

# 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 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017

<b>Art der baulichen Nutzung</b>		<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	
z.B. <b>WA 1</b>	Allgemeine Wohngebiete		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			Erhaltung: Bäume
0,35	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Gesetzlich geschütztes Biotop (linienhaft), Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes, hier nach § 30 BNatSchG (Knick) - für die grafische Lesbarkeit ca. 2 m Richtung Westen verschoben
9,5 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß		Unterirdische Versorgungsleitungen
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Baugrenze		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
	Straßenverkehrsflächen		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Bebauungspläne
	Straßenbegrenzungslinie		Vorbehalt Müllsammelstelle für Behälter am Tage der Abfuhr
<b>Grünflächen</b>			z.B. +5,84 Bezugspunkt nach Vermessung in NHN
	Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Waldkindergarten		z.B. 8 Bemaßung in Meter
z.B.	Öffentliche Grünflächen		Flurstücksgrenze
<b>Waldflächen</b>			
	Waldflächen		

# 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 darf maximal 30 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

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

1.2 Je Einzelhaus sind mindestens 550 m² Grundstücksfläche erforderlich je Doppelhaushälfte mindestens 300 m².

### 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.

### Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes, hier nach § 30 BNatSchG (Knick)

1.4 Der vorhandene Knickwall 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. Vorschläge Pflanzliste 1).

### Pflanzliste 1

Bäume (Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang):	Sträucher:
Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Eingriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )
Gewöhnliche Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Faulbaum ( <i>Frangula alnus</i> )
Hänge-Birke ( <i>Betula pendula</i> )	Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	Gewöhnlicher Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )
Schwarz-Erle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	Gewöhnlicher Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Silber-Weide ( <i>Salix alba</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Kreuzdorn ( <i>Rhamnus cathartica</i> )
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )

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

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

### Öffentliche Grünfläche 1

1.6 Die öffentliche Grünfläche 1 (ÖG 1) ist als naturnahe Parkanlage zu gestalten. Es sind zwei Erlen (*Alnus Glutinosa*, Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang) außerhalb des Schutzstreifens für die bestehenden Leitungen zu pflanzen. Für weitere Pflanzungen sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Es ist eine Rad- und Fußwegeverbindung herzustellen.

### Öffentliche Grünfläche 2

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

### Öffentliche Grünfläche 3

1.8 Auf der öffentlichen Grünfläche 3 (ÖG 3) sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Anpflanzungen zu ersetzen (s. Vorschläge Pflanzliste 1). Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.

### 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 m² versiegelt werden. Die private Grünfläche ist naturnah zu erhalten.

### Außenbeleuchtung

1.10 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 Baubestand 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.

### Vorkehrungen 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, festzusetzen.

1.13 In den mit über 45 dB (A) gekennzeichneten Bereichen (siehe Nebenzeichnung 3) sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte 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) und (2) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.



Nebenzeichnung 3: Verkehrslärm Nachts

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

2.1 Solaranlagen auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

2.2 Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen.

2.3 Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der Dachseite betragen.

2.4 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 grundstücksseitig zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht übertreffen.

2.5 Vorgärten 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. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen in der gesamten Breite zwischen der Straße / Erschließungsanlage und dem Hauptgebäude.

2.6 Je Wohneinheit bis zu einer Größe von 70 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz herzustellen. Bei mehr als 70 m² 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. Bodenveränderungen sind durch den Baustellenbetrieb soweit wie möglich zu vermeiden.

