

# SATZUNG DER STADT ELMSHORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 191

"AM EISKELLER"

FÜR DEN BEREICH DER FURSTÜCKE 114/11, 121, 126/9, 126/15, 126/16 SOWIE EINEN TEILBEREICH DES FLURSTÜCKS 85/7 DER FLUR 60 IN DER GEMARKUNG ELMSHORN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN:  
ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) 1990



ALKIS-Grundlage Stand 29.11.2018, Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de) Maßstab 1:500

## Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO)**
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - 0,35 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO, i.V.m. § 19 Abs. 4)
  - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - FH 10,00 Firsthöhe, als Höchstmaß in Meter (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - g Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - E nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - R nur Reihenhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Strassenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Strassenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe Text (Teil B) Ziffer 1, Nr. 9) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
  - Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Entsorgungsfäche Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
  - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - Bäume erhalten (siehe Text (Teil B)) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
  - Bäume anzupflanzen (siehe Text (Teil B)) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
  - Schutzbereich zu erhaltender und anzupflanzender Bäume [Wurzel- bzw. Kronenraumbereich zzgl. 1,50 m]
- Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)**
  - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB); hier: Lärmschutzwand
- Sonstige Planzeichen**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
  - bestehendes Gebäude mit Hausnummer
  - vorhandenes Flurstück
  - vorhandene Flurstücksbezeichnung
  - Maßzahl in Meter

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 25.09.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Elmshorner Nachrichten" am 16.12.2014 erfolgt. Ergänzend erfolgte am selben Tag eine Veröffentlichung im Internet unter [www.elmshorn.de](http://www.elmshorn.de). Elmshorn, den 1. 0. DEZ. 2018
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 29.12.2014 bis 16.01.2015 unterrichten und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Zur Behebung von möglichen Fehlern rückwirkend erneut aufgestellt zum 16.12.2014 aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 30.06.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses rückwirkend zum 16.12.2014 gemäß § 214 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist durch Abdruck in den Elmshorner Nachrichten am 05.07.2016 erfolgt. Ergänzend erfolgte am selben Tag eine Veröffentlichung im Internet unter [www.elmshorn.de](http://www.elmshorn.de).
- Die Öffentlichkeit konnte sich erneut über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 13.07.2016 bis zum 12.08.2016 unterrichten und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden erneut mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 30.08.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.09.2018 bis zum 12.10.2018 während der Sprechzeiten an den Werktagen von montags bis freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr und zusätzlich donnerstags von 14.00 bis 17.00 Uhr oder nach Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.09.2018 in den "Elmshorner Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend erfolgte am selben Tag eine Veröffentlichung im Internet unter [www.elmshorn.de](http://www.elmshorn.de). Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden ist.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 25.10.2018 aufgrund von Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans eine erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
- Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange, die von der Planänderung berührt sein können, wurden am 25.10.2018 bzw. 26.10.2018 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Elmshorn, den 1. 0. DEZ. 2018
- Der katastermäßige Bestand am 27. Sep. 2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als bekannt besichtigt. LVMGeoSH
- Das Stadtverordneten-Kollegium hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.12.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Elmshorn, den 1. 0. DEZ. 2018
- Das Stadtverordneten-Kollegium hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 06.12.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Elmshorn, den 1. 0. DEZ. 2018
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen. Elmshorn, den 1. 7. DEZ. 2018
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch das Stadtverordneten-Kollegium und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14.12.2018 in Kraft getreten. Elmshorn, den 1. 7. DEZ. 2018

## Nebenkarten



Nebenzzeichnung 1: Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume  
Quelle: LÄRMKONTOR GmbH Hamburg, schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 191 der Stadt Elmshorn, Stand 23.04.2018 ohne Maßstab

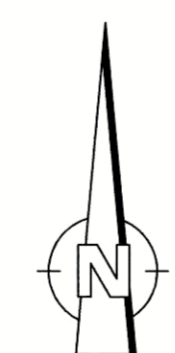
Nebenzzeichnung 2: Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können  
Quelle: LÄRMKONTOR GmbH Hamburg, schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 191 der Stadt Elmshorn, Stand 23.04.2018 ohne Maßstab

## Nutzungsschablone

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,35	o	Grundflächenzahl	Bauweise
△	FH 9,00	Art der Bebauung	Firsthöhe in Meter als Höchstmaß
2WE	Pultdach	maximal zulässige Anzahl Wohneinheiten	Dachform

