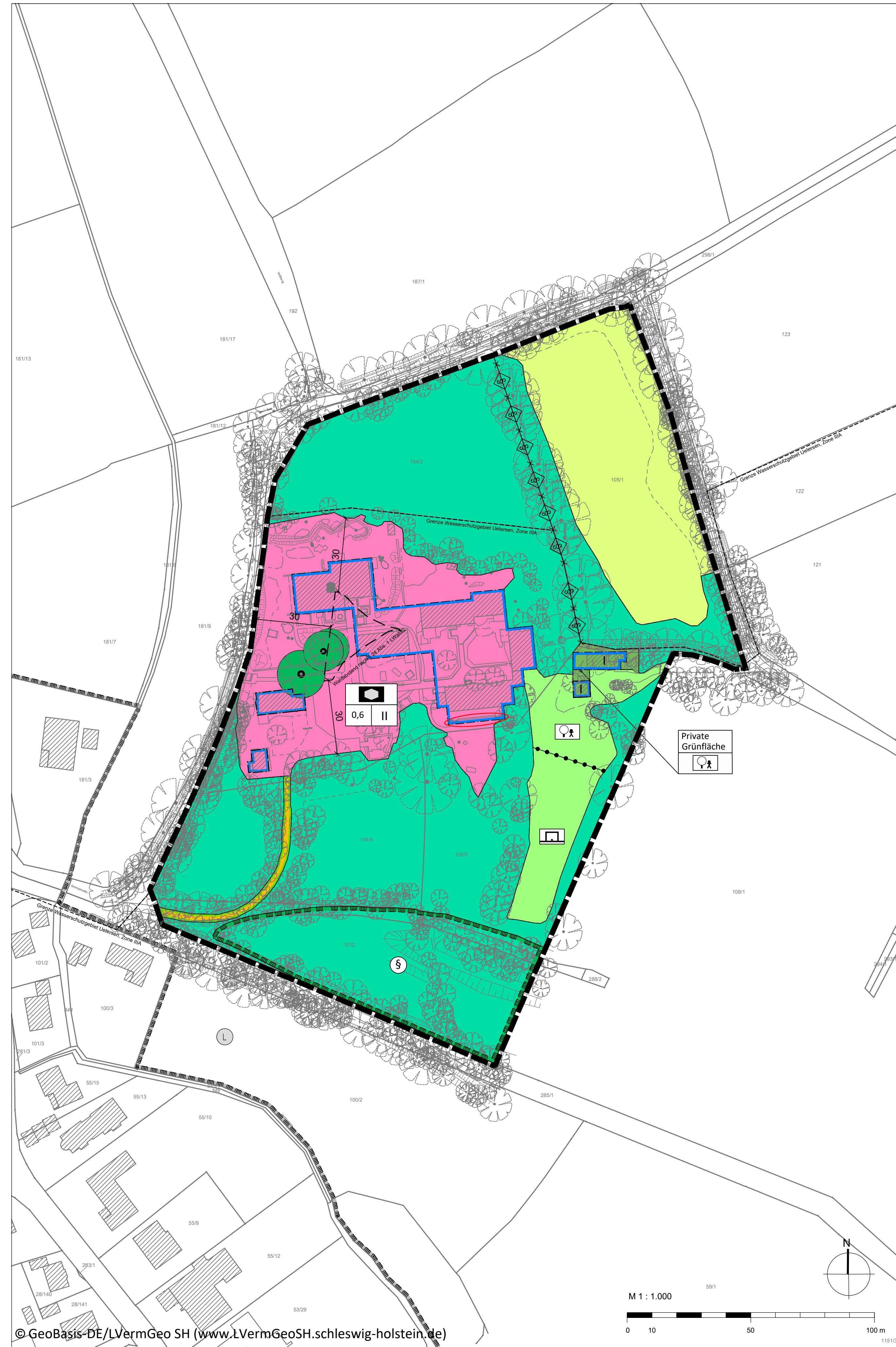


# Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3)



## Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Maß der baulichen Nutzung**
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
  - Flächen für Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen**
  - Private Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünflächen
  - Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Waldkindergarten
  - Zweckbestimmung: Waldkindergarten
  - Zweckbestimmung: Bolzplatz
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
  - Landwirtschaft
  - Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Nachrichtliche Übernahme**
  - Waldabstand, gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - gesetzlich geschütztes Biotop (Binnendüne) gem. § 30 BNatSchG i.V. m. § 21 LNatSchG
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, außerhalb des Geltungsbereichs
  - Landchaftsschutzgebiet (hier: LSG 07 „Moorige Feuchtgebiete“)
  - Wasserschutzgebiet (hier: WSG Uetersen, Zone IIIA)
  - Bestandteil des Waldes nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 LWaldG (Knick am Waldrand)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
  - Vorhandene Grundstücksgrenzen
  - 18/1 Flurstücksnummer
  - Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
  - Gegenüber 1. Auslegung geänderte Inhalte

**Präambel**  
Aufgrund des § 13 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Uetersen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 "Hus Sünnschien und Umgebung" für das Gebiet östlich der Theodor-Storm-Allee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:  
Uetersen, den

Bürgermeister

# Text (Teil B)

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

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Wurzelbereich (definiert als der in der Planzeichnung festgesetzte Kronenbereich zuzüglich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens) dieser Bäume ist von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen freizuhalten.
- Stellplätze und befestigte Wege und Flächen, z.B. Stellplätze, Grundstückszufahren, Gartenwege) sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (z.B. breittufiges Pflaster, Öko-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterterrassen o.ä.).

### Private Grünfläche

- Innerhalb der privaten Grünfläche (PG) ist die Errichtung eines Waldkindergartens zulässig.

### Außenbeleuchtung

- Zur Beleuchtung von Außenflächen ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden. Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.

### Dachbegrünung

- Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 15 Grad sind flächenhaft zu begrünen. Ausgenommen sind Oberlichter, Solarkollektoren und andere technische Aufbauten.

## Hinweise

### Artenschutz

- Die Artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Zum Schutz europäischer Vogelarten sind die Baufeldräumung, Eingriffe in Gehölz-/Baumbestände und Gebäudeabbräumarbeiten nur außerhalb des Brutzeitraumes zulässig (als Brutzeitraum gilt für Gebäude die Zeit vom 1. März bis 10. Oktober, im Übrigen die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Zum Schutz von Fledermäusen sind die erforderlichen Gebäudeabbrisse und Baumfällungen mit Stammdurchmesser > 30 cm nur außerhalb der Wochenstubezeit (1.4.-30.8) oder zu anderen Zeiten zulässig, wenn durch einen fachkundige Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Quartiere gefährdet sind. Für Bäume mit Stammdurchmessern > 50 cm gilt darüber hinaus, dass auch eine Fällung innerhalb der Überwinterungszeit (1.12.-30.3.) nur zulässig ist, wenn zuvor fachkundig sichergestellt werden kann, dass keine besetzten Winterquartiere vorhanden sind. Im Falle einer Winterquartiersnutzung vor Fällung der betroffenen Bäume ist die Schaffung von Ersatzquartieren notwendig. Näheres ist mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

### Knickschutz

- Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) für das Land Schleswig-Holstein und zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 (Erläss des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein V534-531.04) durchzuführen.

### Landchaftsschutzgebiet

- Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet 07 „Moorige Feuchtgebiete“.

### Wasserschutzgebiet

- Das Plangebiet liegt überwiegend im Wasserschutzgebiet Uetersen, Zone IIIA. Die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom 20.06.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Uetersener Nachrichten und auf der Homepage der Stadt am 24.08.2021.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 29.10.2021 bis zum 03.12.2021 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 29.10.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Verkehrsausschuss hat am 09.06.2022 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 18.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022 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 11.07.2022 in den Uetersener Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden 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 18.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Uetersen, den

Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind. Stand der Katasterdaten: .....

Uetersen, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Der Bau- und Verwaltungsausschuss hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen 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 Beschluss gebilligt.