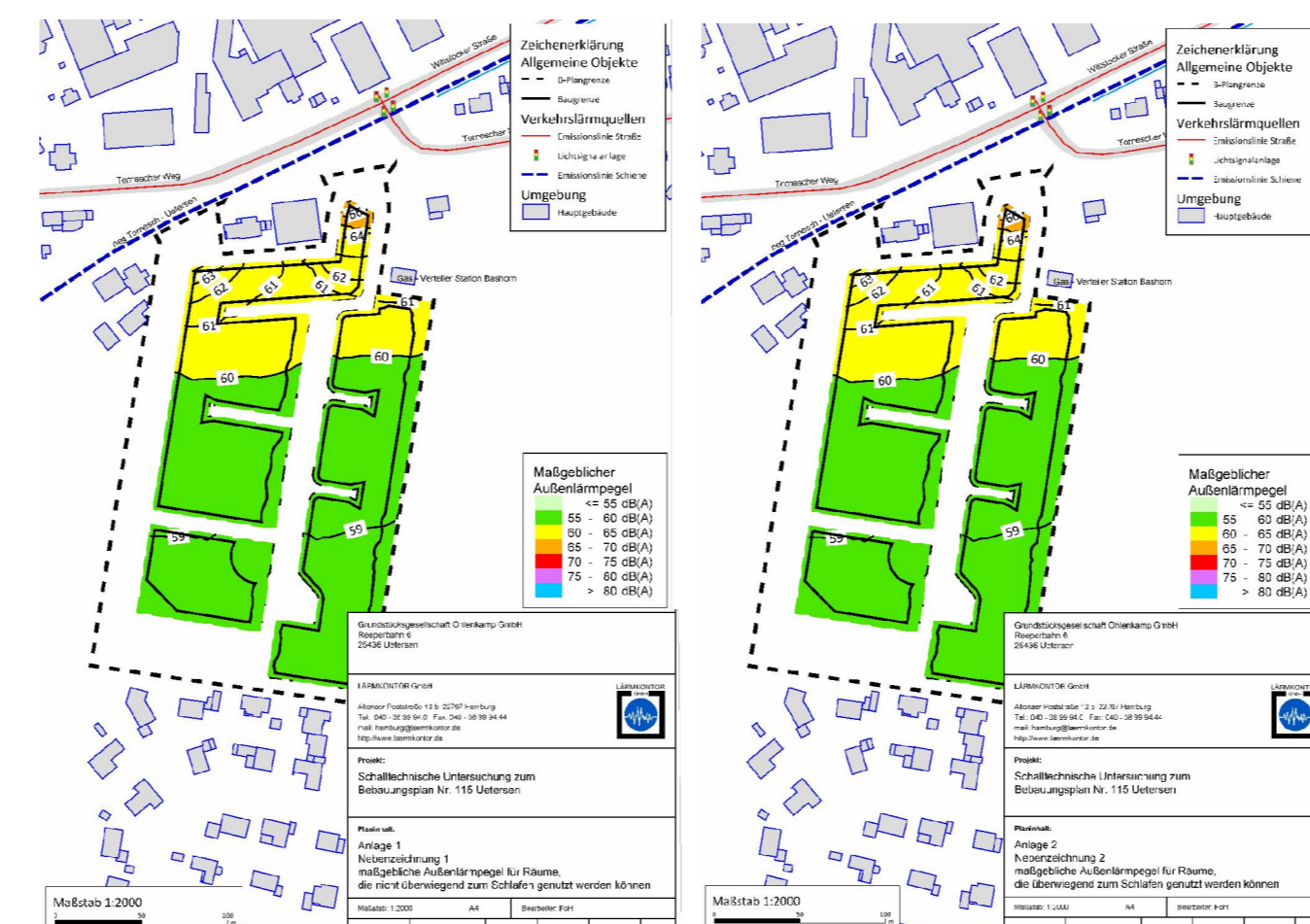
#### Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten. Zum Schutz von Fledermäusen sind die erforderlichen Baumfällungen innerhalb der vom 1.12. bis 28.2. andauernden Winterruhezeit durchzuführen. Zum Schutz europäischer Vogelarten sind Eingriffe in den sonstigen Gehölzbestand und die Baufeldräumung außerhalb der vom 1.3. bis 30.9. andauernden Brutzeit durchzuführen. Abweichungen von den genannten Zeiträumen sind möglich nach fachkundiger Kontrolle auf Besatz und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

