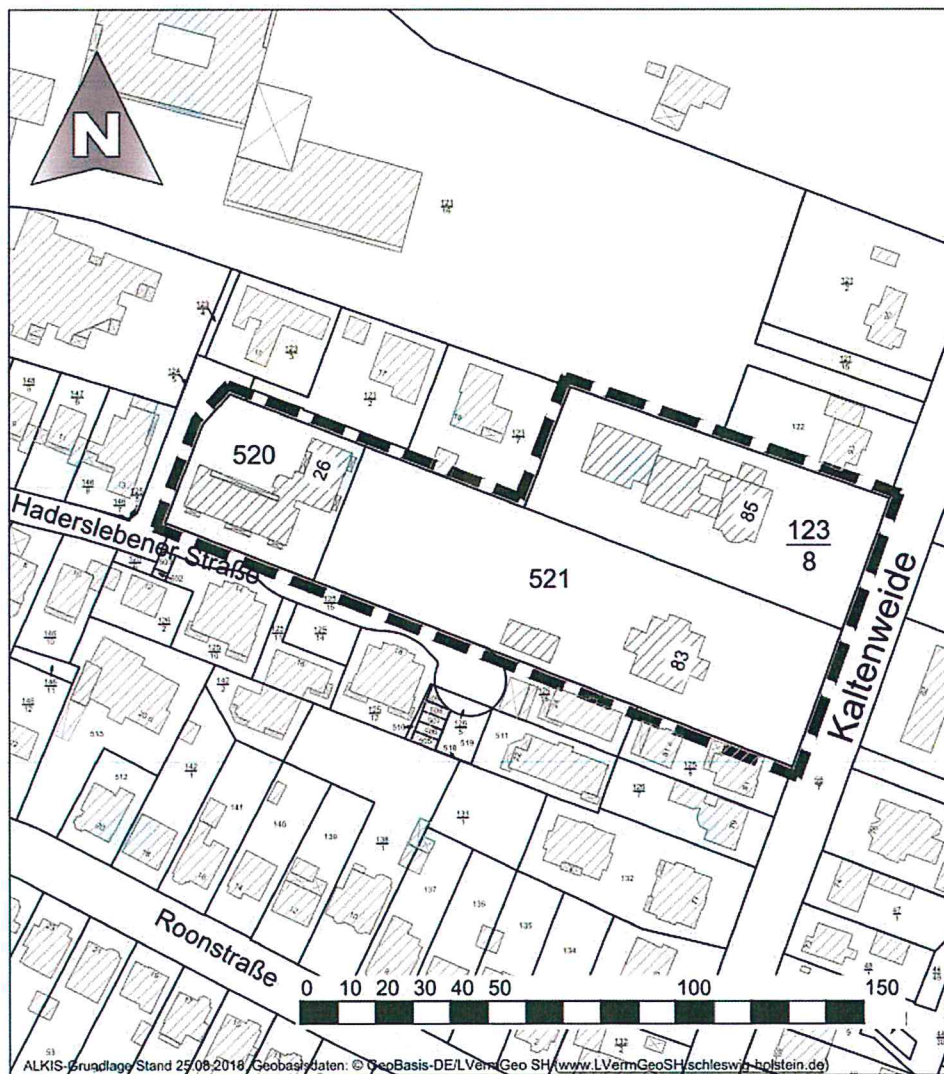




SATZUNG

der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 76, 1. Änderung „Kaltenweide/ Roonstraße“

für den Bereich
Kaltenweide Hausnummern 83 und 85 (Flurstücke 521 und 123/8 der Flur 38
Gemarkung Elmshorn) sowie Haderslebener Straße Hausnummer 26 (Flurstück 520
der Flur 38 Gemarkung Elmshorn) aus dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen
Bebauungsplans Nr. 76





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 18.09.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 76, 1. Änderung „Kaltenweide/ Roonstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung, Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1. Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
- 2.2. Die Gebäudehöhe hat als oberen Bezugspunkt die Oberkante des Gebäudes einschließlich aller Bauteile.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Vorgartenbereichen an der Kaltenweide, zwischen der östlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind in den Vorgartenbereichen an der Kaltenweide, zwischen der östlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

- 5.1. Die zu erhaltenden Bäume sind in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzung gleicher Art und



Qualität zu ersetzen. Eine Abweichung des Standorts der bei Abgang neu anzupflanzenden Bäume um maximal 10,00 m im Vorgartenbereich ist zulässig.

- 5.2. Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist innerhalb des Schutzbereichs der zu erhaltenden Bäume ausgeschlossen.
- 5.3. Im Schutzbereich der zu erhaltenden Bäume sind Stellplätze und deren Zufahrten ausschließlich dann zulässig, wenn sie als wassergebundene Decke errichtet werden und die Bäume nicht schädigen oder wesentlich beeinträchtigen.
- 5.4. Einfriedungen bei Straßenfronten dürfen eine Höhe von 0,80 m nur mit Einverständnis des Straßenbauträgers überschreiten. Im Schutzbereich der zu erhaltenden Bäume sind Einfriedungen so herzustellen, dass die Bäume nicht geschädigt oder wesentlich beeinträchtigt werden (Einfriedungen technischer Art wie Drahtzäune, Flechtzäune, Metallzäune etc. beispielsweise mit Punktfundamenten errichtet werden).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer Größe von 1,00 m², einer Höhe von 1,50 m beziehungsweise einer Breite von 1,50 m zulässig. Werbeanlagen sind an der Fassade ausschließlich in der Erdgeschosszone zulässig. Sie dürfen nicht mit beweglichen oder wechselnden Elementen, Laufschriften, Blink- und Wechsellichtanlagen oder Strahlern, die in den Nachthimmel oder auf den Boden strahlen, ausgestattet sein. Grundsätzlich dürfen sie Verkehrsteilnehmer nicht ablenken.

III. HINWEISE

1. Altlasten

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, sodass Maßnahmen zur Gefahrenermittlung und Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können. Ebenso sind die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens beziehungsweise der Gewässer mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2. Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten auf bisher un bebauten Grundstücksflächen sind diese untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird in Auftrag durch das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein – Kampfmittelräumdienst –



durchgeführt. Nur eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelräumdienst ermöglicht die Einbeziehung von Sondier- und Räummaßnahmen in die Bauvorhaben.

3. Archäologische Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans sind keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder dringliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden, ist die obere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4. Denkmalschutz

Die Gebäude Kaltenweide 83 und Kaltenweide 85 sind als Kulturdenkmale eingetragen. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein sind zu beachten. Dies betrifft auch den Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern.

5. Baumschutz

Die Satzung der Stadt Elmshorn zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) ist einzuhalten. Die so geschützten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Für die Beseitigung der durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäume ist ein Ersatz nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung zu leisten.

Die DIN 18920, die RAS-LP4 sowie die ZTV Baumpflege sind während der Durchführung von Baumaßnahmen verbindlich zu beachten.

6. Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02., ausgeführt werden.

7. Klimaschutz

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (regenerative Energiesysteme) wie insbesondere Solarenergie empfohlen. 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.

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. Es stehen Fördermittel zur Verfügung, wenn die EnEV-Anforderungen übertroffen werden.



Dachbegrünungen bei Nebenanlagen sind aus Gründen der Regenrückhaltung und des Kleinklimas anzustreben.

8. 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, 22335 Elmshorn) zu den Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden.

9. Ursprungsbebauungsplan

Nicht geänderte Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 bleiben wirksam.

10. 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, 13.12.2018

Stadt Elmshorn
Der Bürgermeister


Bürgermeister



