

SATZUNG

der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 141 „Wohngebiet Elbmarsch“

für das Gebiet

nördlich der Bebauung Sandberg Nr. 90 - 114a (fortlaufend gerade Nummern),
östlich der Bebauung Burdickstraße Nr. 2 - 22a (fortlaufend gerade Nummern),
südlich der Bebauung Hedwig-Kreutzfeldt-Weg Nr. 9 und 8 - 18
(fortlaufend gerade Nummern) und des Umspannwerks,
östlich und westlich der Straße „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“
sowie nördlich, westlich und südlich der Kindertagesstätte
im Stadtteil Sandberg / Flamweg

TEIL B : TEXT

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch das Stadtverordnetenkollegium vom 26.09.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 141 „Wohngebiet Elbmarsch“ für das Gebiet nördlich der Bebauung Sandberg Nr. 90 - 114a (fortlaufend gerade Nummern), östlich der Bebauung Burdickstraße Nr. 2 - 22a (fortlaufend gerade Nummern), südlich der Bebauung Hedwig-Kreutzfeldt-Weg Nr. 9 und 8 - 18 (fortlaufend gerade Nummern) und des Umspannwerks, östlich und westlich der Straße „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ sowie nördlich, westlich und südlich der Kindertagesstätte im Stadtteil Sandberg / Flamweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)**
 - 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften - unzulässig. Von dieser Nutzungsbeschränkung ausgenommen sind quartiersbezogene Cafés.
 - 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.
- 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)**
 - 2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen die festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangsbereiche bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden. Abstandsflächen nach LBO sind zu beachten
 - 2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen die festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung von Balkonen bzw. unbeheizten Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden, wobei Abstandsflächen nach LBO und Festsetzungen zum Immissionsschutz zu beachten sind.
 - 2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Teilflächen von ebenerdigen Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, sofern Belange der Feuerwehr (Aufstellflächen) dem nicht entgegenstehen und eine einzelne Terrasse eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreitet.

3. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 3.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6, bestehend aus den Grundflächen der Hauptgebäude, der Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und der Verkehrsflächen, nicht überschritten werden.
- 3.2 Die planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB östlich der Straße „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ festgesetzte Stellplatzanlage wird dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zum Nachweis notwendiger Stellplätze zugeordnet.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der Versorgungsfläche Nahwärme ist die Errichtung eines gebietsbezogenen Blockheizkraftwerks (BHKW) allgemein zulässig. Die Grundfläche darf eine maximale Grundfläche von 60 m² und eine Höhe von 5,0 m nicht überschreiten. Für den notwendigen Schornstein ist eine Höhe von bis zu maximal 10 m zulässig.
- 4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Errichtung einer gebietsbezogenen Transformatorenstation auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

5. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

„Unterhaltungstreifen“

Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind in einem bis zu 3,0 m breiten Streifen, bezogen auf die Grabenböschungsoberkante, entlang des Entwässerungsgrabens jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO unzulässig.

6. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit teilgebietsbezogen festgesetzter abweichender Bauweise $a < b$ sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Zum Schutz der Nachtruhe sind im Osten des Plangebiets in einem Abstand von bis zu 28 m zur Straßenmitte des Hedwig-Kreutzfeldt-Wegs und im Süden des Plangebiets in einem Abstand von bis zu 88 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 431 im 3. Obergeschoss (= Dachgeschoss) für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.
- 7.2 Entlang des Hedwig-Kreutzfeldt-Wegs sind für die der Straße zugewandten Fassaden in einem Abstand von 8 m zur Straßenmitte des Hedwig-Kreutzfeldt-Wegs bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) akustisch geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.
- 7.3 Von den Festsetzungen unter Ziffer I., 7.1 und 7.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

8. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 8.1a Die teilgebietsbezogen festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen - bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe - haben ihren Bezugspunkt zu der planzeichnerisch festgesetzten Höhenkote des an die überbaubare Grundstücksfläche mittelbar bzw. direkt angrenzenden Straßenabschnittes. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausschließlich aufgrund von erforderlichen Geländeerhöhungen um max. 30 cm überschritten werden.
- 8.1b Sofern das BHKW nicht innerhalb der Versorgungsfläche Nahwärme, sondern innerhalb eines Gebäudes des Allgemeinen Wohngebietes realisiert wird, ist für den Schornstein ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von bis zu 1,5 m zulässig.
- 8.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist bei Gebäuden
- mit 2 Vollgeschossen mit Staffelgeschoss und einer max. zulässigen Dachneigung von 30° eine Firsthöhe von maximal 12,50 m
 - mit 3 Vollgeschossen mit Staffelgeschoss und bei vier Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss und einer max. zulässigen Dachneigung von 30° eine Firsthöhe von max. 16,50 m
 - mit 2 Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss und einer max. zulässigen Dachneigung von 40° eine Firsthöhe von max. 11,00 m
- jeweils bezogen auf den unter Ziffer 8.1 festgesetzten Bezugspunkt zulässig.

9. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

Nach Räumung des Baufeldes und im Rahmen der Geländeneivellierung zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) Geländeaufschüttungen einschließlich der Ab- und Anböschungen unter Beachtung der Ziffer 8.1a grundsätzlich zulässig.

10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 10.1 Die Ver- und Entsorgungsträger erhalten zur Wahrung und Durchführung ihrer Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes auf den Verkehrsflächen und auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechtlichen belasteten Flächen ein uneingeschränktes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.
- 10.2 Die Stadtentwässerung erhält im Nordwesten mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ und im Westen entlang des Grabens mit Anschluss im Südwesten an die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen ein Fahrrecht für notwendige Unterhaltungsmaßnahmen.
- 10.3 Die Allgemeinheit erhält innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ein Geh- und Fahrrecht auf den Verkehrsflächen und ein Gehrecht auf den nicht befahrbaren Verkehrsflächen mit Anschluss im Norden an die Seniorenwohnanlage und im Süden an die so genannte „Lindenallee“.
- 10.4 Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzanlage ist die freie Zugänglichkeit des Notwasserbrunnens dauerhaft sicherzustellen.
- 10.5 Die detaillierte Ausgestaltung der Verkehrsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.
- 10.6 Die beiden im Teil A der Satzung festgesetzten Fußwegeverbindungen erhalten eine nutzbare Breite von mindestens 2,50 m.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 11.1 Die innerhalb des Plangeltungsbereiches prägenden Einzelbäume und Baumgruppen sind durch Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt und sind dauerhaft zu erhalten.
Bei Abgang eines festgesetzten Einzelbaumes ist umgehend zur nächsten Pflanzzeit ein großkroniger Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 11.2 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume / Baumgruppen sind Baumaßnahmen und sonstige Maßnahmen nur so durchzuführen, dass nachhaltige und dauerhafte Schädigungen vermieden werden können.
- 11.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist in Fortführung der „Lindenallee“ die Anlage eines überwiegend wassergebundenen Weges unter Wahrung der prägenden Einzelbäume mit Anbindung an die Straße „Hedwig-Kreutzfeldt-Weg“ und an das Allgemeine Wohngebiet zulässig. Baumaßnahmen und sonstige Maßnahmen sind so durchzuführen, dass nachhaltige und dauerhafte Schädigungen der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume vermieden werden können.
- 11.4 Während der Bautätigkeiten ist das Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gegenüber den öffentlichen Grünflächen im Süden und Westen durch einen standsicheren einfachen Zaun zu markieren und zu schützen.
- 11.5 Der innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzte und 3,0 m breite Unterhaltungstreifen für den westlichen Entwässerungsgraben ist als extensiv zu pflegende Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche 1x im Jahr zu mähen; das Mähgut ist abzufahren. Die Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versiegelung von Boden, Ablagerungen, Anpflanzungen sowie das Befahren der Fläche (mit Ausnahme zum Zwecke der Grabenpflege) sind unzulässig.
Zur Markierung und Abgrenzung des Unterhaltungstreifens gegenüber der angrenzenden wohnbaulichen Nutzung ist eine zweireihige Heckenpflanzung vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind in der nächsten Pflanzzeit umgehend gleichartig zu ersetzen.
- 11.6 Als Kompensation für die planungsrechtliche ermöglichte Entnahme von nach Elmsborner Baumschutzsatzung geschützten Bäumen werden innerhalb des Plangebietes Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang 18-20 cm planzeichnerisch festgesetzt. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind umgehend gleichwertig zu ersetzen.
- 11.7 Der Gehölzstreifen an der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung seiner Vitalität oder bei seinem Abgang ist er in seinem Aufbau und in seiner Vegetation umgehend zu ersetzen. Das südlich hiervon in einer Breite von 3,0 m festgesetzte Fahrrecht zugunsten der Stadtentwässerung hat hierauf Rücksicht zu nehmen.
- 11.8 Zur Strukturierung und Abschirmung der nördlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzanlage gegenüber den angrenzenden Nutzungen ist in Verbindung mit den festgesetzten Baumpflanzungen eine zweireihige Heckenpflanzung gegenüber der Verkehrsfläche und gegenüber den nördlich davon gelegenen Baufeldern vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind in der nächsten Pflanzzeit umgehend gleichartig zu ersetzen.
- 11.9 Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) Drainagen ausgeschlossen und Keller konstruktiv (so genannte „Schwarze / Weiße Wanne“) gegen Druckwasser abzudichten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Einfriedungen

Entlang von nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedigungen nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Ergänzende von Hecken eingewachsene Zäune sind bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

2. Dächer

2.1 In den Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 20° und größer 30° unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die südlich der Ringstraße geplanten Reihenhäuser mit einer höchstzulässigen Dachneigung von 40°.

2.2 Häuser mit Gründach sind in allen Teilgebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von bis zu 10° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.

2.3 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.

3. Sockelhöhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden mit maximal 0,30 m zuzüglich der erforderlichen Geländeneivellierung entsprechend Ziffer I., 8.1a über der mittleren Fahrbahnoberkante des an die überbaubare Grundstücksfläche mittelbar bzw. direkt angrenzenden Straßenabschnittes festgesetzt.

Hiervon ausgenommen sind die geplanten Baufelder innerhalb der Ringschließung mit einer zulässigen 3-Geschossigkeit; hier sind die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden mit maximal 1,40 m zulässig.

4. Dachgeschosse

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (Reihenhäuser) und bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.

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.

III. HINWEIS

Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen, der Abriss baulicher Anlagen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG und § 27a LNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden. Unter Beachtung der Artengruppe Fledermäuse wird, wenn durch fledermauskundiges Personal ein Winterquartier definitiv ausgeschlossen und Öffnungen rechtzeitig verschlossen wurden, der konkrete Zeitraum auf den Abschnitt zwischen dem 1. Dezember und Ende Februar festgesetzt.

Elmshorn, 06. NOV. 2013

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin



Dr. Fronzek
Bürgermeisterin



