

SATZUNG
der Stadt Elmshorn
über den Bebauungsplan Nr. 173
„Amandastraße, Friedensallee, altes Krankenhaus“
für den Bereich

südlich der Straße Moordamm, westlich des Flurstücks 155/3, westlich und südlich des Flurstücks 121/14, nordwestlich und südwestlich des Flurstücks 121/19, nordwestlich der Flurstücke 153/3, 153/4, 153/5 und 153/9, nordwestlich und südwestlich des Flurstücks 153/8 der Flur 38, Gemarkung Elmshorn nordwestlich der Amandastraße, ausgenommen die Flurstücke 29/1 und 30/10 der Flur 39, Gemarkung Elmshorn, östlich der Friedensallee und südlich und westlich der Niedermoorstraße

Teil B - Text

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch das Stadtverordnetenkollegium vom 25.04.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 173 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- 1.2 In den mit WA1 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gem. § 1 Absatz 6 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.
- 1.3 Im Sondergebiet Senioren- und Seniorenpflegeheim und Kindertagesstätte sind Alten- und Altenpflegeeinrichtungen, betreutes Wohnen und Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig.

2. Schutz des Grundwassers und Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.1. Dränagen: Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Dränagen unzulässig.
- 2.2. Befestigte Flächen: Auf den Baugrundstücken sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

- 2.3 Dacheindeckungsmaterial: Zink, Kupfer und Blei sind als Dacheindeckungsmaterial, Dachrinnen und Fallrohre unzulässig, sofern sie keine dauerhafte Oberflächenbeschichtung aufweisen, die ein Ausschwemmen von metallischen Schadstoffen verhindern.

3. Anpflanzungen und Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 3.1 Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten.
- 3.2 Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün sind Grundstückseinfriedigungen nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Ergänzende von Hecken eingewachsene Zäune sind bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

4. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 2 BauGB)

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Nahbereich der Friedensallee in einer Entfernung bis zu 85 m von der Mittelachse sowie den Nahbereich an der Amandastraße südlich der Roonstraße in einer Entfernung bis zu 30 m von der Mittelachse wird folgendes festgesetzt:

- Die Wohn- und Schlafräume sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wenn eine Anordnung aller dieser Räume zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist, sind bevorzugt die Schlafräume einer lärmabgewandten Fassade zuzuordnen.
- Der erforderliche Schallschutz der Wohn- und Schlafräume in den betroffenen Gebäuden ist durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 /8 und ggf. zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer sicherzustellen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 /6/ im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude festzulegen. Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, können auch geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Örtliche Bauvorschriften

5. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO)

- 5.1 In den von der Esmarchstraße erschlossenen allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer von Hauptgebäuden in erster Reihe zur Straßenverkehrsfläche als Satteldächer mit Neigungen von 45° bis 51° zu errichten.
- 5.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß (Sockelhöhe) darf maximal 0,5 m über der mittleren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück angeordnet sein.

5.3 Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet an der Stätte der Leistung lediglich als Hinweisschild mit einer maximalen Größe von 0,5 m² zulässig.

Ordnungswidrigkeiten für Festsetzungen nach § 84 LBO

Ordnungswidrig nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmeregelung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 84 LBO abweicht. Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Elmshorn, 17.4.13

