

SATZUNG

der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 170

für das Gebiet westlich der A 23, südlich der Wittenberger Straße (B 431) / Autobahnzufahrt,
östlich der Straße Ramskamp bzw. der Stadtgrenze zu den Gemeinden
Klein Nordende und Seeth-Ekholz

Teil B - Text

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch das Stadtverordneten-Kollegium vom 26.05.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 170 für den Bereich westlich der A 23, südlich der Wittenberger Straße (B 431) / Autobahnzufahrt, östlich der Straße Ramskamp bzw. der Stadtgrenze zu den Gemeinden Klein Nordende und Seeth-Ekholz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Verkehrsflächen / Erschließungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen hat in der Höhenlage der Verkehrsflächen (Oberkante Bordstein oder Gehwegoberkante = Verkehrsflächenoberkante) zu erfolgen.

Die Erschließung des Sondergebietes sowie des GE-Gebietes ist nur dann gesichert, wenn der Ausbau der Straße Ramskamp und des Ramskamper Weges im Sinne des Bebauungsplanes Nr. 170 vollzogen ist.

2. Einschränkung des Sondergebietes

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1 Abs. 4 bis 7 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Einrichtungen zulässig:

- Teppichhaus

mit einer Gesamtverkaufsfläche von 23.000 qm, davon höchstens 4.000 qm für Randsortimente. Das Kernsortiment besteht aus den Warengruppen Teppiche, Teppichboden, Hartbodenbeläge, Haus- und Heimtextilien.

Das Randsortiment setzt sich aus den Warengruppen Bettwaren, Heimwerkerbedarf, Haus- und Heimtechnik, Möbel, Geschenkartikel, Hausrat, Spielwaren, Kunst- und Dekogegenstände, Pflanzen und Leuchten zusammen.

- Möbelhaus

mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 qm, davon 300 qm für Randsortimente.

Das Kernsortiment besteht lediglich aus der Warengruppe Möbel.

Das Randsortiment erfasst die Warengruppen Teppiche, Bettwaren, Haus- und Heimtextilien, Geschenkartikel, Hausrat, Spielwaren, Kunst- und Dekogegenstände, Pflanzen, Heimwerkerbedarf, Haus- und Heimtechnik, elektrische Einbaugeräte.

- Bau- und Heimwerker-Markt mit integriertem Gartencenter

mit einer Gesamtverkaufsfläche von 11.000 qm, davon höchstens 10 % (1.100 qm) für Randsortimente.

Das Kernsortiment besteht aus den Warengruppen Eisenwaren aller Art, Werkzeuge / Maschinen, Handwerks- und DIY-bezogene Arbeitsmittel und Ausrüstung, Fliesen / Bauchemie und Baustoffe, Installationsmaterial, Leuchten, Sanitär- und Badausstattung, Renovierungsbedarf rund

um Werkstatt, Haus und Garten, Öfen, Herde und Fertiggamine, Bauelemente einschließlich Selbstbaumöbel, Innendekoration, Teppichboden, Klebstoffe, Farben, Tapeten und Zubehör, Bastelbedarf, Holzprodukte (konfektionierte Roh- und Fertigwaren) inklusive Holzzuschnitt, Leitern und Regale / Ordnungssysteme, Camping- und Gartenmöbel, Garten- und Zooartikel, Pflanzen aller Art.

Das Randsortiment besteht aus Auto- und Fahrradzubehör, Fahrrädern, Elektroartikeln, Serviceleistungen (Geräteverleih etc.), Bäckerbistro.

- **SB-Warenhaus**

mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.500 qm, davon mindestens 40 % für Food-Sortimente.

- **Sportfachmarkt**

mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 qm, davon höchstens 750 qm für Sporttextilien und höchstens 250 qm für Sportschuhe.

Das Kernsortiment besteht aus folgenden Sportbereichen: Fahrräder, Fitness, Badesport, Schlägersport, Mannschaftssport, Wassersport, Wintersport, Outdoor sowie das Sortiment an Geräten, Einrichtungen, Ausrüstungen und Zubehör für sämtliche Freizeitaktivitäten.

3. Einschränkungen des Gewerbegebietes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art unzulässig.

4. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des GE- und des Sondergebietes sind ausnahmsweise zulässige Wohnungen nur außerhalb des Schutzbereiches der 110-KV-Freileitung gestattet.

5. Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Gebäude sind in offener Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig.

6. Zulässige Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 17 BauNVO)

- Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist auf eine Grundflächenzahl von 0,8 beschränkt. Die Stadt Elmshorn kann ausnahmsweise eine Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulassen, wenn Betriebserweiterungen diese erfordern.

- Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist das festgesetzte Bauland maßgebend.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 LBO)

7.1 Werbeanlagen

- Innerhalb des GE-Gebietes sind unselbständige Werbeanlagen nur unterhalb der Traufhöhe der Gebäude zulässig.

- Pro 1.000 qm Grundstücksfläche ist eine Fahne als selbständige Werbeanlage mit einer Höhe von 10 m, jedoch maximal 50 Fahnen pro Einzelhandelsbetrieb zulässig.
- Selbständige Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5 m zulässig.
- Pylonen sind bis zur zulässigen Firsthöhe zulässig.

7.2 Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckung sind die Anwendung von Materialien wie Zink, Kupfer, Blei unzulässig.

7.3 Drainagen

Innerhalb des Sonder- bzw. GE-Gebietes sind Drainagen unzulässig.

