

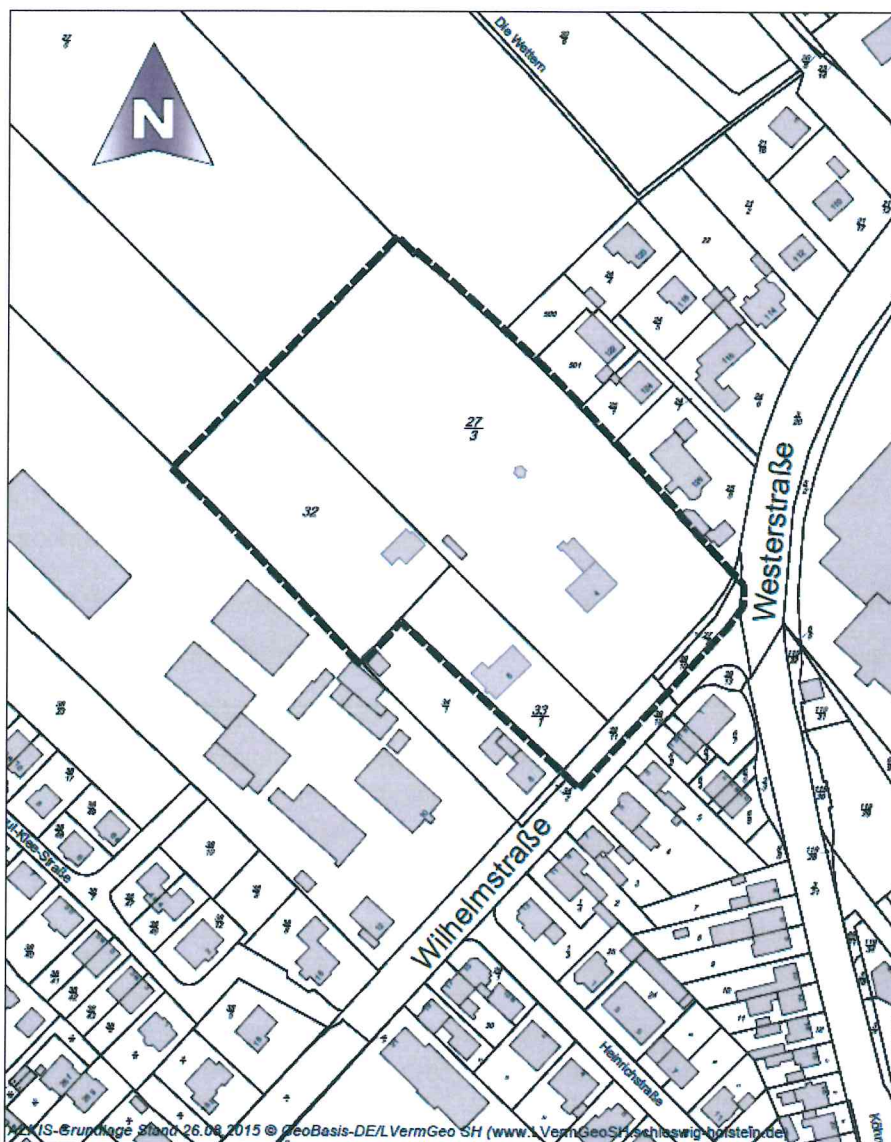


SATZUNG

der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 186 „Wilhelmstraße“

für ein bisher parkartig genutztes Privatgrundstück an der Wilhelmstraße in der
Flur 81 Gemarkung Elmshorn:

Flurstücke 27/3 und 33/1, den südöstlichen Teil des Flurstücks 32 sowie das Flurstück 27/7
und Teilbereiche der Flurstücke 39/10 und 39/11





Teil B - Text

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung (LBO vom 22. Januar 2009) wird nach Beschlussfassung durch das Stadtverordnetenkollegium vom 12.05.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 186 „Wilhelmstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Nr. 3, 4 und 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- 2.1 Die Firsthöhe beträgt max. 10,0 m. Sie bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
- 2.2 Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen wird die Straßenmitte vor dem jeweiligen Grundstück in der das Grundstück erschließenden Straße (Planstraße A bzw. Privatweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) als maßgebende Geländehöhe festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 400 m². Abweichungen bis zu 5 % aufgrund der Vermessung sind zulässig.

4. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Es ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

5. Verkehrsflächen, Einfahrten und Einfahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Grundstücksein- und Ausfahrten zur L 109 / Wilhelmstraße sind nicht zulässig.

6. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 In den Privatwegen mit zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zur Erschließung der Grundstücke. Der Zugang für diese Berechtigten ist dauerhaft zu gewährleisten.
- 6.2 Für den Privatweg im nordwestlichen Plangebiet südlich der Planstraße A gilt zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers für die Leitungsanbindung und Wartung der Versorgungsanlage gem. Nr. 9.1. Der Zugang für diesen Berechtigten ist dauerhaft zu gewährleisten.
- 6.3 Für den Privatweg im nordöstlichen Plangebiet nördlich der Planstraße A gilt zusätzlich ein Wegerecht zugunsten der Stadt Elmshorn für die fußläufige Anbindung der Kleingartenanlage. Der Zugang für diese Berechtigten ist dauerhaft zu gewährleisten.
- 6.4 Für den Privatweg im südöstlichen Plangebiet nördlich der Planstraße A gilt zusätzlich ein Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Stadt Elmshorn für die Wartung und Pflege der Lärmschutzanlage. Der Zugang für diesen Berechtigten ist dauerhaft zu gewährleisten.



