung von weniger als 10 Grad sind mit einem mindestens 6 cm starken Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbarer Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Die Voraussetzungen für eine Dachbegrünung sind mit Errichtung der baulichen Anlage herzustellen, die Bepflanzung hat spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
- Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecke oder als Hecke in Kombination mit einem Zaun zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Für die Hecken sind heimische Gehölze zu verwenden. Die Zäune sind nur grundstückseitig zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht übertreten.
- Gärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für erforderliche Zufahrten/Stellplätze, Zuwegungen und Müllstandplätze zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Gesteins- oder Mineralkörnern wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.
- Je Wohneinheit bis zu einer Größe von 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz herzustellen. Bei mehr als 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

## HINWEISE

### Bodenschutz

Gemäß § 202 Baugesetzbuch i.V. m. § 12 Bundesbodenschutzverordnung ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und die DIN 18300 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden. Bodenverdichtungen sind durch den Baustellenbetrieb soweit wie möglich zu vermeiden.

### Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten. Zum Schutz europäischer Vogelarten sind Eingriffe in den sonstigen Gehölzbestand und die Baufeldräumung außerhalb der vom 1.3. bis 30.9. andauernden Brutzeit durchzuführen. Zum Schutz von Fledermäusen sind die erforderlichen Baumfällungen innerhalb der vom 1.12. bis 28.2. andauernden Winterruhezeit durchzuführen. Abweichungen von den genannten Schutzfristen erfordern eine artenschutzrechtliche Befreiung nach § 67 BNatSchG. Sie sind möglich nach fachkundiger Kontrolle auf Besatz und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Vor Beginn der Bauarbeiten sind sechs Fledermausgroßraumflachkästen an Bäumen auf öffentlichen Grünflächen im südwestlichen Plangebiet in einer Mindesthöhe von 3 m anzubringen. Die Auswahl der Kästen und ihrer genauen Anbringensorte sind durch eine sachverständige Person in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu bestimmen. Eine dauerhafte Sicherung und Funktionsfähigkeit der Quartierskästen sind sicherzustellen.

### Baumschutz

Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume durchzuführen (§ 12 Abs. 4 Landesbauordnung). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" und die ZTV Baumpflege "Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege".

Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162, "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.

### DIN-Normen

Die in den Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Uetersen zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 13 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Uetersen vom 15.12.2020 folgende Satzung im Bebauungsplan Nr. 115, "Tornescher Weg Ost" für das Gebiet südlich der Straße Tornescher Weg, nördlich der Wohnbebauung Ohrbrook und östlich des Grundstückes Tornescher Weg 116, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Uetersen, den .....

.....  
 Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom 23.08.2018.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
 Stand der Katasterdaten: .....  
 Uetersen, den .....  
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 02.03.2020 bis 02.04.2020 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.02.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Verkehrsausschuss hat am 13.08.2020 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.09.2020 bis einschließlich 11.10.2020 während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.09.2020 in den Uetersener Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „https://uetersen.de/Ausschreibungen-Bekanntmachungen.html“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
 Uetersen, den .....
- Der Bau- und Verwaltungsausschuss hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.11.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
 Uetersen, den .....  
 Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach dem Satzungsbeschluss geändert. Die eingeschränkte Beteiligung gem. 4a Abs. 3 des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung erfolgte in der Zeit vom 27.01.2021 bis 11.02.2021 nach § 4a Abs. 3 BauGB.  
 Uetersen, den .....  
 Bürgermeister

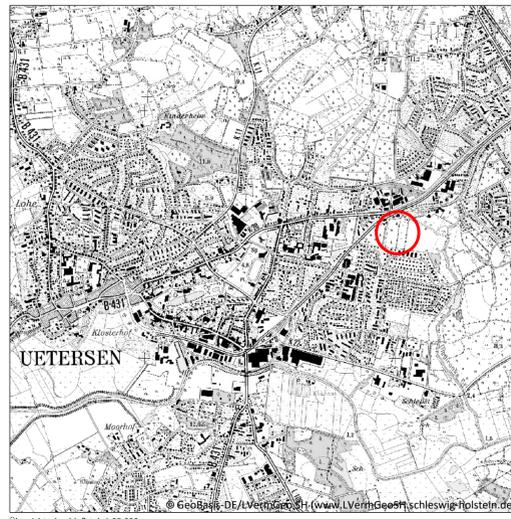
11. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.03.2021 erneut als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
 Uetersen, den .....  
 Bürgermeister

12. Aufgrund eines Formfehlers bei der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung erneut öffentlich ausgelegt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.05.2021 bis einschließlich 21.6.2021 während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.05.2021 in den Uetersener Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4a Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „https://uetersen.de/Ausschreibungen-Bekanntmachungen.html“ ins Internet eingestellt.  
 Uetersen, den .....  
 Bürgermeister

13. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.03.2021 erneut als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
 Uetersen, den .....  
 Bürgermeister

14. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.  
 Uetersen, den .....  
 Bürgermeister

15. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind von ..... bis .....  
 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 .....  
 Bürgermeister



# Satzung der Stadt Uetersen über den Bebauungsplan Nr. 115 "Tornescher Weg-Ost" für das Gebiet südlich der Straße Tornescher Weg, nördlich der Wohnbebauung Ohrbrook und östlich des Grundstückes Tornescher Weg 116

Stand: 10.05.2021 Erneute öffentliche Auslegung