

SATZUNG
der Stadt Elmshorn
**über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Köhnholz/Ernst-
Barlach-Straße“**

für den nördlichen Teil des öffentlichen Parkplatzes an der Straße Köhnholz (Flurstück 57/14), den östlichen Teil des Flurstücks 53/1 und den nördlichen Teil des Flurstücks 57/17 der Flur 77 Gemarkung Elmshorn aus dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 75 „Köhnholz/ Ernst- Barlach-Straße“

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 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Köhnholz/Ernst-Barlach-Straße“ 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)

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung für Wohngebäude werden als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die gem. § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6, 22 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)

Die notwendigen Stellplätze sind in der Gemeinschaftsanlage im Süden des Gebietes als Garagen, Carports oder Stellplätze unterzubringen.

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

4.1 Der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen hat in gleicher Höhenlage zu erfolgen.

4.2 Ein- und Ausfahrten sind nur in dem festgesetzten Einfahrtbereich zulässig.

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

- 5.1. Dränagen: Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Dränagen unzulässig.
- 5.2. Befestigte Flächen: Auf den Baugrundstücken sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 5.3. 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.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zu Gunsten der Bewohner und Nutzer des östlich anschließenden allgemeinen Wohngebietes und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

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

- 7.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche werden auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels festgesetzt, der sich aus dem Straßenverkehrslärm berechnet.
- 7.2 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume etc.) sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
- 7.3 Schlafräume und Kinderzimmer sind an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind ab Beurteilungspegeln > 45 dB(A) nachts aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.
- 7.4 Für die lärmabgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 um 10 dB(A) gemindert werden.
- 7.5 Aufenthaltsbereiche im Außenbereich der Wohnungen sind ausschließlich an den lärmabgewandten Seiten der Wohnungen anzuordnen.

Tabelle 8 der DIN 4109

Schallpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40
VI	76 - 80	2)	50	45
VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt
 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

8. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün und öffentlichen sowie privaten Grünflächen sind Grundstückseinfriedigungen nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Ergänzende von Hecken eingewachsene Zäune sind bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

9. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten.

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

10.1 Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet an der Stätte der Leistung lediglich als Hinweisschild in einer Größe von maximal 0,15 qm zulässig.

10.2 Die zulässigen *Dachformen* von Hauptgebäuden beschränken sich auf Pult- und Satteldächer.

10.3 Dauerhaft begrünte Dächer und Solaranlagen sind 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, 11.07.2013

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin

i.V.



Dr. Fronzek
Bürgermeisterin



