

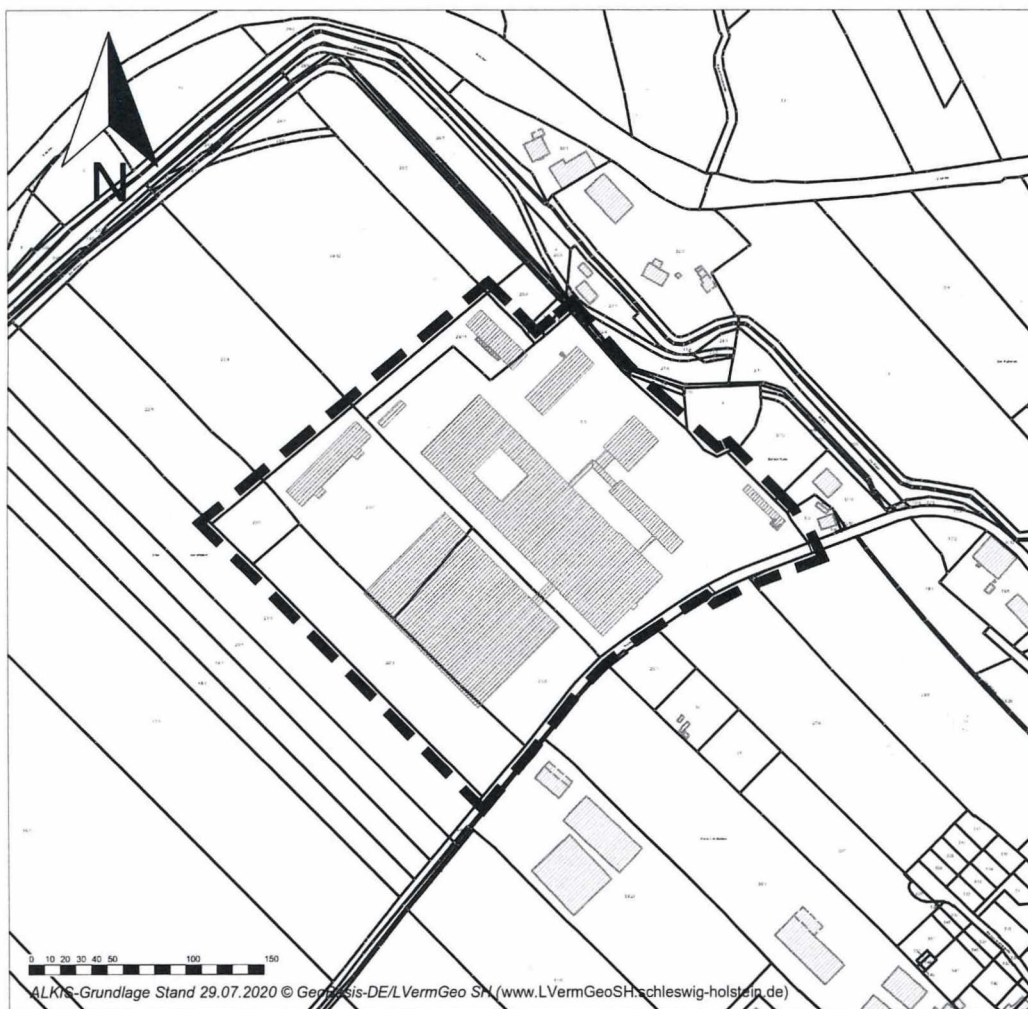


# SATZUNG

## der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 194 „Heinrich-Hertz-Straße“

### für die Fläche

einschließlich und nordwestlich  
der Heinrich-Hertz-Straße 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 32A





## 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) wird nach Beschlussfassung durch das Stadtverordnetenkollegium vom 18.03.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 194 „Heinrich-Hertz-Straße“ 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, § 8 und § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 Im Gewerbegebiet sind die folgenden Arten von Betrieben bzw. Anlagen unzulässig:

- wesentlich störende Gewerbebetriebe, wesentlich störende Lagerhäuser und Lagerplätze sowie wesentlich störende öffentliche Betriebe
- Einzelhandel
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten (wie z. B. Tanzpaläste, Diskotheken, Bars, Spielhallen, Entertainment Center) Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, im Sinne von § 33a der Gewerbeordnung sowie entsprechende Einzelhandelsbetriebe wie Sexshops und Erotikfachmärkte.

Untergeordnete Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben sind bis maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

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

2.1 Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Daches.

