

SATZUNG
der Stadt Elmshorn
über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67
„Hainholzer Damm/Teichweg“

für die zwei Teilbereiche

Teilbereich A: Fläche entlang des Fuß- und Radweges zwischen dem Teichweg und der Kleingartenanlage (Flurstück 184/4 der Flur 72 Gemarkung Elmshorn)

Teilbereich B: Fläche entlang des Fuß- und Radweges zwischen dem Teichweg und der Straße Hainholzer Damm (Flurstück 186/34 der Flur 72 Gemarkung Elmshorn)

aus dem Geltungsbereich der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 67 „Hainholzer Damm/Teichweg“

Teil B - Text

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch das Stadtverordnetenkollegium vom 26.09.2013 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Hainholzer Damm/Teichweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung für Wohngebäude werden als Art der baulichen Nutzung reine Wohngebiete festgesetzt. Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Garagen, Carports und andere Nebenanlagen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 14 BauNVO, für die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächen zulässig ist, sind innerhalb des Wurzelbereichs der zu erhaltenden Bäume und Sträucher ausgeschlossen.

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

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

3.2. Ein- und Ausfahrten sind nur in dem festgesetzten Einfahrtsbereich zulässig.

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

4.1. Dränagen: Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Dränagen unzulässig.

4.2. Befestigte Flächen: Auf den Baugrundstücken sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

4.3. 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.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III B Geest des Wasserschutzgebietes Elmshorn Köhnholz/Krückaupark. Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III B verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen.

5. 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. An Straßenfronten darf eine Höhe von 0,70 m nur mit Einverständnis des Straßenbaulastträgers überschritten werden.

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

Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

Hinweis:

Die DIN 18920 sowie die RAS-LP 4 sind während der Baumaßnahmen verbindlich zu beachten. Die geschützten Bäume sind während der Baumaßnahme vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Örtliche Bauvorschriften

7. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 84 LBO)

7.1. Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel- oder Walmdach mit Neigungen von 30° bis 48° zu errichten.

7.2. Die Dächer von Nebenanlagen und Garagen sind mit Neigungen von 0° bis 25° zu errichten.

7.3. Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß (Sockelhöhe) darf maximal 0,5 m über der mittleren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück angeordnet sein.

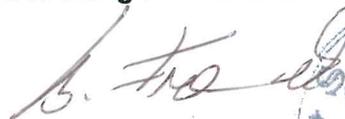
7.4. Werbeanlagen sind im reinen Wohngebiet an der Stätte der Leistung und nur bis zur Höhe des Erdgeschosses unterhalb der Traufe zulässig. Sie müssen aus einzelnen Buchstaben bestehen und dürfen die senkrechten Bauteile des Erdgeschosses nicht zerschneiden. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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, 19.11.2013

**Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin**



Dr. Franzek
Bürgermeisterin



