

# Stadt Uetersen - 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5

Blatt 2



Grundlage:  
Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster - erhalten von der Stadt Uetersen  
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Für die Stadt Uetersen: Datum 31.08.2023  
MÖLLER - PLAN  
Schlödelsweg 111 \* 22880 Wedel \* Tel. 04103-919226 \* Internet: www.moeller-plan.de

# SATZUNG DER STADT UETERSEN ZUR 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 5

FÜR DAS GEBIET: "GROSSER SAND",  
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG ( TEIL A ) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN ( TEIL B ), ERLASSEN:

## TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 500

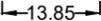
RECHTSGRUNDLAGE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

siehe Blatt 2

## ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN
<b>I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)</b>	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 ( § 9 Abs. 7 BauGB )
	GRENZE DER AUFHEBUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 ( § 9 Abs. 7 BauGB )
<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	
	URBANE GEBIETE ( § 6a BauNVO )
<b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )	
<b>GRZ 0,6</b>	GRUNDFLÄCHENZAHL ( § 16 Abs. 2 BauNVO )
<b>  </b>	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ( § 16 Abs. 2 BauNVO )
<b>FH 13,50m</b>	FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT OBERKANTE STRASSENFLÄCHE IM GRUNDSTÜCKERSCHLIESSUNGSBEREICH ( § 16 Abs. 2 BauNVO )
<b>3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN</b> ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )	
<b>g</b>	GESCHLOSSENE BAUWEISE ( § 22 Abs. 3 BauNVO )
<b>a</b>	ABWEICHENDE BAUWEISE ( § 22 Abs. 4 BauNVO )
	BAULINIE ( § 23 Abs. 1 BauNVO )
	BAUGRENZEN ( § 23 Abs. 1 BauNVO )
<b>6. VERKEHRSFLÄCHEN</b> ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )	
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ARKADENGANG ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )
<b>15. SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR KFZ-STELLPLÄTZE ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB )
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ( § 16 Abs. 5 BauNVO )
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEINEN

## II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN - FLURSTÜCKE VOLLSTÄNDIG INNERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHES				
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN - FLURSTÜCKE TEILWEISE INNERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHES				
	MASSZAHLEN IN METER				
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN MIT HAUSNUMMERN				
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</th> <th>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GRUNDFLÄCHENZAHL</td> <td>BAUWEISE</td> </tr> </tbody> </table>		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE				
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE				
FIRSTHÖHE IN METERN					

Stadt:	Uetersen
Gemarkung:	Uetersen
Flur:	11, 12
Flurstücke (Änderung):	jeweils vollständig 43/1, 45/4, 50/2, 50/6, 50/9, 64/1, 65/3, 65/4 teilweise 80/4
Flurstücke (Entlassung):	teilweise 32/32, 68/8
Maßstab:	1 : 500

## VORABZUG



SATZUNG ZUR  
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 5

## STADT UETERSEN



Bearbeitet:

**MÖLLER-PLAN**

Blatt 1

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten  
Schlödelsweg 111, 22880 Wedel  
Tel.: 04103-919226  
Internet: [www.moeller-plan.de](http://www.moeller-plan.de)  
Email: [info@moeller-plan.de](mailto:info@moeller-plan.de)

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

# 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Uetersen

## Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes festgesetzt:

### **1. Entlassung von Flurstücken aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.**

Die Flurstücke 32/32 und 68/8 (beide teilweise) werden aus dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 entlassen.

### **2. Festsetzungen gemäß BauGB**

2.1 Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege im jeweiligen Grundstückserschließungsbereich festgesetzt.

2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

2.3 An der nördlichen Begrenzung des Teilgebietes MU1 ist zum Erhalt der städtebaulichen Struktur die Überbauung der direkt angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Sinne eines Arkadenganges nur im Bereich des ersten Obergeschosses um bis zu 1,0 m in Richtung Norden zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO). Die lichte Höhe muss mindestens 2,40 m über dem öffentlichen Gehweg betragen.

2.4 - Ausschluss von Steingärten und Kunstrasen (§ 1a Abs 5 BauGB) - Flächenhafte Gartengestaltungen, Kunstrasen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m<sup>2</sup>. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).

### **3. Festsetzungen gemäß BauNVO**

3.1 Unzulässige Nutzungen im Urbanen Gebiet - gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO innerhalb der Urbanen Gebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

3.2 Unzulässige Nutzungen im Urbanen Gebiet - gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, in § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO innerhalb der Urbanen Gebiete als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Vergnügungsstätten.

### 3.3 Bauweise

Für das Urbane Gebiet MU2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Abweichende Bauweise bedeutet hier, dass die offene Bauweise zulässig ist, ohne die Beschränkung auf die Gebäudelänge von 50m.

3.4 Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)  
- Für die Teilfläche MU2 ist für die Herstellung von Stellplätzen, Nebenanlagen und Gehwegen eine Überschreitung der Grundfläche um bis zu 0,81 zulässig.

## **4. Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung Schleswig-Holstein i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

4.1 Überbauung des öffentlichen Gehweges - Zur Herstellung einer Überdachung ist im Bereich der Teilfläche MU1 eine Überbauung des öffentlichen Gehweges um bis zu 2,50 m in Richtung Norden ab der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie zulässig. Die lichte Höhe des vortretenden Bauteils muss mindestens 2,40 m über dem öffentlichen Gehweg betragen.

### **Hinweise:**

#### **Artenschutz:**

Brutvögel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Fledermäuse: Für Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen.

**Kampfmittel:** Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 sind in der Stadt Uetersen Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

**Stellplatzsatzung:** Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gilt die Satzung der Stadt Uetersen über die Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze.

**Starkregenereignisse:** Um die geplanten Gebäude vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden in den Urbanen Gebieten 50cm über den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten.