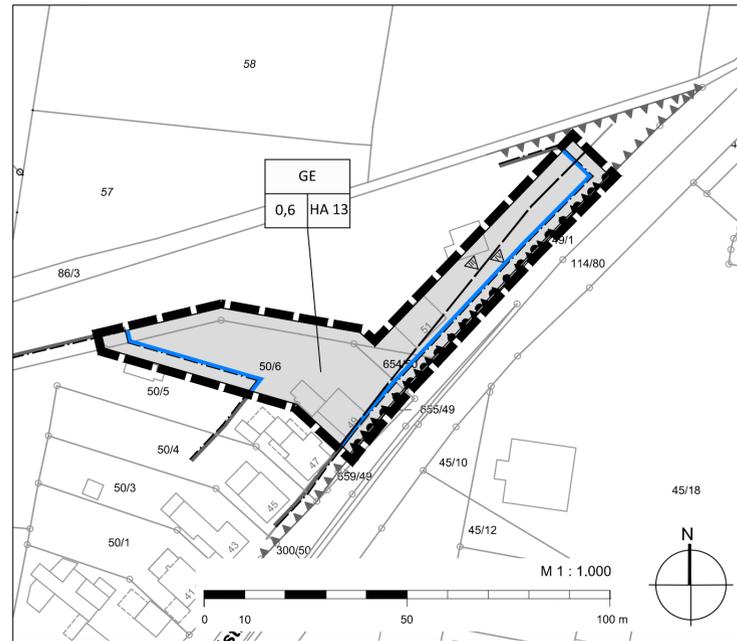


# Teil A: Planzeichnung

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



## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- Art der baulichen Nutzung**
- GE** Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- HA 13** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern, Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts
- Ein- bzw. Ausfahrten**
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für LKW
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Bemaßung in m
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5 - 1.7)
- Grenze der Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 18/1 Flurstücksnummer
- Baugrenze außerhalb des Geltungsbereichs (nur zur Information)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes außerhalb des Geltungsbereichs (nur zur Information)
- Grenze der Lärmpegelbereiche außerhalb des Geltungsbereichs (nur zur Information)

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## 1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, unzulässig. Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorfüh- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im GE Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme des Versandhandels) ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie nicht mit Waren des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen (Fabrikverkauf) und diesem in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### Maß der baulichen Nutzung

- 1.3 Die im GE zulässige Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ 1) kann durch Nebenanlagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ 2) überschritten werden.

### Immissionsschutz

- 1.4 Zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung in allgemeinen Wohngebieten außerhalb des Plangeltungsbereiches vor Gewerbelärm sind in den Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden richtungsbezogenen Emissionskontingente L<sub>EK,i,k</sub> (bezogen auf 1 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten:

Richtungsbezogene Emissionskontingente		
Gebiet k	Emissionskontingente L <sub>EK,i,tags</sub>	Emissionskontingente L <sub>EK,i,nachts</sub>
Teilfläche i	dB(A)	dB(A)
FISP Fläche 1 (GE 1) <i>(kommt im Plangebiet nicht vor)</i>	60	48
FISP Fläche 2 (GE 2+3) <i>(jetziges GE)</i>	60	43

Grundlage der Festsetzungen ist § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

- 1.5 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, erfüllt werden. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

## 2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

- 2.1 Freistehende Werbeanlagen sind mit einer Höhe von bis zu 4 m zulässig. Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Fahnen unzulässig. Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.

### Hinweise

#### 1. DIN-Normen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus Uetersen, Amt III Planen und Bauen, Wassermühlenstraße 7, 25436 Uetersen eingesehen werden.

#### 2. Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist zum Schutz von Vögeln die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Zum Schutz von Fledermäusen ist der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Wochenstubenzeit (1. März bis 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Wochenstuben und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

## Präambel

Aufgrund des § 13 a BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 für das Gebiet nördlich des Esinger Steinwegs, östlich des Ossenpadd, südlich der Gewerbeflächen Tornescher Weg 76-80 und westlich der Hebbelstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Uetersen, den .....

Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Uetersener Nachrichten" am ..... erfolgt.
2. Der Bau- und Verkehrsausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... 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 „www.....de“ ins Internet eingestellt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Uetersen, den .....

Bürgermeister

5. 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

6. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.02.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Uetersen, den .....

Bürgermeister

8. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

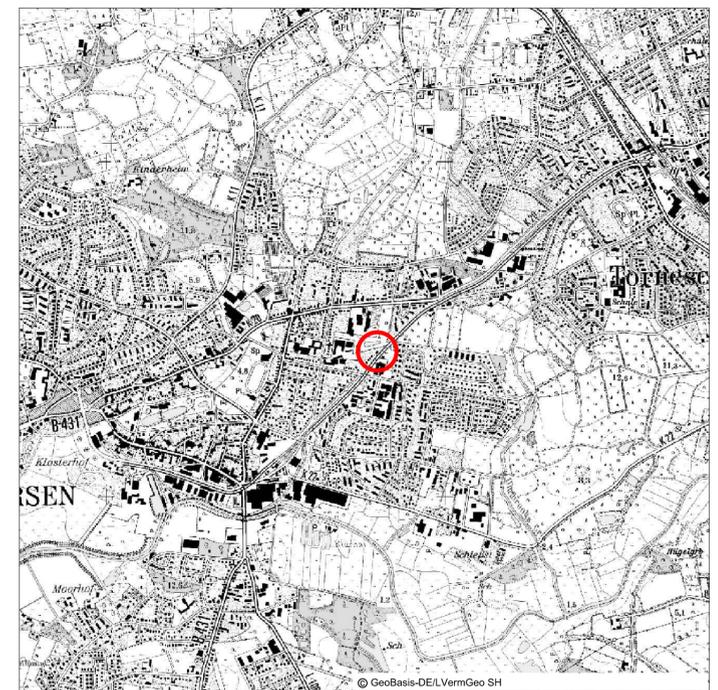
Uetersen, den .....

Bürgermeister

9. 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 ..... 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 .....

Bürgermeister



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

# Satzung der Stadt Uetersen über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101

für das Gebiet nördlich des Esinger Steinwegs, östlich des Ossenpadd, südlich der Gewerbeflächen Tornescher Weg 76-80 und westlich der Hebbelstraße

Stand: 06.12.2019



Kruse und Rathje Partnerschaft mbB  
Architekt und Stadtplaner  
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg  
Tel. 040 460955-60, mail@elberg.de, www.elberg.de