AUFGRUND DES § 10 BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DES § 9 ABS. 4 BAUGB, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414),
ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 6 DES GESETZES VOM 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015, IN VERBINDUNG MIT § 84 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO) SCHLESWIG-HOLSTEIN
IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.2009 (GVOBL. SCHL.-H. S. 6), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZTES VOM 08.06.2016 (GVOBl. S. 369),
WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE RATSVERSAMMLUNG VOM 26.06.2017 FOLGENDE

SATZUNG DER STADT UETERSEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42

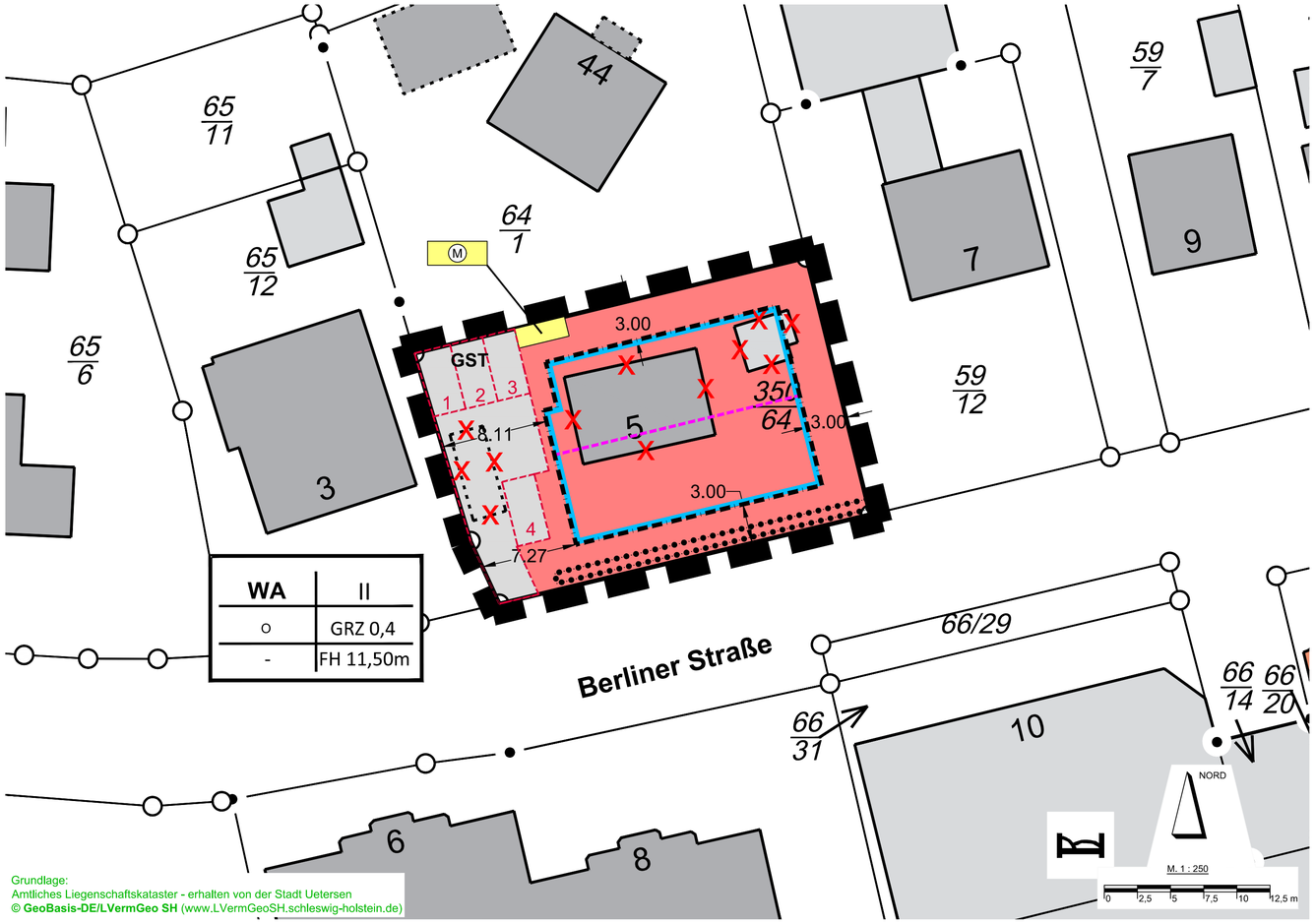
FÜR DAS GEBIET: "BERLINER STRAßE 5" ,
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

