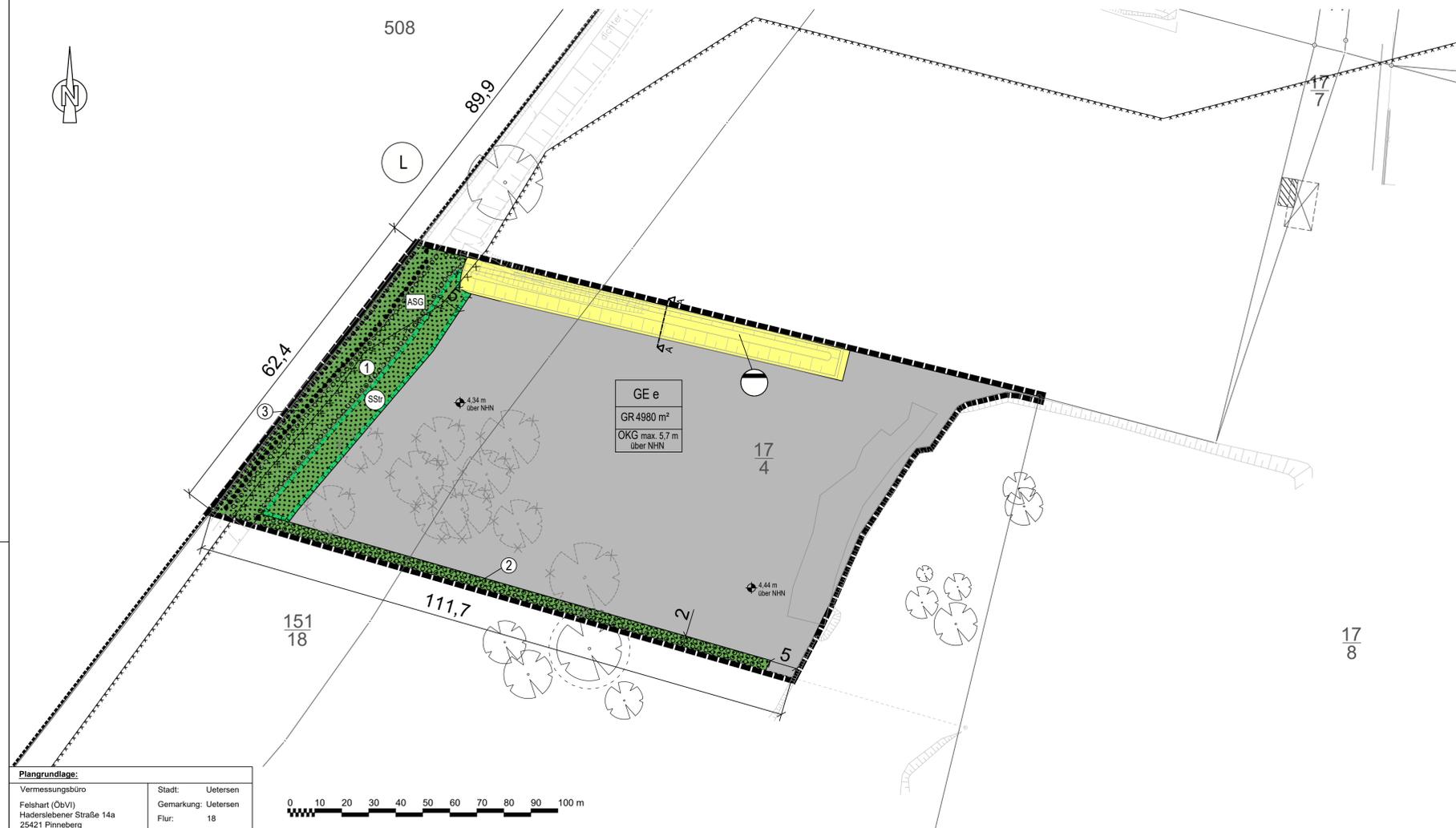


# Satzung der Stadt Uetersen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 "Südlich des Einheitserdewerkes, südwestlich des städtischen Bauhofs und östlich der Deichwiesen"

## Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)



**Plangrundlage:**  
Vermessungsbüro: Felschart (ObVt) Haderslebener Straße 14a 25421 Pinneberg  
Stadt: Uetersen  
Gemarkung: Uetersen  
Flur: 18

