

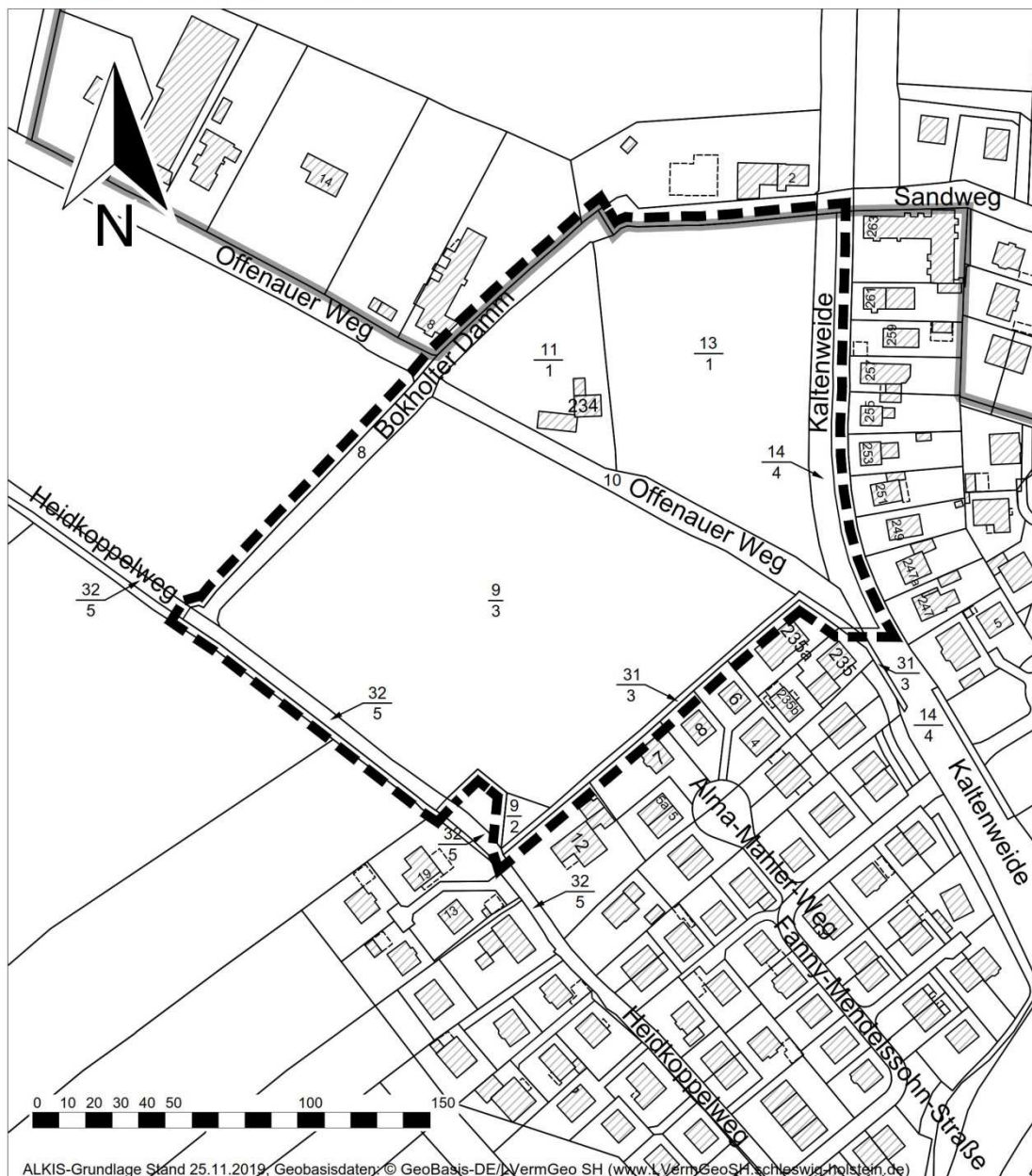


SATZUNG

der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 166 „Wohngebiet Bokholter Damm“

für die Fläche

einschließlich und südlich des Bokholter Damms, teilweise einschließlich und westlich der Straße Kaltenweide, nordöstlich und nordwestlich des Grundstücks Kaltenweide 235a, nordwestlich der Wohnbebauung am Alma-Mahler-Weg, einschließlich und nordöstlich Heidkoppelweg in der Flur 33 Gemarkung Elmshorn





Teil B – Text

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung (LBO Vom 22. Januar 2009 zuletzt geändert durch Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVBl. S. 369) wird nach Beschlussfassung durch das Stadtverordnetenkollegium vom 24.09.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 166 „Wohngebiet Bokholter Damm“ 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, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind die gemäß § 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

1.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Die Firsthöhe beträgt maximal 10,50 m, sie bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut. Die festgesetzte Firsthöhe darf ausnahmsweise durch notwendige technische Anlagen um maximal 1,50 m überschritten werden.

2.2 Die Sockelhöhe beträgt maximal 0,50 m, sie bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen wird die Straßenmitte vor dem jeweiligen Grundstück, durch die das Grundstück erschlossen wird (Planstraßen), als maßgebende Geländehöhe festgesetzt.

3. Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus und je Doppelhaushälfte beträgt 400 m².

4. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.



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

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Einfahrten- und Einfahrtsbereiche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Grundstücksein- und -ausfahrten zur L113 / Kaltenweide, zum Bokholter Damm, Heidkoppelweg und zum Offenauer Weg sind nicht zulässig.

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

7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dem Erhalt des vorhandenen gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung eines vorgelagerten Knickschutzstreifens. (10 m Knickschutzstreifen, bestehend aus einem 3-5 m breiten Grün- und Pflegestreifen im Bereich der Maßnahmenfläche und einer 5-7 m breiten baufreien Zone).

Die Knicks sind vor Eingriffen zu schützen und zu sichern. Die zum Erhalt festgesetzten, markanten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des gesamten Knickschutzstreifens sind gemäß Festsetzung Nr. 7.1 Bodenversiegelungen, Stellplätze, Geländeaufhöhungen und –abtragungen, sowie die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.

7.2 Im Plangeltungsbereich sind Wege und Zufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf maximal 0,5 betragen.

7.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/ Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z. B. durch Bepflanzung mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen, zu gestalten und so zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist nicht zulässig.

8. Externe Kompensation (§ 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Ausgleich Boden

Der Kompensationsflächenbedarf von 10.313 m² für die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 166 über ein Ökokonto im Gebiet der Stadt Elmshorn (12.023 Ökopunkte; Gemarkung Elmshorn (Stadt), Flur 32, Flurstück 4/1, 5/1 Aktenzeichen 26KOM.2015-14) bei einer Realisierung der Planung abgebucht.

8.2 Knickausgleich

Der Knickverlust von 20 m ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen (Ausgleichserfordernis 40 m). Der Knickausgleich erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in der Gemarkung Klein Nordende, Flur 3, Flurstück 819.



8.3 Ausgleich Wald

Die Kompensationsverpflichtung für den Gehölzverlust (Waldumwandlung) im Geltungsbereich des B-Plans 166 „Offenauer Weg“ erfolgt in Kooperation mit der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein und der Stiftung Naturschutz. Eine 4000 m² große Erstaufforstungsfläche im Gebiet ÖK 129-1 Waldersatz Todesfelde 1 (AFP) wurde bereits der o.g. Kompensationsverpflichtung zugeordnet.

