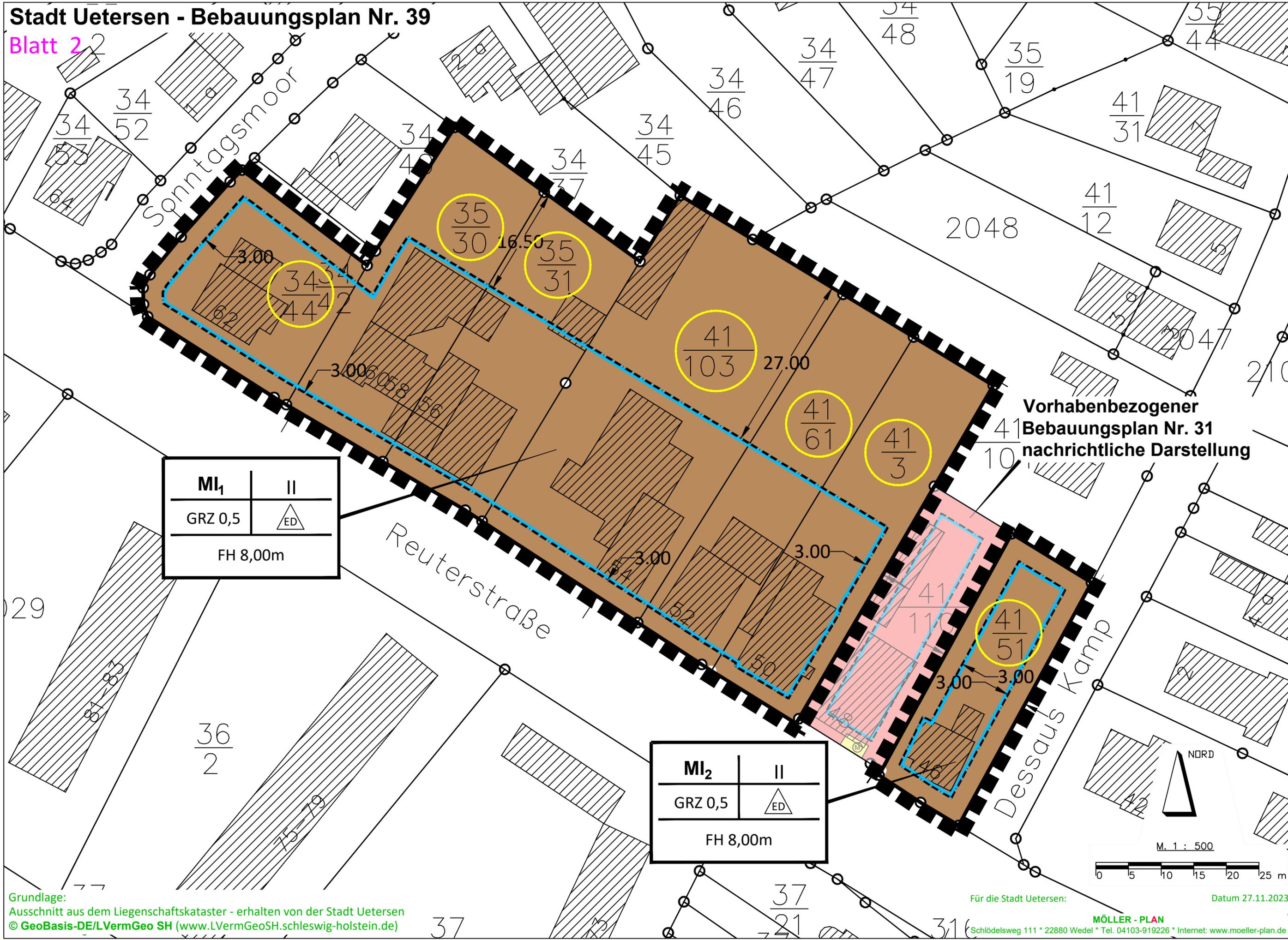


Stadt Uetersen - Bebauungsplan Nr. 39

Blatt 2



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 31
nachrichtliche Darstellung

MI ₁	II
GRZ 0,5	△ _{ED}
FH 8,00m	

MI ₂	II
GRZ 0,5	△ _{ED}
FH 8,00m	



M. 1 : 500



SATZUNG DER STADT UETERSEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 39

FÜR DAS GEBIET: "WESTLICH DES DESSAUS KAMP, ÖSTLICH "SONNTAGSMOOR" UND NÖRDLICH DER REUTERSTRASSE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 500

RECHTSGRUNDLAGE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Stadt: Uetersen
 Gemarkung: Uetersen
 Flur: 6
 Flurstücke: 34/44, 35/30, 35/31, 41/103, 41/61, 41/3, 41/51

Maßstab: 1 : 500

siehe Blatt 2

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-
ZEICHEN ERLÄUTERUNGEN

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



MISCHGEBIETE (§ 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,5

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

FH 8,00m

FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT OBERKANTE STRASSENFLÄCHE IM GRUNDSTÜCKERSCHLIESSUNGSBEREICH (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 Abs. 1 BauNVO)



BAUGRENZEN (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

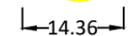


VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEINEN

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN



MASSZAHLEN



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN MIT HAUSNUMMERN

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



Übersichtsplan mit Geltungsbereich M ca. 1:10.000

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 39

STADT UETERSEN



Bearbeitet:

MÖLLER-PLAN

Blatt 1

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

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Teil B – Textliche Festsetzungen

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

1. Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege im jeweiligen Grundstückserschließungsbereich festgesetzt.

1.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

1.3 Ausschluss von Steingärten und Kunstrasen (§ 1a Abs 5 BauGB) - Flächenhafte Gartengestaltungen, Kunstrasen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).

1.4 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten oder zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist mit dem Entwässerungsantrag nachzuweisen.

2. Festsetzungen gemäß BauNVO

2.1 Unzulässige Nutzungen im Mischgebiet - gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 6 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Mischgebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen,
Vergnügungsstätten.

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.

Kampfmittel: Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 sind in der Stadt Uetersen Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Stellplatzsatzung: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 gilt die Satzung der Stadt Uetersen über die Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze.

Starkregenereignisse: Um die geplanten Gebäude vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden in den Mischgebieten 50cm über den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten.