

Wittstocker Straße

452/142

142/5

172/3

1011

MI<sub>1</sub> 1010  
III | GRZ 0,5  
o | GH 10,0

30,00

137

MI<sub>2</sub>  
III | GRZ 0,5  
o | GH 10,0

24/12

135 a

24/29

135

Nils Alwall-Weg

30,00

139

24/27

1125

RRR

153

24/26

1124

133

Tornescher Weg

83/12

27/1

140

10 m 30 m 50 m

# Stadt Uetersen Bebauungsplan Nr. 23

- Nils Alwall Weg -

Entwurf der Planzeichnung  
Maßstab 1:1000

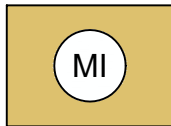
UET123001 . gez: An . Stand: 08.11.2023

**dn** stadtplanung  
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen  
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

# I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

**MI<sub>1</sub>** Bezeichnung der Teilgebiete, z.B. MI<sub>1</sub>

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,5 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer)

GH 10,0 Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

 Baugrenze

## 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche mit der  
Zweckbestimmung Regenrückhalteraum

### Stadt Uetersen Bebauungsplan Nr. 23

- Nils Alwall Weg -

Zeichenerklärung

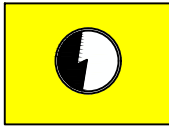
3 Seiten

UET23001 . gez: An . Stand: 08.11.2023

**dn** **stadtplanung**  
beraten . planen . entwickeln . gestalten

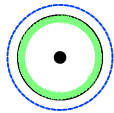
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen  
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 15 und Abs. 6 BauGB)



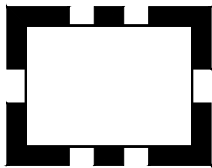
Versorgungsfläche Elektrizität  
hier: Bereich für Trafostation

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

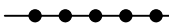


Bäume erhalten  
mit Kennzeichnung der Wurzelschutzbereiche in blau

7. Sonstige Planzeichen



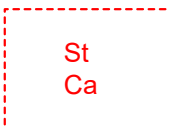
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

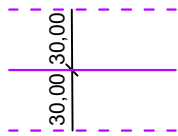


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

## II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Richtfunkverbindung der Telefonica Germany & Co. OHG  
mit maximalen Schutzbereich  
(Text IV.1)

## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



Flurstücksgrenze

24/24

Flurstücksnummer



Aufgemessener Baumbestand



Aufgemessene Erschließungsfläche



Sichtdreiecke

## **I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

### **I.1 Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO)**

#### **I.1.1**

In allen Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

#### **I.1.2**

Im Mischgebiet MI 1 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohnnutzungen ausgeschlossen.

### **I.2. Carports, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Carports, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Carports und Stellplätze sind auch in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf Festsetzung III.2.6 wird verwiesen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen (= Baumkrone zuzüglich 1,5 m) von Bäumen.

Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen und Anlagen zur Abwasserbeseitigung. Festsetzung II.1.2 ist zu berücksichtigen.

### **I.3. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**

Die zulässige maximale Gebäudehöhe ist in Teil A - Planzeichnung - festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem Nils-Alwall-Weg (gemessen in Fahrbahn- und Grundstücksmitte) und dem höchsten Punkt des Daches. Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen oder Solaranlagen bleiben davon unberücksichtigt.

Auf Hinweis "IV.1 Richtfunk" wird verwiesen.

### **I.4. Festsetzung zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 84 LBO)**

Versiegelungen in den gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen (= Baumkrone zuzüglich 1,5 m) sowie auf nicht überdachte PKW-Stellplätze und Erschließungsflächen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,7 darf nicht überschritten werden. Zulässig sind beispielsweise: Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengitterbeläge.

Auf Festsetzung II.1.2 wird verwiesen.

**I.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 BauNVO)**

**I.5.1**

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung (Kapitel 8.1, Abbildungen 6 und 7) aufgeführt.

**I.5.2**

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich 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 maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, Teil 2 (01/2018) erfüllt werden.

**I.5.3**

Von den vorgenannten Festsetzungen I.5.1 und I.5.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

**I.5.4**

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm sind im gesamten Plangeltungsbereich an den Nord-, West- und Ostfassaden von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109, Teil 1 (01/2018) nur nicht offenbare Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Ausnahmsweise dürfen vorgelagert geschlossene verglaste Loggien, die akustisch dicht auszuführen sind, vor offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen mit einer Mindestdiefe von 1 m ausgeführt werden. Die unbeheizte Loggia selbst stellt keinen schutzbedürftigen Raum dar, so dass die Fenster dort zu öffnen sein dürfen.

**I.5.5**

Von der vorgenannten Festsetzung I.5.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts einhält.

Falls Gebäude aufgrund der Vereinfachungen der LBO-SH ohne die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden, sind die Nachweise zum Schallschutz auch hier zu erbringen.

## **II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **II.1. Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### II.1.1.

