



PLANZEICHNUNG Teil A

M 1:500
Es gilt die BauNVO 2017.

Legende

- Grenze des räumlichen Gestaltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)**
- Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)**
- Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I (eins) (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)
- maximale Traufhöhe in Metern zum Beispiel 9,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)**
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Bemaßung in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1. In dem festgesetzten "Mischgebiet" (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten in gewerblich geprägten Teilen) sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die maximale Firsthöhe (FH), bei Flachdächern der höchste Punkt des Daches in Metern jeweils gemessen von der mittleren Geländehöhe vor dem Baugrundstück bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - 3. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
3.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
4.1 Im Geltungsbereich des Plangebiets sind nur die vorhandenen Zufahrten für die Erschließung zu verwenden. Zusätzliche neue Zufahrten sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 5. Schallschutzmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
5.1 Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die den Straßen "Tornescher Weg", "Friedhofstraße", "Hochfeldstraße" und "Lesekampstraße" zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.
Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches bewertetes Wohnräume	Schalldämmmaß der Außenbauteile Büroräume
III	61 - 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 - 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 - 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen im Mischgebiet sind in einem Abstand von bis zu 41 m von der Straße "Tornescher Weg" (gemessen von der Straßenmitte) geschlossen auszuführen. Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III und höher gilt, für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
6.1 Versiegelungen auf den privaten Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten (z.B. großflüßiges Pflaster, Schotterterrassen oder Öko - Pflastersteine o.ä.) herzustellen, mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.2 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.3 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten oder versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist mit dem Entwässerungsantrag nachzuweisen. Eine Brauchwassernutzung ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
7.1. Bei Neubauvorhaben ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum heimischer Gehölzarten zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 8. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB, § 44 Abs. 5 BNatSchG)**
8.1. Zum Schutz von Fledermäusen sind die erforderlichen Gebäudeabriss- und Baumfällungen mit Stammdurchmesser > 30 cm nur außerhalb der Wochenstundenzeit (1,4- 30,8) oder zu anderen Zeiten zulässig, wenn durch eine fachkundige Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Quartiere gefährdet sind.

HINWEISE

Denkmalschutz
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dringliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. (§ 15 DSchG)

Bodenschutz / Altlasten
Altlasten oder Ablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der geplanten Baumaßnahme Auffälligkeiten im Untergrund herausstellen, ist die Bodenschutz- und die Wasserbehörde des Kreises Pinneberg zu beteiligen. Die fachgerechte Lagerung bzw. Entsorgung ist zu gewährleisten. Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenbelastungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse konfliktfrei erfüllt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 16.02.2023.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt durch Abdruck in den "Uetersener Nachrichten" am.....
3. Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss hat am 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..... bis zum 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..... durch Abdruck in den "Uetersener Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.de“ ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Uetersen, den L.S. Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Uetersen, den L.S. Öffentl. best. Vermessungsingenieur
7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt. Gemäß § 1 der Planzeichenverordnung wird auf die Darstellung geringfügiger baulicher Anlagen verzichtet.
Uetersen, den L.S. Der Bürgermeister
8. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Uetersen, den L.S. Der Bürgermeister
9. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
Uetersen, den L.S. Der Bürgermeister
10. 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. Der Bürgermeister
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer währen 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. Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung – Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.12.2021 (GVOBl. S.-H. S. 1422).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.12.2022 (GVOBl. S.-H. S. 1002).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2022 (GVOBl. S.-H. S. 153).

Satzung

der Stadt Uetersen

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 69

"Tornescher Weg"

östlich der Friedhofstraße, südlich der Hochfeldstraße, westlich der Lesekampstraße und nördlich des Tornescher Weges

Entwurf zur Offenlage

MASSTAB	DATUM
1 : 500	12.06.23

ÜBERSICHTSKARTE

PLANVERFASSER

ThelenGruppe
SWUP
Landschaft | Stadt | Kommunikation

SWUP GmbH
Harksheider Weg 115 C | 25451 Quickborn
Fon +49 4106 766 88 80 | Fax +49 4106 766 88 81
kontakt@swup.de | swup.de

PLANFORMAT DIN A1 2023-12-12, Version 1 Änderung, BPS, Entwurf/Offenlage