9. Erhaltungs- und Anpflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Beeinträchtigungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind durch Vorgaben der DIN 18920 zu vermeiden. Im festgesetzten Schutz-/Wurzelbereich erhaltungswürdiger Bäume (Kronenbereich + 1,5 m) sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

9.2 Bei Abgang der Gehölze muss eine Neupflanzung in gleicher Art als großkroniger Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 18 cm erfolgen. Der neu anzupflanzende Baum ist in unmittelbarer Nähe zum Standort des abgängigen Baumes zu pflanzen, um die entstandene Lücke wieder zu schließen und das städtebauliche Erscheinungsbild zu wahren. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9.3 Zur landschaftlichen Eingrünung des Baugebietes und des Straßenraumes ist die Lärmschutzanlage straßenseitig mit heimischen Landschaftsgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.4 Als Ersatzpflanzung für einen Laubbaum im Zufahrtsbereich des Offenauer Weges sind die beiden Lücken einer angrenzenden Baumreihe an der Kaltenweide durch Anpflanzung von zwei Winterlinden (*Tilia cordata*) in der Qualität: Hochstamm dreifach verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm zu schließen.

9.5 Die nicht an einen Knick angrenzenden Baugrundstücke sind im Bereich zwischen den Baugrenzen und den Erschließungsflächen mit mindestens einem standortgerechten Laubbaum zu bepflanzen (Arten gemäß Pflanzempfehlung unter III. Hinweise). Pflanzpflichtig sind die Grundstückseigentümer/innen. Der Laubbaum ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.6 Einfriedigungen sind entlang der erschließenden Verkehrsflächen und der straßenseitigen Baugrenze bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m (von der Grundstücksgrenze entlang des öffentlichen Straßenraums ausgemessen) in einer Höhe bis maximal 0,80 m zulässig.

Einfriedigungen als Abgrenzung zur Maßnahmenfläche sind in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedigungen als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu öffentlichen Wegen sind nur in Form von frostbeständigen Hecken aus heimischen Laubgehölzen (Arten gemäß Pflanzempfehlung unter III. Hinweise) zulässig. Ausnahmsweise sind grundstücksseitig, dem öffentlichen Raum abgewandt, hinter der Heckenbepflanzung Zäune zulässig, wenn die Heckenhöhe mindestens der Zaunhöhe entspricht. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Errichten von Erd- oder Steinwällen ist unzulässig.



Einfriedigungen sind im Kronentraufbereich von als zu erhalten festgesetzter Bäume wurzelschonend gemäß Vorgaben der DIN 18920 auszuführen.

10. Artenschutz (Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Baumfällung, Gehölzentnahme) auf den Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Januar zu beschränken. Sofern vor der Fällung durch einen Fledermausexperten sichergestellt werden kann, dass in Höhlen, Spalten und Rissen der betroffenen Bäume keine Fledermausquartiere bestehen, kann der Fällungszeitraum auf 1.10. - 28/29.02 (Zeit außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist) verlängert werden.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Geländeübergänge zwischen den öffentlichen Grünflächen / Maßnahmenflächen und dem allgemeinen Wohngebiet sind ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung auf den Wohngebieten herzustellen. Höhenbezugspunkt ist die öffentliche Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche.

12. Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

12.1 Im Plangeltungsbereich sind das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser und Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen den Regenrückhalteräumen zuzuführen und von dort aus gedrosselt in die Vorflut zu leiten.
Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken sind unzulässig.

12.2 Der Graben an der südöstlichen Plangebietsgrenze ist naturnah zu gestalten bzw. herzurichten, soweit hydraulische Belange dem nicht entgegenstehen.
Auf der nördlich des Grabens verlaufenden Grünfläche ist ein 3,00 m breiter Streifen für die Wartung und Pflege des Grabens im wasser- und luftdurchlässigem und einem vegetationsfähigen Aufbau herzustellen.

13. Fläche mit Gehrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzte "Fläche für Lärmschutzanlage" gilt ein Gehrecht zugunsten der Anliegergemeinschaft und der Auftragsnehmer zur Wartung und Instandhaltung der Lärmschutzanlage. Der Zugang für diese Berechtigten ist dauerhaft zu gewährleisten. Die gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Bebauung, sowie von tief wurzelnden Gehölzen und Bäumen freizuhalten.



14. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 2 BauGB)

14.1 Entlang der Landesstraße L 113 ist ein 2,5 m hoher und 125 m langer Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand dauerhaft herzustellen. Bei der Errichtung, Wartung und Instandhaltung dieser Lärmschutzanlage sind im Kronentraufbereich der als zu erhaltenen festgesetzter Bäume die Vorgaben der DIN 18920 zu berücksichtigen und die Maßnahmen wurzelschonend umzusetzen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Ausbauhöhe der angrenzenden Straße Kaltenweide.

14.2 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.



Abb. 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



Abb. 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

14.3 Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

14.4 Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

14.5 Zum Schutz der Nachtruhe sind in einem Abstand von bis zu 60 m zur Landesstraße L 113 und in einem Abstand von ca. 15 m beidseitig der Planstraße zum Heidkoppelweg zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

14.6 Ebenerdige Außenwohnbereiche wie Terrassen sind im - in Teil A Planzeichnung mit einem A gekennzeichneten Bereich - nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. In den - in Teil A Planzeichnung mit einem B gekennzeichneten Bereichen - sind offene Außenwohnbereiche ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

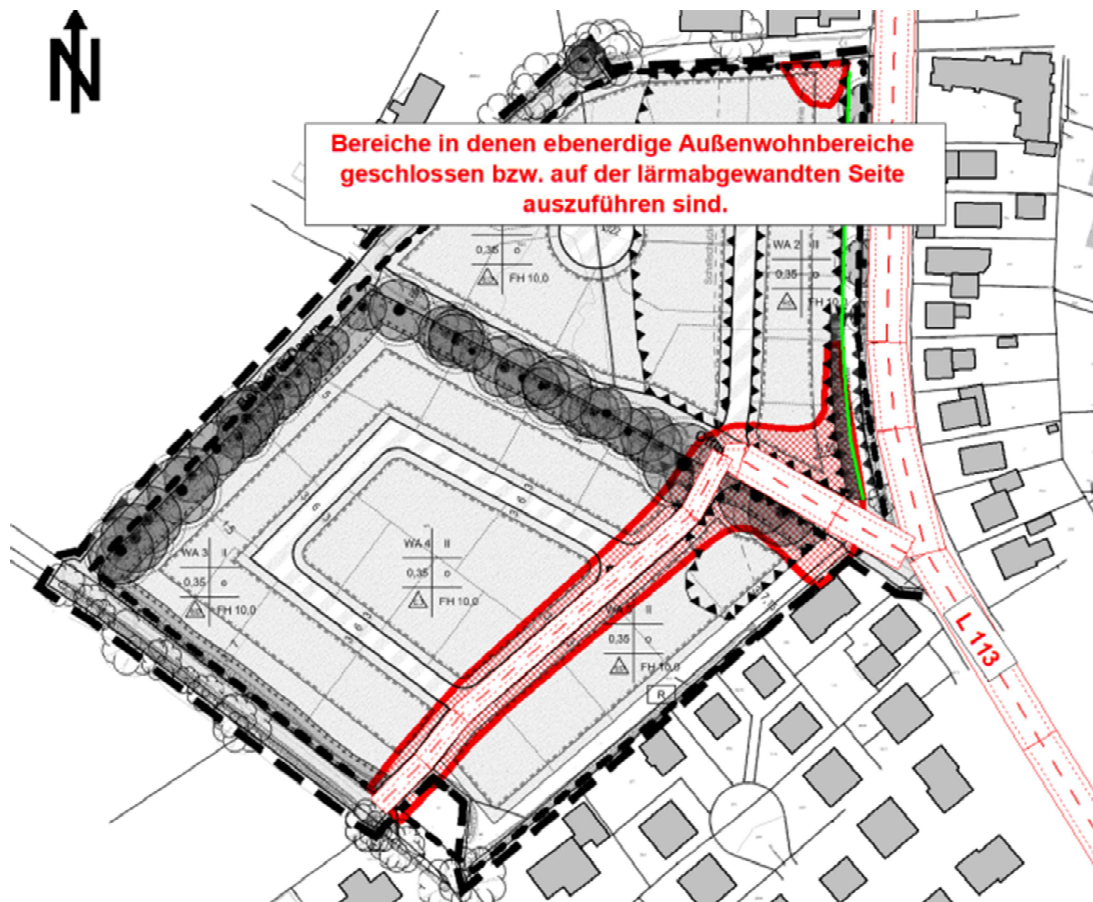


Abbildung 3: Bereich mit Einschränkungen für die Außenwohnbereiche, Maßstab 1:2.000

14.7 In einem Abstand von 60 m zur Straßenmitte der Landestraße L 113 und in einem Abstand von bis zu 13 m beidseitig der Planstraße zum Heidkoppelweg sind befestigte Außenwohnbereiche in den Obergeschossen wie Dachterrassen, Balkone und Loggien nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

14.8 Von den vorgenannten Festsetzungen 14.2 – 14.5 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Die in den Festsetzungen zum Lärmschutz genannten DIN-Vorschriften 4109 Teil 1 und Teil 2 sowie die DIN 18005 werden bei der Verwaltungsstelle (Stadtverwaltung Elmshorn), bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 30 – 45 Grad auszuführen. Ausnahmsweise sind auf einer Grundfläche von maximal 25 % der Gesamtgebäudefläche für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Windfänge, Eingangsüberdachungen) andere Dachneigungen zulässig.

1.2 Als Dachformen sind nur Pult-, Walm- oder Satteldächer zulässig. Dabei ist für jedes Hauptgebäude eines Einzelhauses sowie beide Gebäuhälften eines Doppelhauses eine durchgehend einheitliche Dachform zu wählen.

1.3 Dacherker und Gauben dürfen zusammen maximal 2/3 der Dachlänge je Seite einnehmen. Der Abstand der Dacherker und Gauben von den Giebelseiten (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

1.4 In die Dachflächen der Hauptgebäude integrierte bzw. auf der Dachfläche von Hauptgebäuden angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind uneingeschränkt zulässig.

Auf Carports und Nebenanlagen sind diese Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht unzulässig.

1.5 Die Dachflächen eines Gebäudes sind in einheitlichen Materialien und Farben zu gestalten. Ausnahmsweise sind auf einer Fläche von maximal 25 % der gesamten Dachfläche für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Windfänge, Eingangsüberdachungen) andere Materialien zulässig. Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachneigung kleiner als 30 Grad sind als begrünte Dächer oder als transparente Dächer auszuführen. Bei Gründächern sind die Dachflächen mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen.

Für die Dächer aneinandergrenzenden Doppelhaushälften sind einheitliche First- und Traufhöhen sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

2. Außenwände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

2.1 Die Außenhaut der Hauptgebäude ist mit einem Mindestanteil von 50% als Verblendmauerwerk/ Riemchen auszuführen. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind auch Fassaden aus Glas zulässig.

2.2 Für die Außenwände der Hauptgebäude sind Materialien aus sichtbaren Rundhölzern, Blockbohlen o. ä. nicht zulässig.

2.3 Für aneinandergrenzende Doppelhaushälften sind einheitliche Materialien und Farben für die Fassade zu verwenden.

3. Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.



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

Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwege zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen und/oder der privaten Erschließungsanlage von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze.

5. 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 gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. HINWEISE, Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

1. Boden / Altlasten / Altlastenablagerungen

Im Bereich der für die Bebauung vorgesehenen Flächen (WA) bestehen für den Oberboden keinerlei Nutzungseinschränkungen.

