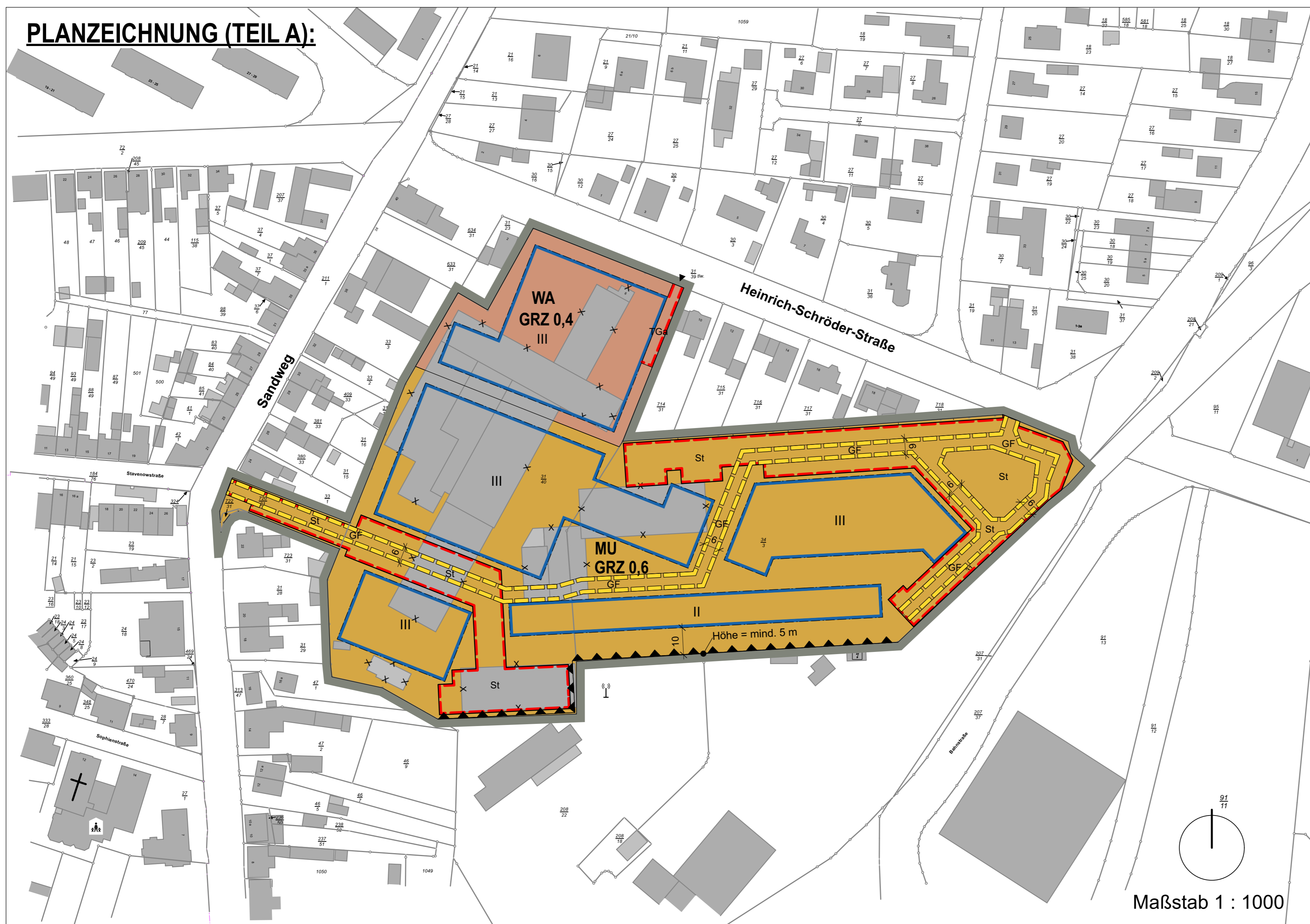


# SATZUNG DER STADT UETERSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 118 "SANDWEG / HEINRICH-SCHRÖDER-STRASSE"

FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICH DER BAHNSTRASSE, ÖSTLICH DES SANDWEGS UND SÜDLICH DER HEINRICH-SCHRÖDER-STRASSE

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):



## PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 118 für das Gebiet nordwestlich der Bahnstraße, östlich des Sandwegs und südlich der Heinrich-Schröder-Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## ZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

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

z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 23 BauNVO)