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist je Baum Ersatz durch die Pflanzung eines Hochstamm-Laubbaums mit Stammumfang mind. 18-20 cm im Plangebiet zu leisten.

Für diese Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

#### II.1.2

In den in Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen (= Baumkrone zzgl. eines Umkreises von 1,5 m) sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen und sonstige Erdarbeiten grundsätzlich zu vermeiden.

Im Falle von unvermeidbaren Abweichungen von Satz 1 ist die Erhaltung der Bäume durch fachgerechte Wurzelbehandlung sowie durch Stamm- und Kronenschutz zu sichern. Die Hinweise IV.4. der textlichen Festsetzungen sowie die DIN 18920 und RAS-LP 4 sind zu beachten.

### **II.2 Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind mindestens 3 Hochstammlaubbäume in der Baumschulqualität Stammumfang mind. 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind entsprechend nachzupflanzen.

#### Artenvorschläge Hochstammlaubbäume:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)

### **II.3 Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 84 LBO)**

Stellplatz- und Carportanlagen sind durch mindestens 0,70 m hohe Hecken einzugrünen.

#### Artenvorschläge Heckensträucher:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

## **II.4 Eingrünung von Abfallbehältern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 84 LBO)**

Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen an Pergolen/Mauern/Zäunen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke einzugrünen.

### Artenvorschläge Heckensträucher:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)

### Artenvorschläge Schling- und/oder Kletterpflanzen:

Efeu (*Hedera helix*)  
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii')  
Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)  
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

## **II.5 Artenschutzmaßnahmen**

### II.5.1

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen zum Schutz von Brutvogelarten alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

### II.5.2

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen zum Schutz von Fledermausarten alle Arbeiten an Gehölzen mit Höhlen, Astausbrüchen und abgelösten Rindenpartien nur zwischen dem 01.11. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

## **III. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBO Schl.-H.)**

### **III.1. Fassaden**

#### III.1.1

Die Außenhaut der Hauptgebäude ist als Verblendmauerwerk/Riemchen in roten oder hellen (z.B. weiß, beige, hellgrau, Gelbtöne) Farbtönen oder in hellem Putz auszuführen. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind auch Fassaden aus Glas zulässig.

#### III.1.2

Ein als Staffelgeschoss ausgebautes Dachgeschoss muss sich in der Fassadengestaltung optisch deutlich von den darunter befindlichen Geschossen abheben, z.B. durch hellere Farbtöne.



### **III.2. Dächer**

#### **III.2.1**

Bei Gebäuden mit mehr als einem Geschoss im Baufeld MI2 muss das jeweilige oberste Geschoss ein Staffelgeschoss sein.

Das oberste Geschoss gilt als Staffelgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2 m zurückgesetzt ist.

#### **III.2.2**

Die Dächer dürfen nur als Flachdach oder Pultdach mit einer maximalen Neigung von 20° ausgebildet werden.

#### **III.2.3**

Für Solaranlagen sind auch andere Dachneigungen zulässig. Sie müssen mindestens einen Meter zur äußeren Dachkante zurückversetzt sein.

#### **III.2.4**

Für die Dacheindeckung sind keine Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen zulässig.

#### **III.2.5**

Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind auch Dacheindeckungen aus Glas zulässig. Im Staffelgeschoss sind Wintergärten ausgeschlossen.

#### **III.2.6**

Bei Carports und Garagen sind Dachneigungen von 0 - 20° zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen.

### **III.3. Stellplätze**

Pro Wohneinheit sind 1,5 PKW-Stellplätze (möglich sind auch Garagen oder Carports) zu errichten. Für die Gesamtanlage sind zudem mindestens 3 offene Besucherstellplätze herzustellen.

### **III.4 Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 84 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## **IV. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

### **IV.1 Richtfunk**

Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung der Telefonica Germany. Die Trasse ist inkl. einem 30 m breiten Schutzstreifen auf beiden Seiten in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Zurzeit beträgt die geplante maximal zulässige Gebäudehöhe in etwa 18,30 m über Normal Null (NN). Somit wird die Richtfunktrasse zwischen 19 m und 49 m über NN nicht beeinträchtigt. Ein zusätzlicher vertikaler Schutzabstand von 10 m kann jedoch nicht eingehalten werden. Die Einhaltung hätte eine Bauhöhe von 0,5 m über Straßenniveau zur Folge.

Dem Grundstückseigentümer wird empfohlen mit der Telefonica Germany ins Gespräch zu treten und das Thema im Rahmen der Ausbauplanung zu klären.

### **IV.2 Kampfmittel**

In Uetersen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten bzw. Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt. Es wird empfohlen, dass sich der Grundstückseigentümer frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzt, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

### **IV.3 Bodenbelastungen/ Grundwasser**

Die Auffüllungen im Boden können kontaminiert sein, insbesondere wenn diese Bauschuttbeimengungen enthalten. Material, dass das Grundstück verlässt, ist nach abfallrechtlichen Kriterien zu untersuchen und einzustufen. Die Entsorgung der Aushubböden sowie die hiermit verbundenen Kosten müssen im Vorwege geklärt werden.