M.1:500

## Teil B - Text

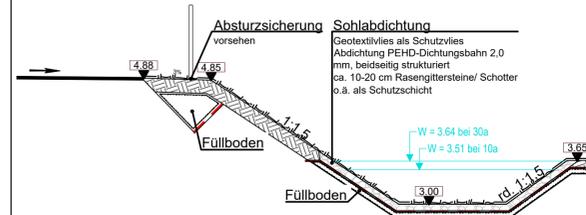
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO)  
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE) sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
2.1 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Schutzstreifen" (SStr) ist zu einer blühreichen Gras- und Staudenflur zu entwickeln.  
2.2 Im Plangebiet sind Geländeaufschüttungen inklusive sämtlicher Flächendrainagen, Trag- und Deckschichten bis zu einer Höhe von max. 5,7 m über NHN zulässig.  
2.3 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind im Plangebiet fledermausfreundliche Beleuchtungen mit abgeschirmten und nach unten strahlenden Leuchtkörpern mit LEDs eines Spektralbereichs zw. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbttemperatur von 2.400 bis 3.000 Kelvin zu verwenden. Abstrahlungen in westliche, südliche und östliche Richtung sind zu vermeiden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
4.1 Die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE) ist mit einer Flächendrainage, bestehend aus  $\geq 30$  cm dicken horizontalen und vertikalen durchlässigen Sand-/Kiesstreifen zu versehen, die an eine die Bodengase reduzierende Oberbodenschicht inklusive Messeinrichtung zur Überwachung angeschlossen ist. Die gesamte Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE) ist zudem fugenfrei bzw. mit flexiblen Fugendichtungen rissfrei zu versiegeln.  
4.2 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE) ist entlang des festgesetzten Schutzstreifens, der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 2 und in östliche Richtung durch einen mind. 1,5 m hohen Zaun einzufrieden, der bereits vor der Bauphase zu errichten ist.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)  
5.1 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 1 ist zu 50 % flächig mit standortheimischen Gehölzen der Schlehen-Hasel-Knicks und zu 50 % flächig mit heimischen immergrünen bzw. lang laubhaltenden Gehölzen zu bepflanzen.  
5.2 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 2 ist zweireihig mit standortheimischen Gehölzen der Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen.  
5.3 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen, sodass dauerhaft ein geschlossener Gehölzriegel erhalten bleibt.  
5.4 Auf der Fläche mit Bindungen und die Erhaltung von Gewässern mit der Kennziffer 3 ist der Graben mit seiner Entwässerungsfunktion dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.
- Zuordnungsfestsetzung**  
(§ 9 Abs. 1a BauGB)  
Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung für das ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet (GE) wurde mit einem Umfang von ... m<sup>2</sup> Fläche für das Schutzgut Boden und ... m<sup>2</sup> Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ermittelt. Dem Plangebiet werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:  
*Werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.*

### Hinweise

- Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Uetersen, Wassermühlenstraße 7, 25436 Uetersen eingesehen werden.
- Artenschutz**  
*Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.*

## Darstellung ohne Normcharakter

Schnitt Mulde  
Maßstab 1:50



Quelle: Ingenieurgesellschaft Reese+Wulff GmbH

## Satzung

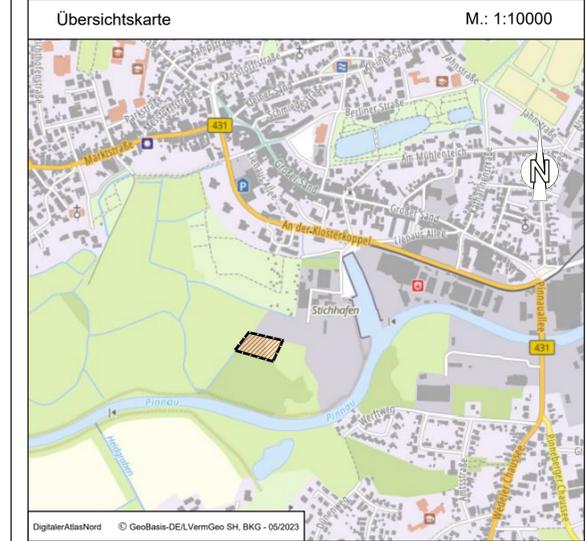
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 "Südlich des Einheitserdewerkes, südwestlich des städtischen Bauhofs und östlich der Deichwiesen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>Festsetzungen</b>		
(GE)	Eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GR 4980 m <sup>2</sup>	Maximal zulässige Grundfläche (GR)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken</b>		
	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	Rückhaltung von Niederschlagswasser hier: Entwässerungsgraben	
<b>Grünflächen</b>		
	Private Grünfläche Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Abstandsgrün	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung: Schutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
OKG max. 5,7 m Oberkante Gelände als Höchstmaß	
<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b>	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Kennziffer, z.B. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO

Kennzeichnungen	§ 9 Abs. 5 BauGB
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6 BauGB
Landschaftsschutzgebiet	§ 15 LNatSchG
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
Vorh. Flurstücksgrenze	
Vorh. Flurstücksnummer	
Vorh. Gebäude	
Vorh. Böschung	
Kronenbereich	
Künftig entfallende Bäume	
Freihaltebereich um zu erhaltende Bäume (1,5 m Abstand zum Kronenradius)	
Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull) Stand: 8. März 2023	



## Satzung der Stadt Uetersen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 "Südlich des Einheitserdewerkes, südwestlich des städtischen Bauhofs und östlich der Deichwiesen" Kreis Pinneberg

Verfahrensstand nach BauGB		<b>GSP</b> GÖSCH & PRIEWE Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure (VB) 23843 Bad Oldesloe Papenburg 4 Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 70 E-Mail: odoeslo@gsp-gd.de Internet: www.gsp-gd.de
Stand: 30.01.2024 / SR		