8. Bepflanzungen und Knickschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 92 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- Im Kronenbereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländeerhöhungen und Versiegelungen unzulässig.
- Die Stellplatzanlagen sind durchgängig mit einer trennenden Baumreihe auf einer offenen Bodenfläche von mindestens $B = 2,30$ m auszubauen. Für je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang = 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Fassadenflächen ohne Fenster oder sonstige Durchbrüche sind mit mindestens 20 % Flächenanteil zu begrünen.
- Mit Zustimmung der Stadt Elmshorn ist die Errichtung von Feuerwehrlitern aufstellflächen innerhalb der im Grünordnungsplan mit VII bezeichneten Maßnahmenflächen zulässig. Diese Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6 herzustellen.
- Mindestens 50 % der nicht bebaubaren Grundstücksflächen der Sonder- bzw. GE-Gebiete sind als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Mindestens ein Drittel der Stellplatzanlage ist mit offenfugigen Stellplätzen, Fugenanteil größer als 15 % mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6 auszubauen.
- Bäume und Sträucher müssen im Schutzstreifen der oberirdischen Freileitungen einen Sicherheitsstreifen von 2,50 m von den Leitungsseilen einhalten. Bei Gefahr eines geringeren Abstandes ist der Bewuchs entschädigungslos von der Eigentümerin oder vom Eigentümer zu entfernen.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß Kapitel 5.3 des Grünordnungsplanes zu gestalten, zu pflegen und zu entwickeln.
- Einfriedigungen sind auf 1,50 m breiten Vegetationsflächen aus Laubbölgern zulässig.

9. Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26, 1 a BauGB)

- Pro Quadratmeter Bauland sind 0,84 qm und pro Quadratmeter Verkehrsfläche 0,29 qm Ausgleichsfläche erforderlich.
- Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt insgesamt 116.250 qm.

- Für die Beseitigung der Waldfläche ist eine Ausgleichsfläche (Waldersatzfläche) von 30.000 qm erforderlich. Dafür wird außerhalb des Pflanzungsbereiches ein Areal von 29.876 qm bereitgestellt. Diese Flächen werden in das Eigentum der Stadt übergehen. Sie werden den Baugrundstücken im Bebauungsplan Nr. 170 zugeordnet.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in qm
Elmshorn	33	59	14.776
Elmshorn	32	3/3	15.100
Gesamt ▷			29.876

- Der sonstige Ausgleichsflächenbedarf von 86.374 qm wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 wie folgt ausgewiesen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in qm	davon Ausgleichsfläche in qm
Seeth-Ekholt	EK 1	53	56.771	55.200 (teilweise, südlicher Teil)
Seeth-Ekholt	EK 1	58/1	41.379	31.174 (teilweise, nördlicher Teil)
Gesamt ▷			98.150	86.374

- Im Übrigen ist die Satzung der Stadt Elmshorn über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen vom 17.12.2001 mit Ausnahme des § 2 Abs. 3 anzuwenden.

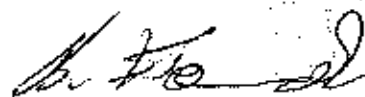
10. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Innerhalb des SO-Gebietes sind folgende flächenbezogene Schalleistungspegel zulässig:
Lw^u = 60 dB(A) tags und Lwⁿ = 41 dB(A) nachts.
- Innerhalb des GE-Gebietes sind folgende flächenbezogene Schalleistungspegel zulässig:
Lw^u = 60 dB(A) tags und Lwⁿ = 45 dB(A) nachts.
- Nach den Vorschriften der Tabelle 8 - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen - der DIN 4109 - sind bei der Realisierung von Bürogebäuden innerhalb der mit F 1 bezeichneten Fläche die Erfordernisse zum Pegelbereich V (R^w = 40 dB) und innerhalb der mit F 2 bezeichneten Fläche die Erfordernisse zum Pegelbereich IV (R^w = 35 dB) einzuhalten.
- Innerhalb der mit F 1 bzw. mit F 2 bezeichneten Flächen erhalten Schlafräume der ausnahmsweise genehmigten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter schallgedämmte Lüftungseinrichtungen nach der DIN 4109 (R^w = mind. 35 dB)
- Wohnungen für das Betriebspersonal sind nun auf der von der Autobahn A 23 abgewandten Seite zulässig.
- Die Schallreflektion der Autobahn A 23 ist soweit zu reduzieren, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse östlich der Autobahn sichergestellt werden. Hierfür ist ein Nachweis erforderlich.

Elmshorn, 30.06.2005

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin



Dr. Fronzek
Bürgermeisterin

Hinweise:

- Innerhalb der mit F 1 bezeichneten Fläche sind Tätigkeiten mit längerem Aufenthalt über einen Arbeitstag im Freien unzulässig.
- Die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der Schutzzone der unterirdischen transeuropäischen Gasleitung bedarf der Abstimmung mit den Trägern dieser Anlage.
- Aufschüttungen und die Errichtung von Dämmen, Erdwällen und Gebäuden innerhalb des Schutzbereiches der oberirdischen 110-kV-Hochspannungsfreileitung bedürfen der Zustimmung der Träger dieser Anlage.
- Erdarbeiten im Kabelschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung einer von dem Träger dieser Anlage beauftragten Baukontrolleurin oder eines von dem Träger dieser Anlage beauftragten Baukontrolleurs ausgeführt werden.
- Im Schutzbereich der unterirdischen Kabel dürfen keine tief wurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.