## Plangrundlage

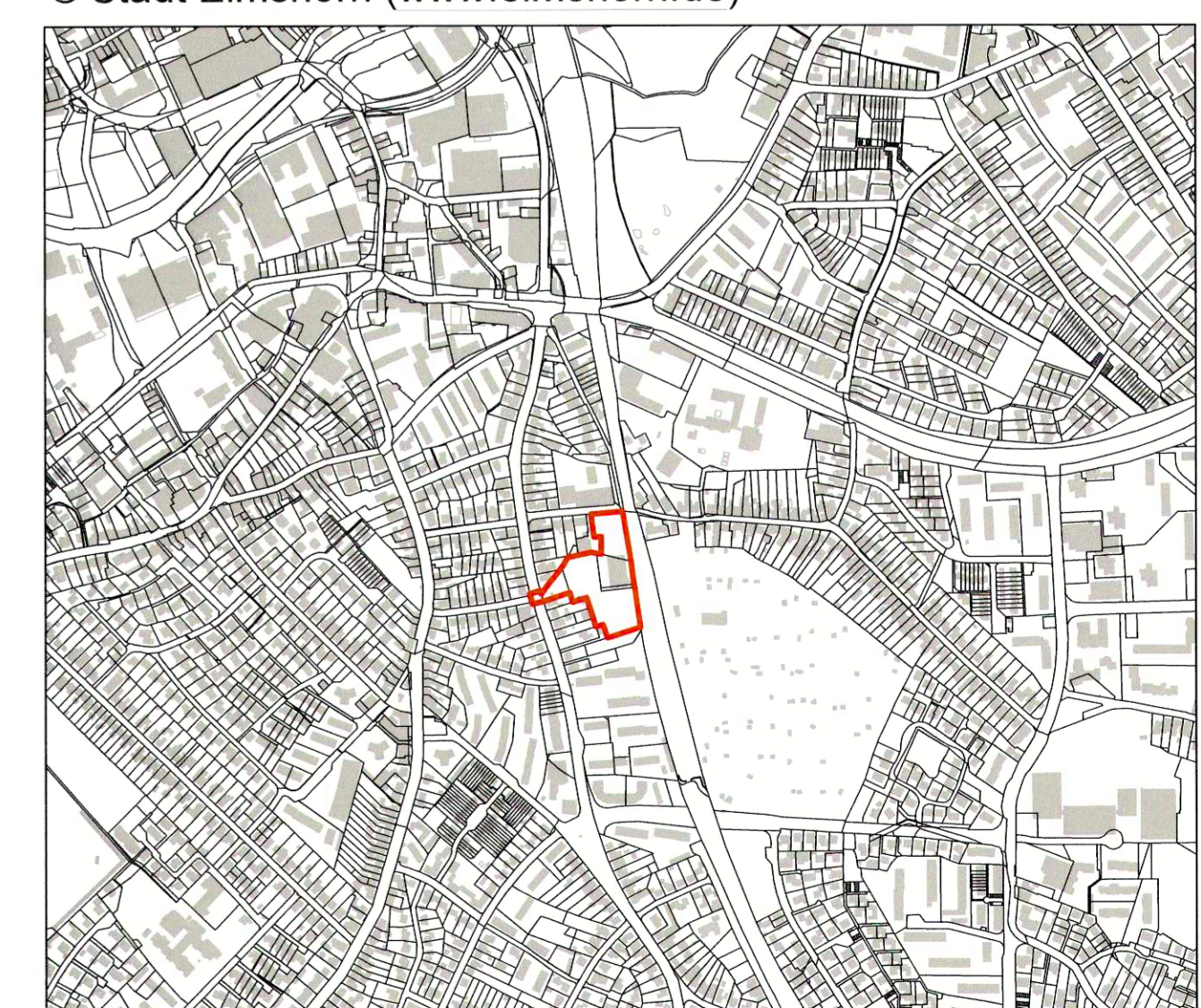
Amliche Planunterlage für einen Bebauungsplan  
Gemeinde: Elmshorn  
Gemarkung: Elmshorn  
Flur: 60  
Maßstab: 1:500  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein  
Abt. 7 - Katasteramt-



## Bebauungsplan Nr. 191

Stadt Elmshorn  
Amt für Stadtentwicklung

© Stadt Elmshorn ([www.elmshorn.de](http://www.elmshorn.de))



Übersichtsplan  
Satzungsfassung Stand August 2018  
Maßstab 1:10.000