6.5 Für den Privatweg im südöstlichen Plangebiet nördlich der Planstraße A gilt zusätzlich ein Leitungsrecht für die Abwasserentsorgung einschließlich des Rechts, die Fläche zur Unterhaltung der Leitung im notwendigen Umfang zu begehen und zu befahren. Der Zugang für diesen Berechtigten ist dauerhaft zu gewährleisten.

7. Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die Wohn- und Schlafräume durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung den zur L 109 lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

7.2 Für die Räume an den zur L 109 lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile ist in den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 entsprechend den nachfolgend genannten Anforderungen an den passiven Lärmschutz auszuführen, dabei sind im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren oder im Rahmen einer Genehmigungsfreistellung gem. § 68 LBO die Nachweise der Einhaltung der Anforderungen an den passiven Lärmschutz für konkret geplante Gebäude vorzulegen.

| | |
|--------------------------|---|
| Lärmpegelbereich LPB IV | Maßgeblicher Außenlärmpegel: 66 – 70 dB(A) Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei a) Büroräumen: 35 dB(A) b) Wohnungen: 40 dB(A) |
| Lärmpegelbereich LPB III | Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 – 65 dB(A) Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei a) Büroräumen: 30 dB(A) b) Wohnungen: 35 dB(A) |

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster/Türen, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Schlaf- und Kinderzimmer sind zur Sicherstellung der Nachtruhe mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 cbm je Person und Stunde für Schlafräume zu gewährleisten.

7.3 Parallel zur L 109 ist zum Schutz der Außenwohnbereiche auf den Grundstücksflächen östlich der Planstraße A ein nach Süden abschirmender Lärmschutz durch eine Lärmschutzanlage herzustellen. Die Lärmschutzanlage ist gem. Anlage 4 der Schalltechnischen Untersuchung (2015.061.1 vom 03.07.2015) in östlicher Richtung mit einer ansteigenden Höhe von 1,0 m an der Planstraße A bis zu 2,30 m an der östlichen Plangebietsgrenze herzustellen. Daran anschließend ist in nördlicher Richtung entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein rd. 15 m langer Abschnitt mit 2,50 m Höhe anzuordnen. Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen ist die Straßenmitte vor dem jeweiligen Grundstück in der L 109.

8. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist auf dem öffentlichen Parkplatz innerhalb der Flächen für Straßenbegleitgrün und auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine mindestens 1,60 m hohe Laubgehölzhecke aus standortgerechten und heimischen Wildsträuchern (Qualität: Sträucher, 60 - 100 cm, und Heister, 100-150 cm, Pflanzung zweireihig versetzt, Abstand zwischen den Reihen 1,00 m, innerhalb der Reihe 1,50 m) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Arten gem. Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht)

8.2 Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine mindestens 1,60 m hohe freiwachsende Laubgehölzhecke aus standortgerechten und heimischen Wildsträuchern (Qualität: Sträucher, 60 - 100 cm, und Heister, 100-150 cm, Pflanzung zweireihig versetzt, Abstand zwischen den Reihen 1,00 m, innerhalb der Reihe 1,50 m) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (mindestens fünf verschiedene Arten gem. Pflanzvorschlag in der Begründung). Im Verlauf dieser Hecke sind vorhandene Bäume unter Berücksichtigung ihrer Vitalität und ihres Erhaltungszustands soweit möglich zu integrieren.

8.3 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume, sind während der Baumaßnahmen und der nachfolgenden Nutzung vor Beeinträchtigungen jeder Art zu schützen.

9. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

9.1 Innerhalb der privaten Grünfläche „Schutzgrün“, die zur Herstellung eines angemessenen Schutzabstands zwischen neuer Wohnnutzung und Pferdehof dient, ist in der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen die Anordnung von Anlagen zur Versorgung des Baugebietes (z.B. gebietsbezogenes Blockheizkraftwerk - BHKW) zulässig.

10. Zuordnungsfestsetzungen - Ausgleich außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

10.1 Dem Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs die folgenden Flächen zugeordnet, die nach Maßgabe des Umweltberichtes/ der landschaftsplanerischen Grundlagen zu entwickeln sind:

- a. Das Ausgleichserfordernis von 4.497 m² wird über ein Ökokonto im Gebiet der Stadt Elmshorn erbracht (4.497 Ökopunkte; Gemarkung Elmshorn, Flur 80, Flurstücke 2/1, 3/0, 4/0 und 5/0; Aktenzeichen 42KOM.2010-8)
- b. Das Ausgleichserfordernis von 12.523 m² Waldentwicklung zur Kompensation von 8.373 m² Waldumwandlung wird über Erstaufforstungsflächen im Gebiet der Gemeinde Hohenlockstedt erbracht (Genehmigungsbescheid vom 27.04.2015; Aktenzeichen 7411.2 IZ):
 - Gemarkung Springhoe, Flur 1, Flurstück 20/2 tlw. (2.280 m²);
 - Gemarkung Springhoe, Flur 2, Flurstück 33/0 tlw. (3.570 m²);
 - Gemarkung Ridders, Flur 7, Flurstück 39/2. tlw. (6.673 m²)