Die durchgeführten entsorgungs- / abfallrechtlichen Untersuchungen im Bereich der Erschließungsmaßnahmen, haben entsorgungsrelevante Einstufung ergeben. Die Bodenbereiche mit Schadstoffgehalten > Z 0 sind im Vorwege der Baumaßnahme bzw. baubegleitend durch den Gutachter räumlich einzugrenzen, um eine Vermischung unterschiedlich belasteten Bodenmaterials zu vermeiden. Da im Kreis Pinneberg für Abfälle eine Andienungspflicht besteht, ist die Abfallbehörde des Kreises Pinneberg zur Klärung der Entsorgungswege einzubinden.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens/ bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben weitere Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen (§ 2 LBodschG). Ebenso sind die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2. Wasserschutzgebiet Elmshorn - Sibirien Zone IIIA

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III A verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA Anforderungen an die städtische Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen. Zudem ist die



Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen unzulässig. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 16-10 und das ATM Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

Für Baumaßnahmen an Straßen ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002)“ einzuhalten.

3. Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Nach Überprüfung der Fläche teilt das Landeskriminalamt mit Schreiben vom 29.05.2018 mit, dass nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder auf dem o. a. Gebiet keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombenrichter, Zerstörungen) festgestellt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.

4. Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gemäß § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Da zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

5. Pflanzliste (Empfehlung)

Schnitthecken

Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Acer campestre (Feldahorn)
Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)

Freiwachsende Hecken

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Laubbäume auf den Privatgrundstücken

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Malus spec. (Zierapfel in Sorten)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Prunus avium (Vogelbeere)
Obstbäume (z.B. Apfel, Birne, Pflaume in Sorten)



Kletterpflanzen:

Hedera helix (Efeu)

Parthenocissus tricuspidata Veitchii (Wilder Wein)

6. Anbauverbotszone

Nach § 29 des Straßen- und Wegegesetzes dürfen längs einer Landesstraße Hochbauten jeder Art sowie Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den Hochbauten gleich. Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

7. Grundwassermessstelle

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Grundwassermessstelle, diese ist zu schützen und zu erhalten. Die Grundwassermessstelle in der Verkehrsfläche Bokholter Damm ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

8 Wasserhaltung

Die in der Baugrundbeurteilung getroffenen Hinweise zur Herstellung und Trockenhaltung von Baugruben und Leitungsgräben sind zu berücksichtigen.

9 Energieversorgung

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

Die gesetzlichen Standards zur Energieeinsparung und die entsprechenden Maßnahmen sind einzuhalten. Es wird empfohlen, darüberhinausgehend weitergehende Maßnahmen, die einen Primärenergiebedarf gegenüber EnEV-Standard um 30 Prozent unterschreiten, anzustreben.

Die Mehrkosten eines energetisch höherwertigen Neubaus lohnen sich, insbesondere bei steigenden Energiepreisen. Außerdem stehen Fördermittel zur Verfügung, wenn die EnEV-Anforderungen übertroffen werden.

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht, bei der Errichtung von Gebäuden sind erneuerbare Energiesysteme zu berücksichtigen. 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. Dazu liegt ein Flyer „Förderprogramme – Energieeinsparung und Energieerzeugung“ der Stadt Elmshorn als Erstinformation vor.

Aus Gründen der Regenrückhaltung und des Kleinklimas sind Dachbegrünungen anzustreben. Gründächer können Hitzeinseln minimieren und bis zu 70 Prozent des Regenwassers zurückhalten. Insbesondere die Dachflächen der geplanten Carports / Garagen eignen sich für die Festsetzung einer Dachbegrünung.



Eine kompakte Bauform mit einem niedrigen A/V Verhältnisses (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) ist anzustreben. Je kleiner das A/V-Verhältnis ist, umso geringer ist der Energiebedarf. Eine verdichtete Bauform mit Flach-, Pult- oder Satteldach und geringen Vor- und Rücksprüngen der Außenfläche ermöglichen einen geringen Energiebedarf.

10 DIN-Normen

Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen werden bei der Verwaltungsstelle (Stadtverwaltung Elmshorn), bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Elmshorn, 26.01.2021

**Stadt Elmshorn
Der Bürgermeister**

Hatje
Bürgermeister