Uetersen, den

Bürgermeister

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

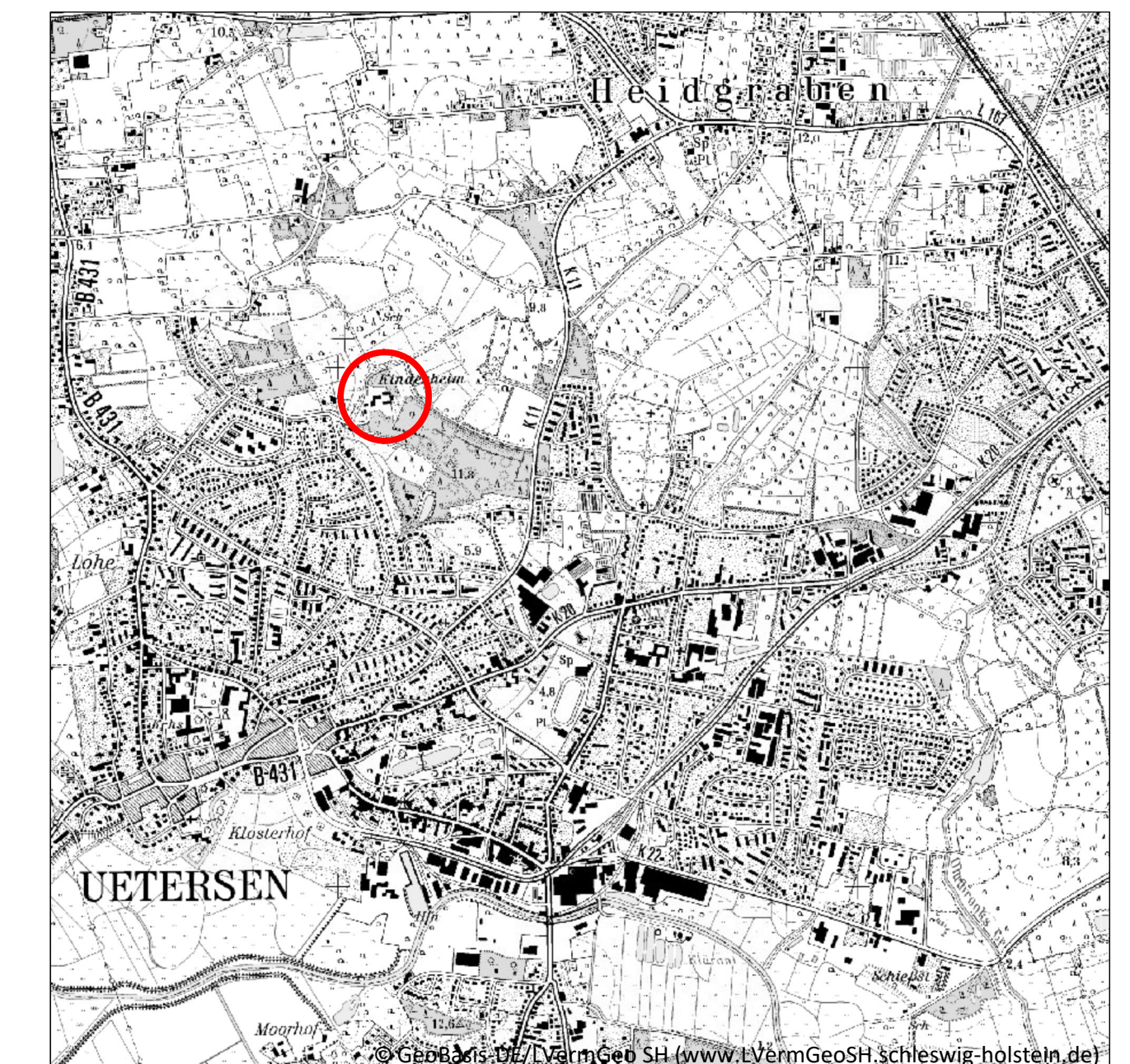
Uetersen, den

Bürgermeister

11. 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 am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die 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. 110 "Hus Sünnschien und Umgebung" für das Gebiet östlich der Theodor-Storm-Allee

Stand: Erneute öffentliche Auslegung und eingeschränkte Beteiligung, 12.06.2023