Satzung der Stadt Uetersen über den Bebauungsplan Nr. 9 / 2. Änderung

für das Gebiet:

"Heidweg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung der Ratsversammlung vom 09.10.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 / 2. Änderung für das Gebiet: "Heidweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

N

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom
23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132),
die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes
vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
geändert worden ist.

Teil A Planzeichnung M. 1:1000

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.2. Reine Wohngebiete

1.2.2. Mischgebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) — Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Geschossflächenzahl (GFZ) — Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche

WR 0,3 II ED / MI 0,3 II ED

Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise

Bauweise / Definition

WR Reines Wohngebiet

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / Staffelgeschosse nicht zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

MI Mischgebiet

0,7 Geschoßflächenzahl

g geschlossene Bauweise

O offene Bauweise

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

9. Grünflächen

Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

Straßenbegleitgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.3. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

GW Zweckbestimmung: Wasserschutzgebiet III A

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GSt Gemeinschaftsstellplätze

GGa Gemeinschaftsgaragen

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Teil B Textliche Festsetzungen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

In den festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR) sind die nach § 3 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

In den festgesetzten Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
Die nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 5 - 8 sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

In den festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR) sind Staffelgeschosse generell nicht zulässig.
Dachgeschosse sind zulässig, wenn sie nachweislich keine Vollgeschosse darstellen.

1.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, zur öffentlichen Verkehrsfläche ist jedoch ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

1.4 Kinderspielplatz (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Auf der gekennzeichneten Grünfläche ist ein öffentlicher Kinderspielplatz einzurichten.

2.0 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.15, 25a und 25b BauGB)

2.1 Anpflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Für die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Es sind 3x verpflanzte Hochstämme mit Ballen mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

2.2 Erhaltungsgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gleichwertiger Ersatz zu leisten. Im Kronenbereich der Bäume sind Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Bodenversiegelungen nicht zulässig.

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

2.3.1 Befestigungen

Versiegelungen auf den privaten Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten (z.B. großfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Öko-Pflastersteine o.ä.) herzustellen, mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6.

2.3.2 Grundwasser

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

2.3.3 Oberflächenwasser

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

Verfahrenstext

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bau-, Umwelt- und Verkehrswesens vom 10.09.2015

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt durch Abdruck in den „Uetersener Nachrichten" am 06.10.2015

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Darlegung vom 14.10.2015 bis 28.10.2015 durchgeführt.

3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, ist gemäß § 13 Abs.2 Ziffer 1 BauGB abgesehen worden.

4. Der Ausschuss für Bau-, Umwelt- und Verkehrswesen hat am 03.03.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.07.2016 bis zum 01.08.2016 während folgender Zeiten, Mo.- Do. 8.00 - 12.30 Uhr, Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Do. 14.00 - 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.06.2016 in den „Uetersener Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB am 23.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Uetersen, den L.S. Die Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Gemäß § 1 der Planzeichenverordnung wird auf die Darstellung geringfügiger baulicher Anlagen verzichtet.

Uetersen, den L.S. Öffentl. best. Vermessungsingenieur

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.04.2017 bis 08.05.2017 während folgender Zeiten, Mo.- Do. 8.00 - 12.30 Uhr, Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Do. 14.00 - 18.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.03.2017 in den „Uetersener Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.10.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.10.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

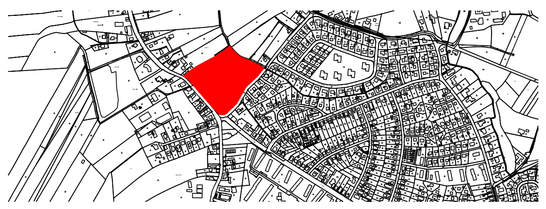
Uetersen, den L.S. Die Bürgermeisterin

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

Uetersen, den L.S. Die Bürgermeisterin

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan 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 L.S. Die Bürgermeisterin



STADT UETERSEN

Bebauungsplan Nr. 9

2. Änderung

für das Gebiet:

"Heidweg"