— Baugrenze

### Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

z.B. 5 Bemessung von Festsetzungen in Metern

••• Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

GF Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

▭ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

TGa Tiefgaragen

▲ Schallschutzwand, Mindesthöhe 5 m

### Planunterlage

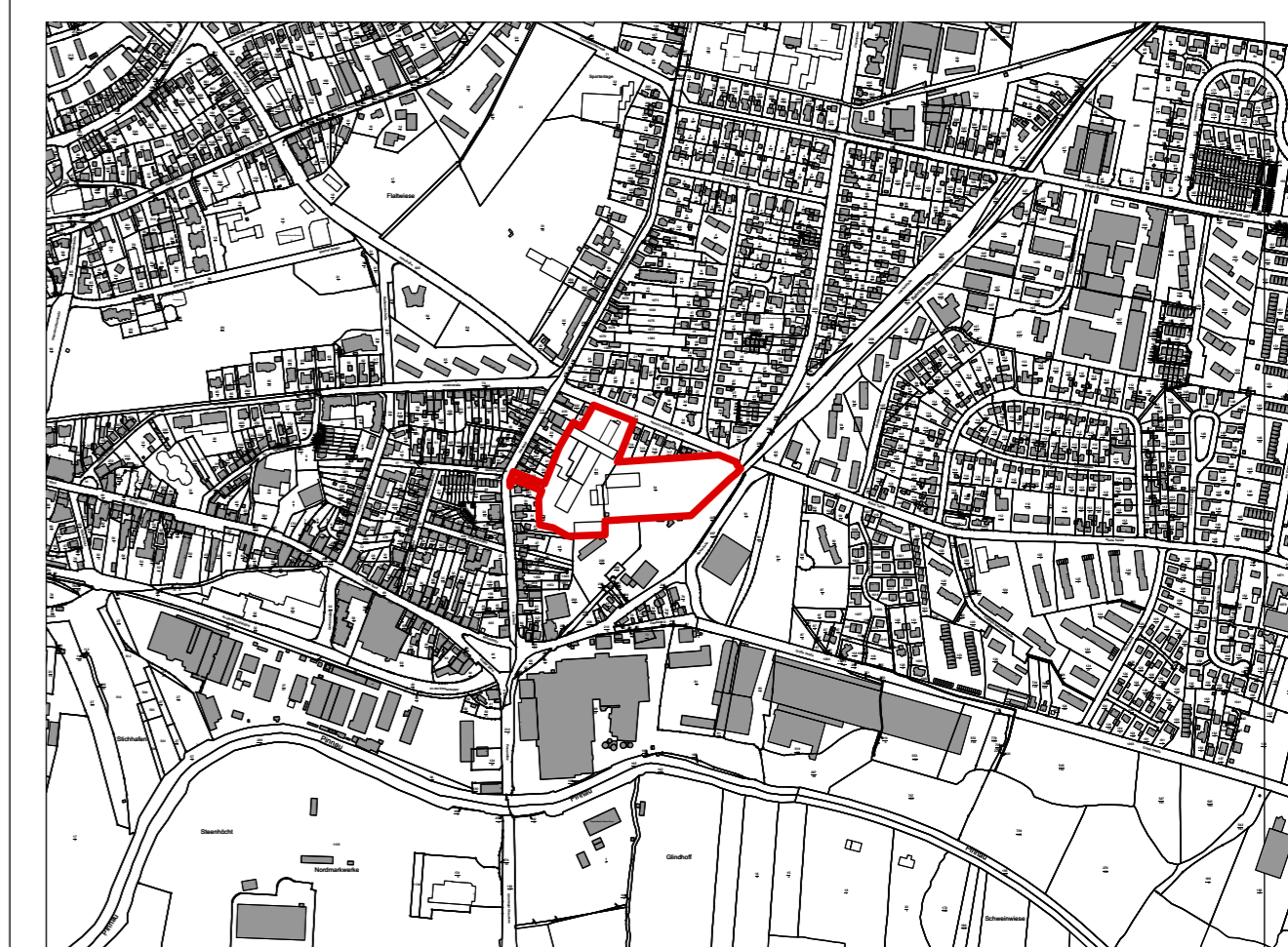
■ Vorhandene bauliche Anlagen

✕ Abbruch vorhandener baulicher Anlagen

○ Flurstücksgrenzen

z.B. 31/40 Flurstücksbezeichnung

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



## SATZUNG DER STADT UETERSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 118 "SANDWEG / HEINRICH-SCHRÖDER-STRASSE"

für das Gebiet

nordwestlich der Bahnstraße,  
östlich des Sandwegs und  
südlich der Heinrich-Schröder-Straße

Datum: 12. Juli 2022

Verfahrensstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Planungsbüro:

**clausen-seggelke**  
stadtplaner

Lippeltstraße 1, 20097 Hamburg  
fon: 040 - 28 40 34 - 0  
fax: 040 - 28 05 43 43  
mail@clausen-seggelke.de

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 der BauNutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Im urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 der BauNutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.  
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

### 3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m und durch Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig.  
(§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)

### 4. Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen unzulässig.  
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.2 Im urbanen Gebiet sind Stellplätze und ihre Zufahrten außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig. Tiefgaragen sind ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.  
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

### 5. Geh- und Leitungsrechte

5.1 Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Stadt Uetersen zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche als allgemein zugänglicher Fuß- und Radweg angelegt wird. Sowie die Befugnis der Entsorgungsbetriebe, der Feuerwehr und sonstiger Rettungsfahrzeuge die Flächen zu befahren. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### 6. Anpflanzung, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Je angefangene sechs Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste A (s. Anhang 1 zur Begründung) anzupflanzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.2 Die Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer maximalen Dachneigung bis 20 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen können für Dachterrassen sowie erforderliche Dachaufbauten und technische Anlagen zugelassen werden. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.3 Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege, Terrassen oder Kinderspielflächen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Pflanzbereich auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum mindestens 100 cm betragen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.4 Die Lärmschutzwand ist mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste C (s. Anhang zur Begründung) zu begrünen. Je laufende Meter ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Offene Stellplatzanlagen sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.2 Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)