Für den aufgefüllten Boden im Nahbereich des Baches kann darüber hinaus nicht ausgeschlossen werden, dass Sedimente aus früheren Grabenräumen abgelagert wurden.

Bei Arbeiten im Boden und im Grundwasser sind die in Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden genannten Belastungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) unbekannter Herkunft zu beachten. (Es wird auf die Begründung Kapitel 12.1 verwiesen und auf das der Begründung angehängte Bodengutachten: Geotechnischer Bericht nach DIN4020, Baugrundbewertung und Gründungsempfehlungen für den Bau von Wohnhäusern am Nils-Alwall-Weg 1, in Uetersen, Widell-Sachverständige für Baugrunduntersuchung und -beurteilung, Grundwasserfragen im Gründungsbereich, Großenaspe, Juni 2017)

Für weitere Hinweise zum Umgang mit dem Boden und der Bodenhygiene wird auf das Kapitel 12 der Begründung verwiesen.

### **IV.4 Schutz der festgesetzten Bäume bei Baumaßnahmen**

#### **IV.4.1**

Baumstammbereiche sind bis zur Höhe des Kronenansatzes mit effektiven Schutzzummantelungen zu versehen (z. B. Dränagerohre mit Bohlen).

#### IV.4.2

Es ist zu prüfen, ob ggf. vor Baubeginn Äste entfernt werden müssen zur Herstellung eines ausreichenden Lichtraumprofils.

#### IV.4.3

Die Entfernung befestigter Bodenflächen muss aus der dem Baum abgewandten Richtung erfolgen, um Schäden der Gehölze und Bodenverdichtungen mit der Folge von Wurzelschäden zu vermeiden.

#### IV.4.4

Entlang der Bäume / Gehölze an den nördlichen und nordöstlichen sowie südlichen Plangebietsrändern ist vor Beginn und anschließend während der Bauphase (sofern möglich) außerhalb des gekennzeichneten Wurzelschutzbereiches (= Baumkrone zzgl. 1,5 m) und ansonsten mit möglichst großem Abstand zu den Bäumen ein stabiler Bauzaun so aufzustellen, dass der abgeschirmte Bereich während der Bauzeit nicht befahren und nicht als Abstell- oder Lagerfläche jedweder Art genutzt werden kann.

#### IV.4.5

Bei Arbeiten in den gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen (= Baumkrone zzgl. 1,5 m) sind Arbeiten am / im Boden per Handschachtung und mit Durchführung fachgerechter Wurzelschnitte herzustellen. Wurzelschnittstellen sind mit Wundverschlussmitteln zu behandeln.

Eine vorherige „Suchschachtung“ ist angeraten, um ggf. besondere Maßnahmen vornehmen zu können (s. u. „Wurzelvorhang“). Die maschinelle Ausführung von Bodenausschachtungen etc. ohne vorherige Trennung ggf. vorkommender Wurzeln ist unzulässig.

#### IV.4.6

Bei der Herstellung eines Wurzelvorhangs sind die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Es ist ein mindestens 0,25 m breiter Graben herzustellen.
- Der Mindestabstand zum Stamm ist der 4-fache Stammdurchmesser (bzw. mind. 2,5 m).
- Schalungen haben verrottbar, standfest und luftdurchlässig zu sein und aus unverzinktem Maschendraht mit innenliegendem Gewebe (z.B. Sackleinwand, Ballentuch aus Jute oder Trennvlies) zu bestehen. Zu Sicherung auf der Außenseite sind eingeschlagene Holzpfähle zu verwenden; Das Einbringen von Substrat ist vorgeschrieben.
- Die ständige Befeuchtung ist sicherzustellen.
- Die Herstellung hat möglichst 1 Vegetationsperiode vor Baubeginn zu erfolgen.

### **IV.5 Leitungen**

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover weist mit Schreiben vom 05.11.2020 daraufhin, dass durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu, erdverlegte Hochdruckleitungen verlaufen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Die Bestandspläne sind rechtzeitig anzufordern.

Für weitere Hinweise zur Ver- und Entsorgung wird auf das Kapitel 11 der Begründung verwiesen.

#### **IV.6 Geruchsimmissionen**

In der Mischgebietsfläche MI1 ist mit Geruchshäufigkeiten von bis zu 0,13 der Jahresstunden zu rechnen.

#### **IV.7 Zugrundeliegende Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass sowie DIN-Vorschriften) werden von der Stadt Uetersen, Wassermühlenstraße 7, D-25436 Stadt Uetersen bereitgehalten.

Aufgestellt: Rellingen 16.11.2023



Kellerstraße 49 25462 Rellingen  
Tel.: (04101) 852 15 72  
Fax: (04101) 852 15 73  
E-Mail: [buer@dn-stadtplanung.de](mailto:buer@dn-stadtplanung.de)  
Internet: [www.dn-stadtplanung.de](http://www.dn-stadtplanung.de)