Es wird auf die Höhenbeschränkung im Freileitungsschutzbereich verwiesen (siehe III. Hinweise).

2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf für technische Anlagen auf dem Dach um maximal 2,00 m überschritten werden. Weitere Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit es für die Funktionstüchtigkeit der Anlagen erforderlich ist.





### 3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge zu errichten.

### 4. Carports und Garagen mit ihren Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 u. 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 Carports und Garagen sind im gesamten Plangebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen sind grundsätzlich im Wurzelschutzbereich der zu erhaltenden Bäume unzulässig.
- 4.3 Ausnahmsweise können Stellplätze, Einfriedungen und Anlagen der Regenrückhaltung im Wurzelschutzbereich der zu erhaltenden Bäume zugelassen werden, wenn diese nachweislich die Entwicklung der zu erhaltenden Bäume nicht beeinträchtigen. Der Nachweis ist durch eine baumpflegerische Untersuchung und Begleitung durch einen anerkannten Baumpfleger (Qualifikation: mind. Fachagrarwirt Baumpfleger und Baumsanierung) zu erbringen.

Zum Schutz der Bäume sind die DIN 18920, die RAS-LP 4 sowie die ZTV-Baumpfleger zu beachten.

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Die im Südwesten der Planzeichnung festgesetzte Maßnahmenfläche dient dem Schutz und der Entwicklung naturnaher Landschaftsteile, Bäumen, Baumgruppen und Kleingewässer und der Sicherung einer Pufferzone zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.
- Die Anlage von unbefestigten naturnahen flachen Retentionsmulden ist außerhalb geschlossener Gehölzbestände zulässig.

Zur Entwicklung naturnaher Feuchtbiotope sind die anzulegenden Retentionsmulden unmittelbar nach Fertigstellung, ohne Abdeckung von Oberboden, mit einer artenreichen Saatgutmischung für frische bis feuchte Standorte einzusäen und extensiv zu pflegen (Mahd max. 2 x jährlich und Abfuhr des Mähgutes).

Pflegewege für die Instandhaltung des Regenrückhaltereaumes sind innerhalb der Maßnahmenfläche zulässig.

### 6. Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

- 6.1 Die zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzung gleicher Art zu ersetzen.
- 6.2 Eine Abweichung des Standortes der bei Abgang neu anzupflanzenden Bäume um max. 5,00 m ist zulässig.



- 6.3 Grundsätzlich sind bauliche Anlagen und bauliche Arbeiten (Verdichtungen, Ab- und Zwischenlagerungen jeglicher Art etc.) im Wurzelschutzbereich der zu erhaltenden Bäume unzulässig. Einfriedungen und Standflächen für Stellplatzanlagen sowie Anlagen für die Regenrückhaltung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nachweislich die Entwicklung der zu erhaltenden Bäume nicht beeinträchtigen. Der Nachweis ist durch eine baumpflegerische Untersuchung und Begleitung durch einen anerkannten Baumpfleger (Qualifikation: mind. Fachagrarwirt Baumpfleger und Baumsanierung) zu erbringen.

1.4

III.

1.

Zum Schutz der Bäume sind die DIN 18920, die RAS-LP 4 sowie die ZTV-Baumpfleger zu beachten.

Die festgesetzten Bäume und Sträucher dienen der Eingrünung baulicher Anlagen und dem Landschaftsschutz und sind in ihrer geschlossenen Gehölzstruktur zu erhalten.

- 6.4 Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Gewerbeflächen (mind. 20 %) ist als Vegetationsschicht anzulegen und mit einer artenreichen Wiesen-/Rasenmischung oder mit heimischen Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzliste zu begrünen.

2.

## 7. **Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 7.1 Die Flächen zur Regenrückhaltung sind, mit Ausnahme der für die Wasserrückhaltung und den technischen Einrichtungen benötigten Bereiche einschließlich Unterhaltung, der freien Sukzession zu überlassen.
- 7.2 Die erforderlichen Pflegewege am Regenrückhalteraum, sind in wasser-, luftdurchlässigem und in vegetationsfähigem Aufbau (z. B. Schotterrasen) herzustellen.

3.

## II. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### 1. **Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**

Im gesamten Plangeltungsbereich gelten gem. § 11 LBO folgende örtliche Bauvorschriften bezüglich der Errichtung und des Betriebs von Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen):

4.

