



# SATZUNG

## der Stadt Elmshorn

### über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Hermann-Weyl-Straße“

für den Bereich

des Schulsporthplatzes der Timm-Kröger-Schule und des angrenzenden Günzugs, begrenzt im Norden durch die Grundstücke Hermann-Weyl-Straße 25, 27 und Mommsenstraße 36, 38, 40, im Osten durch die Grundstücke Hebbelstraße 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 und Heidmühlenweg 87, 91, 91a, im Süden durch die Grundstücke Heidmühlenweg 71a, 73, 73a, 73b, 79a, 81, 81a, 83, 83a, 85, 85a und im Westen durch die Grundstücke Hermann-Weyl-Straße 62, 64, 66, 68, 25, 27.





## **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 14.05.2020 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Hermann-Weyl-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 i. V. m. § 4 BauNVO)**

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.1. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das mittlere Niveau des vor dem Grundstück gelegenen Abschnitts der erschließenden Straßenverkehrsfläche.

2.2. Das festgesetzte Höchstmaß der Gebäudehöhe (OK) darf für technische Anlagen auf dem Dach um maximal 1,50 m überschritten werden. Weitere Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit es für die Funktionstüchtigkeit der Anlagen erforderlich ist.

#### **3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO)**

3.1. Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich, definiert als Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen, unzulässig.

3.2. Im allgemeinen Wohngebiet ist im Vorgartenbereich (siehe 3.1) maximal ein offener, ebenerdiger Stellplatz zulässig.

#### **4. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

4.1. Die zu erhaltenden Bäume sind in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

4.2. Eine Abweichung des Standortes der bei Abgang neuanzupflanzenden Bäume um max. 5,00 m ist zulässig.

4.3. Grundsätzlich sind bei zu erhaltenden Bäumen im dargestellten Schutzbereich der Wurzeln und der Kronentraufe (gem. DIN 18920) bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nachweislich die Entwicklung der zu erhaltenen Bäume nicht beeinträchtigen.



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

5.1. Die Vorgartenbereiche (siehe 3.1) sind zu mindestens 50 % mit Pflanzen zu begrünen.

## **6. Schutz des Grundwassers und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

6.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und ihre Zufahrten, Befestigungen von Wegen und sonstige Pflasterflächen (z.B. Abfallsammelanlagen) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

# **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

1.1 Als Dachform für die Hauptgebäude (Hauptanlage) sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig.

1.2 Gauben sind entsprechend der Dachhaut mit einheitlichen Materialien und Farben zu gestalten. Das Gesamtmaß der einzelnen Gauben darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge, je Dachfläche einnehmen.

1.3 Dächer von Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14. Abs. 1 BauNVO und Überdachungen von Stellplätzen (Carports) sind als Flach- oder Pultdach auszuführen. Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 20°.

1.4 Für die Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien unzulässig.

1.5 Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren, etc.) sind auf den Dächern zulässig. Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind Materialien mit einer geringen Reflektion zu verwenden.

1.6 Die Fassaden der Hauptgebäude (Hauptanlagen) sind mit rotem und/oder braunem Verblendmauerwerk oder mit Putz in den Farbtönen weiß und grau auszuführen. Gestalterische Akzente können in anderen Materialien und Farben ausgeführt werden, wenn die in Satz 1 aufgeführten Baustoffe vorherrschend bleiben.

1.7 Die Dächer der Hauptgebäude (Hauptanlagen) sind in den Farbtönen grau und braun auszuführen.

1.8 Die Fassaden und Dächer aneinander grenzender Gebäude (z.B. Hausgruppen) sind mit einheitlichen Materialien und Farben zu gestalten.



## **2. Einfriedungen**

- 2.1 Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (siehe 3.1) nur mit frostbeständigen und standortheimischen Hecken bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Grundstückseitig können im Vorgartenbereich zusätzlich technische Einfriedungen zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecken nicht überragen.

## **3. Werbeanlagen**

- 3.1 Je Grundstück ist max. eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung im Erdgeschossbereich oder Vorgartenbereich zulässig. Ihre Größe darf max. 0,25 m<sup>2</sup> betragen. Es sind ausschließlich indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig. Blink- und Laufbandbeleuchtung sind unzulässig.

## **4. Gemeinbedarfsfläche**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für die Gemeinbedarfsfläche.

### **III. HINWEISE**

#### **Aufhebung von Rechtsvorschriften**

Mit In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Hermann-Weyl-Straße“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 „Hermann-Weyl-Straße“, rechtsverbindlich seit dem 25.11.1975, im Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben und überplant.

#### **Kampfmittel**

Kampfmittel sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen (wie z. B. Baugruben, Kanalisation, Gas, Wasser, Strom und Straßenbau) ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein vom Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst, auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

#### **Altlasten**

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.

#### **Baumschutz**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Elmshorn.

#### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets Elmshorn Köhnholz/Krückapark. Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z. B. Boden- und Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III A verboten.

#### **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.



**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, 07.09.2020

**Stadt Elmshorn**  
**Der Bürgermeister**

  
Hatje  
Bürgermeister