#### Baumschutz

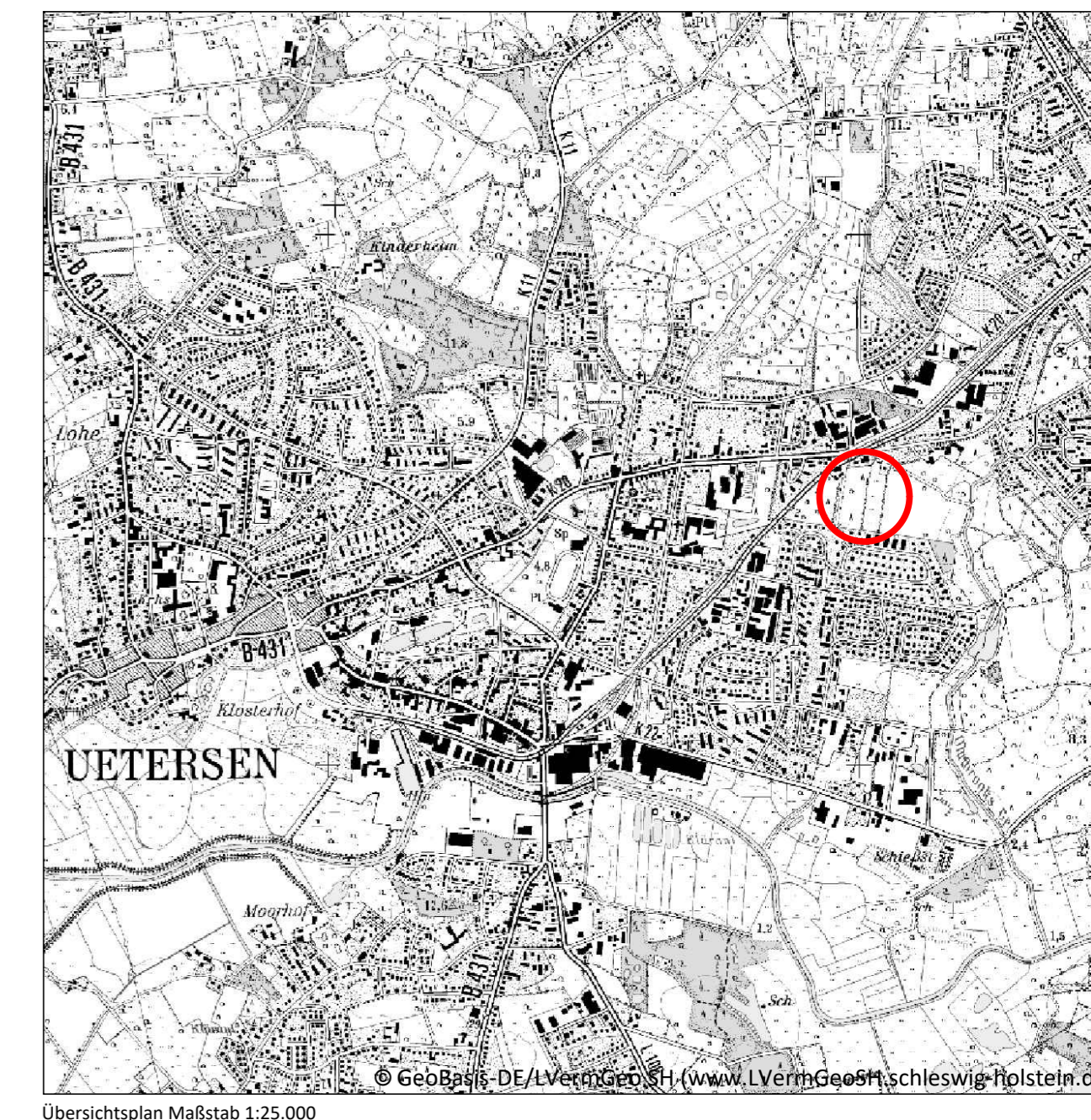
Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume durchzuführen (§ 12 Abs. 4 Landesbauordnung). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, 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.



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



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

Stand: Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung, 20.08.2020

**ELBERG**  
STADTPLANUNG

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