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin



Dr. Fronzek
Bürgermeisterin

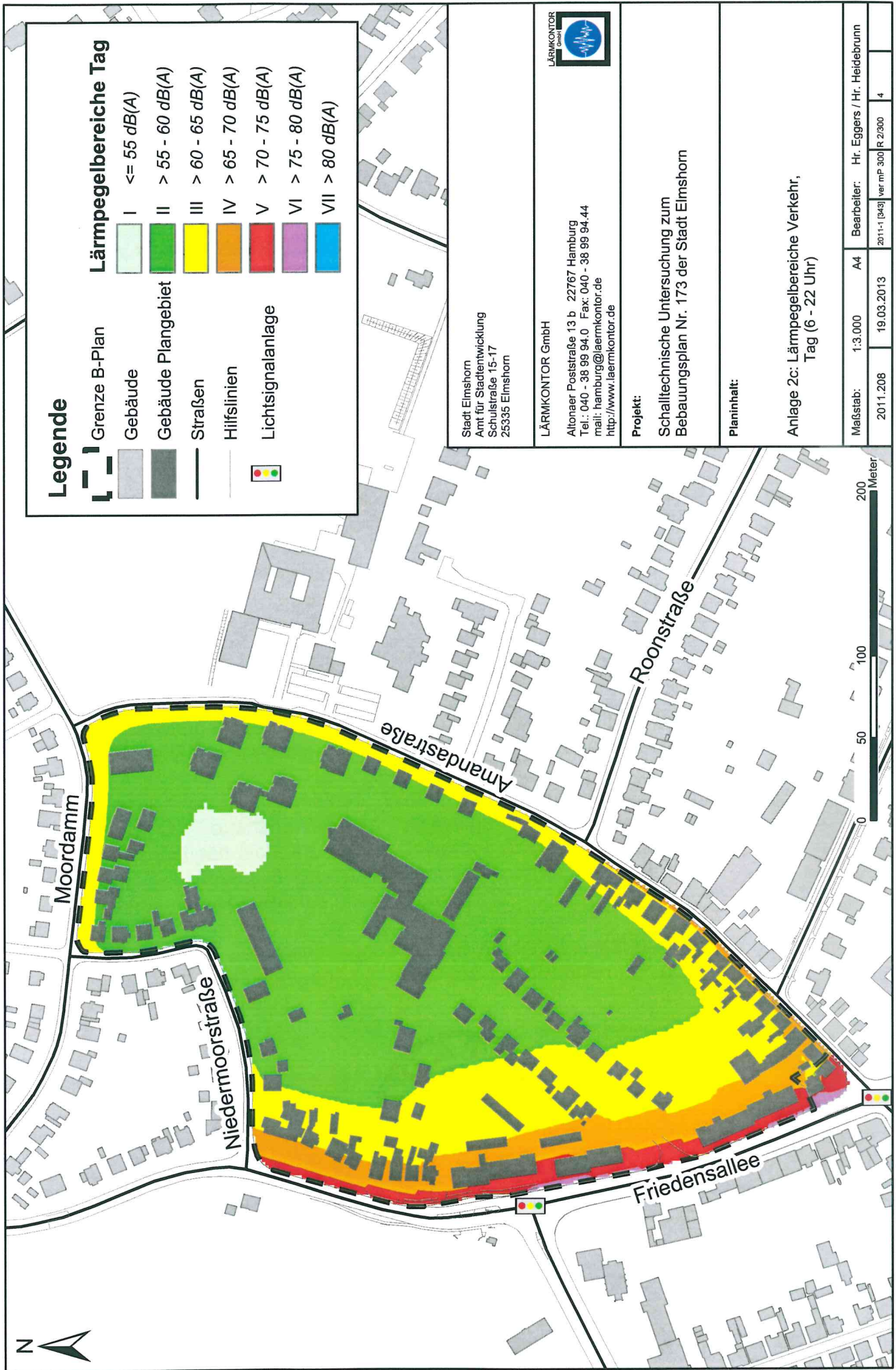


Hinweis:

Auf dem ehemaligen Grundstück des Krankenhauses Elmshorn (festgesetztes Sondergebiet und daran nordwestlich angrenzenden Flächen des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes) können Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Vor Erdbauarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg zur Abstimmung der erforderlichen gutachterlichen Begleitung einzuschalten (siehe 2.8 der Begründung).

Anlage:

Kartierung der Lärmpegelbereiche



Legende

- Grenze B-Plan
- Gebäude
- Gebäude Plangebiet
- Straßen
- Hilfslinien
- Lichtsignalanlage

Lärmpegelbereiche Tag

- I <= 55 dB(A)
- II > 55 - 60 dB(A)
- III > 60 - 65 dB(A)
- IV > 65 - 70 dB(A)
- V > 70 - 75 dB(A)
- VI > 75 - 80 dB(A)
- VII > 80 dB(A)

Stadt Elmshorn
 Amt für Stadtentwicklung
 Schulstraße 15-17
 25335 Elmshorn

LÄRMKONTOR GmbH

Altonaer Poststraße 13 b 22767 Hamburg
 Tel.: 040 - 38 99 94.0 Fax: 040 - 38 99 94.44
 mail: hamburg@laermkontor.de
 http://www.laermkontor.de



Projekt:

Schalltechnische Untersuchung zum
 Bebauungsplan Nr. 173 der Stadt Elmshorn

Planinhalt:

Anlage 2c: Lärmpegelbereiche Verkehr,
 Tag (6 - 22 Uhr)

Maßstab:	1:3.000	A4	Bearbeiter:	Hr. Eggers / Hr. Heidebrunn
	2011.208	19.03.2013		2011-1 [943] ver mP 300 R 2/300 4