Als Ausgleich für den Verlust von Gebüsch-/Gehölzbestand im Plangebiet sind 716 m² Gehölzpflanzung neu anzulegen. Es sind je 100 m² zwei standortgerechte und heimische Bäume (Qualität: Heister, 100-150 cm; Arten gem. Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dieser Ausgleich ist über Pflanzungen im Gebiet der Stadt Elmshorn vorzunehmen.

Als Ausgleich für den Verlust von Einzelbäumen im Plangebiet sind 15 Stiel-Eichen (*Quercus robur*; Heister, 175/200, 3 x v, m. Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 m³ zu betragen. Die Pflanzungen sind in der Gemarkung Elmshorn, Flur 6, Flurstück 2/93 vorzunehmen.



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer

- 1.1 Die Dachflächen im Geltungsbereich sind in der Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- 1.2 In die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind uneingeschränkt zulässig.
- 1.3 Für die Dächer aneinander grenzender Doppelhaushälften sind einheitliche First- und Traufhöhen, sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

2. Außenwände

- 2.1 Für aneinander grenzende Doppelhaushälften in den allgemeinen Wohngebieten sind einheitliche Materialien und Farben für die Fassade zu verwenden, geringe Farbabstufungen sind zulässig.

3. Einfriedung der Privatgrundstücke

- 3.1 Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Raum sowie zu den privaten Erschließungswegen sind nur in Form von frostbeständigen Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig (Arten gemäß Pflanzempfehlung in der Begründung). Grundstücksseitig dahinter können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden. Die Höhe der Einfriedungen beträgt max. 0,80 m, dabei hat die Heckenhöhe mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4. Ordnungswidrigkeiten

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. HINWEISE

Boden

- Bei Auftreten von Bodenbelastungen, sind die Belange der gesunden Wohnverhältnisse zu wahren.
- Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, so ist dem Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde – des Kreises Pinneberg umgehend Mitteilung darüber zu machen. Ebenso sind die nach Bundesbodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung, auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen und die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.



Energieversorgung

- Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (regenerative Energiesysteme) wie insbesondere Solarenergie empfohlen.
- Für die zentrale Energieversorgung des neuen Plangebiets ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) vorgesehen. Es sollte die Grundlage für die Energieversorgung für alle zu errichtenden Gebäude des Quartiers bilden. Dabei ist die Energiegewinnung möglichst auf Basis erneuerbarer Energien zu leisten.
- Die gesetzlichen Standards zur Energieeinsparung und die entsprechenden Maßnahmen sind einzuhalten. Es wird empfohlen, darüber hinausgehend weitergehende Maßnahmen, die einen Primärenergiebedarf gegenüber EnEV-Standard um 30 Prozent unterschreiten, anzustreben. Ab dem Jahr 2016 gelten für Neubauten um 25 Prozent höhere energetische Anforderungen als bisher. Die Mindeststandards können also bereits kurz nach der Fertigstellung bautechnisch überholt sein. Es ist daher empfehlenswert, schon heute nach zukünftigen Effizienzstandards zu bauen. Die Mehrkosten eines energetisch höherwertigen Neubaus lohnen sich, insbesondere bei steigenden Energiepreisen. Außerdem stehen Fördermittel zur Verfügung, wenn die EnEV-Anforderungen übertroffen werden.
- Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht, bei der Errichtung von Gebäuden sind erneuerbare Energiesysteme zu berücksichtigen. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen im Plangebiet zulässig. Eine finanzielle Unterstützung leistet der Klimaschutzfonds der Stadt Elmshorn mit der Förderung von erneuerbaren Technologien zur Energieerzeugung, zur rationellen Energienutzung und zur Einsparung von Energie. Dazu liegt ein Flyer „Förderprogramme – Energieeinsparung und Energieerzeugung“ der Stadt Elmshorn als Erstinformation vor.
- Aus Gründen der Regenrückhaltung und des Kleinklimas sind Dachbegrünungen anzustreben. Gründächer können Hitzeinseln minimieren und bis zu 70 Prozent des Regenwassers zurückhalten. Insbesondere die Dachflächen der geplanten Carports / Garagen eignen sich für die Festsetzung einer Dachbegrünung.
- Eine kompakte Bauform mit einem niedrigen A/V Verhältnisses (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) ist anzustreben. Je kleiner das A/V-Verhältnis ist, umso geringer ist der Energiebedarf. Eine verdichtete Bauform mit Flach-, Pult- oder Satteldach und geringen Vor- und Rücksprüngen der Außenfläche ermöglichen einen geringen Energiebedarf.

DIN-Normen

- Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von November 1989 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Elmshorn, 18.10.2016

Stadt Elmshorn
Der Bürgermeister

Hatje
Bürgermeister