Stadt: Uetersen
Gemarkung: Uetersen
Flur: 14
Flurstück: 350/64

Maßstab: 1 : 250

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 250

RECHTSGRUNDLAGE BauNVO I.D.F. V. 23.1.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013



Grundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster - erhalten von der Stadt Uetersen
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	(§ 4 BauNVO)
	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
FH 11,50m	FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
	3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	BAUGRENZEN	(§ 23 Abs. 1 BauNVO)
	7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
M	GEMEINSCHAFTSANLAGE MÜLL	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
	13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN / STRÄUCHERN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	15. SONSTIGE PLANZEICHEN	
GST	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB)
	FIRSTLINIE	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH)
	II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEINEN	
29/1	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
16.00	MASSZAHLEN	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	ABBRUCH VORHANDENER BAULICHER ANLAGEN	

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	GRUNDFLÄCHENZAHL
-	FIRSTHÖHE IN METERN

Teil B - Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB in entsprechender Anwendung).

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlagen (FH) (§ 18 Abs. 1 BauNVO) ergibt sich durch die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut (First).

Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Straßenbelages der Berliner Straße in der Mitte des Zufahrtsbereiches zur gemeinschaftlichen Stellplatzanlage bindend.

Die jeweilige Endhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf diesen Bezugspunkt nicht um mehr als 50 cm überschreiten.

Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A.

2. Festsetzungen gemäß BauNVO

2.1 Unzulässige Nutzungen

2.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Wohngebietes als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Anlagen für kirchliche Zwecke

2.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der Wohngebiete als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe
Tankstellen

2.2 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachüberstände, Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu max. 1,00 m Tiefe überschreiten.

2.3 Überschreitung der Grundfläche für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 65 % zulässig

3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO Schleswig-Holstein

3.1 Werbeanlagen sind nur direkt am Gebäude im Eingangsbereich bis zu einer Höhe von 1,50 m - gemessen bis zur Oberkante Schild - über der Oberkante des Fertigfußbodens zulässig. Die Größe der Werbeanlagen wird auf max. 40 x 60 cm beschränkt. Reflektierende, selbstleuchtende, blinkende und sich bewegende Werbeträger sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Verkaufs- und Bauschilder während der Bauphase.

3.2 Im Wohngebiet sind insgesamt 4 Stellplätze auf gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Weitere 5 Stellplätze sind auf dem Flurstück 65/6 bereit zu stellen. Diese Stellplätze sind dauerhaft zu erhalten.

3.3 Zulässige Dachform im Plangeltungsbereich: Satteldächer

3.4 Firstlinie - Für den Hauptfirst sind geringe Abweichungen in Richtung Norden und Süden von 1,50 m sind zulässig. Untergeordnete Firste (Gauben, Erkern, Eingangsbereichen) sind von der Festsetzung der Firstlinie ausgenommen.

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

4.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

4.2 Pflanzenart für Hecke

Rotbuche - Fagus Sylvatica

Hinweise:

Artenschutz:
Brutvögel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Fledermäuse: Für Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen.

Verfahrensvermerke:

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bau-, Umwelt und Verkehrswesen vom **21.07.2016**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den ***Uetersener Nachrichten*** (Zeitung) am **30.07.2016** erfolgt.

2.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom **08.08.2016 - 22.08.2016** durchgeführt.

3.
Der Ausschuss für Bau-, Umwelt und Verkehrswesen hat am **03.11.2016** den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **19.12.2016** bis zum **27.01.2017** während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB):

montags bis donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr sowie
freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und
donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am **10.12.2016** in den ***Uetersener Nachrichten*** (Zeitung) ortsüblich bekanntgemacht.

5.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am **15.12.2016** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert .

Uetersen, den .....

(Bürgermeisterin)

6.
Der katastermäßige Bestand am .....
sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt, ausgenommen Baumbestand.

....., den .....

7.
Die Ratsversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **26.06.2017** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8.
Die Ratsversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **26.06.2017** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Uetersen, den .....

(Bürgermeisterin)

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

Uetersen, den .....

(Bürgermeisterin)

10.
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 .....

(Bürgermeisterin)

Übersichtsplan mit Geltungsbereich M ca. 1:5.000

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

SATZUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42

STADT UETERSEN

Bearbeitet:

MÖLLER-PLAN
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schlödelsweg 111, 22880 Wedel
Tel.: 04103-919226
Internet: www.moeller-plan.de
Email: info@moeller-plan.de

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

M:\Uetersen\B_Plan_42_Berliner_Strasse\Plaene\acad\20170404_BP42.dwg 04.04.2017