- 1.1 Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf die im Plangebiet ansässigen Firmen hinweisen.
- 1.2 Unzulässig sind:
- Werbeanlagen auf Dächern und oberhalb der Traufe oder Attika,
  - freistehende Werbeanlagen und Pylone mit einer Gesamthöhe über 6,5 m,
  - nach oben abstrahlende Beleuchtungen,
  - reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegtem Licht.
- 1.3 Ausnahmsweise können beleuchtete Werbeanlagen zugelassen werden, sofern sie geschlossen und blendfrei ausgeführt werden und von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ausgeht.





- 1.4 Ausnahmsweise können Fahnen mit einer Höhe über 6,5 m zugelassen werden, sofern von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ausgeht.

### III. HINWEISE

#### 1. Boden / Altlasten / Altlastenablagerungen

Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen im Plangebiet keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor. Ergeben sich bei Grundwasserhaltungen, Sondierungen, Abbruch- und/ oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg nach § 2 Landes Bodenschutzgesetz unverzüglich mitzuteilen.

Sollte ein Rückbau der Gebäude erfolgen, in denen PAK-haltige „Innenböden“ nachgewiesen worden sind, so müssen diese gesondert ausgebaut und entsorgt werden, so dass keine Verunreinigung von unbelasteten Bauabbruch erfolgen kann.

#### 2. Kampfmittel

Laut Schreiben des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein vom Juli 2019 handelt es sich bei der angefragten Fläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Es besteht somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Sollten bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst über die Ordnungsbehörde der Stadt Elmshorn zu benachrichtigen.

#### 3. Archäologisches Interessensgebiet & Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein.

#### 4. Pflanzliste (Empfehlung)

##### Sträucher und Bäume für freiwachsende Hecken

Stiel-Eiche	- Quercus robur
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Faulbaum	- Frangula alnus
Feldahorn	- Acer campestre
Gew. Schneeball	- Viburnum opulus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Hasel	- Corylus avellana
Holunder	- Sambucus nigra
Hundsrose	- Rosa canina
Schlehe	- Prunus spinosa
Stieleiche	- Quercus robur



Weißdorn - Crataegus monogyna

Standortgerechte Einzelbäume

Stiel-Eiche - Quercus robur  
Spitz-Ahorn - Acer platanoides 'Cleveland'  
Winterlinde - Tilia cordata 'Rancho'  
Hainbuche - Carpinus betulus

**5. Baumschutz**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Elmshorn. Zum Schutz der Bäume sind die DIN 18920, die RAS-LP 4 sowie die ZTV-Baumpflege zu beachten.

**6. Freileitungsschutzbereich**

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110 KV-Leitung unterliegen die maximalen Arbeits- und Bauhöhen einer Begrenzung. Grundsätzlich müssen jegliche Baumaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches durch die Schleswig-Holstein Netz genehmigt werden. Die Lagepläne des Freileitungsschutzbereiches und die einzuhaltenden Höhen sind in der Begründung abgebildet und zu berücksichtigen. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten. Die betroffenen Bereiche wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

**7. Artenschutz**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. ausgeführt werden, wenn zuvor sichergestellt wurde, dass keine artenschutzrechtlichen Belange tangiert werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg. Vor ggf. erforderlichen Abbrucharbeiten sind Gebäude unmittelbar vorher durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermausquartieren und Gebäudebrütern zu untersuchen. Bei Nachweisen ist die untere Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg zu informieren, um artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen abzustimmen.

Als Außenleuchten und im Bereich der Werbeanlagen sind nach oben abgeschirmte, staubdichte Leuchtkörper mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln, nach aktuellem Stand der Technik, zu verwenden.

**8. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Anpflanzungen und Einfriedigungen eine Höhe von 0,70 m (gemessen ab Fahrhahnoberkante) nicht überschreiten.



**9. Schifffahrtszeichen (§ 34 Abs. 4 WaStrG)**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

**10. Rechtsgrundlagen, DIN Normen**

Die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Rechtsverordnungen, Rechtsvorschriften sowie DIN-Normen können bei der Einsichtnahmestelle der Satzung (Stadt Elmshorn – Der Bürgermeister, Amt für Stadtentwicklung, Schulstraße 15-17, 25335 Elmshorn) zu den Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden.

**11. 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.

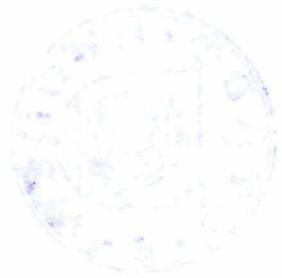
Elmshorn, 03. Aug. 2020

**Stadt Elmshorn  
Der Bürgermeister**

*Hatje*  
Hatje  
Bürgermeister







NOV 20 1881

