

Katalog Festsetzungsbeispiele

1. Flächensparende Stadtentwicklung und Bodenschutz

- Gartengestaltung und „Schottergärten“

Die Anlage sogenannter Schottergärten ist regelmäßig unzulässig. Die Vorgartenflächen zwischen der öffentlichen Straße und der vorderen Gebäudeflucht sollen zu mindestens 50 % als offene Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Beete, Sträucher) angelegt und dauerhaft erhalten werden. In den Vegetationsflächen soll nur offenporiges, wasserdurchlässiges Material verwendet werden.

Wasserundurchlässige Sperrschichten (z.B. Folien, Abdichtungsbahnen) sind unzulässig. Die Anlage von Steingärten (aus Steinen, Schotter, Kies, Split oder ähnlichem Material) ist unzulässig. (Verweis auf LBO; Schotterflächen sind gem. Erlass des Landes SH auf die GRZ anzurechnen) Vorgärten in Wohngebieten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2. Naturhaushalt, Arten- und Lebensqualität

- Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünungen

Bei Hauptgebäuden sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- oder Türöffnungen ab einer Flächengröße von 20m² mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Es ist mind. eine Kletterpflanze (oder alternative Bepflanzungsart) je fünf laufende Meter zu begrünende Wandfläche zu verwenden. Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenwandflächen im Sinne von Satz 1 sind auch die Wandflächen in verschiedenen Ebenen einer Fassadenseite zu berücksichtigen (d. h. vor- oder zurückspringende Wände einer Fassadenseite).

Bei Nebenanlagen (wie z.B. Fahrradabstellanlagen, Müllsammelplätze, Trafogebäude), Garagen und Carports sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen zu begrünen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze je zwei laufende Meter zu begrünende Wandfläche zu verwenden. Alternativ können Heckenpflanzen vorgesehen werden. Bei grenzständigen Nebenanlagen / Carports / Garagen ist mit den Nachbarn eine privatrechtliche Regelung zur Umsetzung dieser Vorgabe zu treffen.

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

Im Plangeltungsbereich sind die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen und das Entfernen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September verboten. Ausnahmen sind möglich, wenn vor Durchführung des Vorhabens eine im Artenschutz fachkundige Person die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit des Vorhabens gegenüber der für Artenschutz zuständigen Naturschutzbehörde bescheinigt.

Der Abriss von Bestandsgebäuden ist im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. November verboten. Er ist nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis zum letzten

Februartag zulässig, wenn kein Potenzial für Winterquartiere von Fledermäusen besteht. Ausnahmen sind möglich, wenn vor Durchführung des Vorhabens eine im Artenschutz fachkundige Person die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit des Vorhabens gegenüber der für Artenschutz zuständigen Naturschutzbehörde bescheinigt.

Die Vorgartenflächen zwischen der öffentlichen Straße und der vorderen Gebäudeflucht sollen zu mindestens 50 % als offene Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Beete, Sträucher) (Verweis auf LBO; Schotterflächen sind gem. Erlass des Landes SH auf die GRZ anzurechnen) Vorgärten in Wohngebieten dürfen lediglich temporär als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Die unbebauten Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerische zu gestalten. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 400m² Grundstücksgröße mind. standortgerechter Laubbaum (Arten gemäß Pflanzenempfehlung; Stammumfang mind. 18-20 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 m² vorzuhalten. Die Laubbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (vgl. dazu 3 § Baumschutzsatzung der Stadt Elmshorn).

- Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Pro Grundstück ist ein standortgerechtes Laubgehölz (kleinkroniger Baum) zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Erhalt von Bäumen hat Vorrang vor Ersatz. Bei Beseitigung erhaltenswerter, Ortsbild- oder landschaftsbildprägender Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. In Anlehnung an die Baumschutzsatzung sind erhaltenswerte Bäume solche, die mind. einen Stammdurchmesser von 23 cm aufweisen, auch unabhängig von der Baumart. Gemäß § 8 Absatz 1 Nummer 9 und § 21 Absatz 4 Nummer 3 LNatSchG sind Bäume oder Baumgruppen dann landschaftsbestimmend oder Ortsbildprägend, wenn sie die Eigenart des Landschaftsbildes bzw. des Ortsbildes wesentlich mitgestalten. In der Regel erfüllen Bäume mit einem Stammumfang von zwei Metern gemessen in einem Meter Höhe oder Baumgruppen mit entsprechendem Erscheinungsbild diese Merkmale. Besondere Formen, wie zum Beispiel herausragende Solitärbäume können aber unabhängig vom Stammumfang landschaftsbestimmend oder Ortsbildprägend sein. Die Feststellung dieser Eigenschaft erfordert jedoch eine Gesamtbetrachtung ihrer prägenden Bestandteile.

- Baumerhalt und Nachpflanzungen

Festlegung der von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche, Ausschluss von Nebenanlagen innerhalb von Knickschutzzonen sowie im Schutzbereich von Baumkronen etc. (Beachtung der DIN 18920). In den Schutzbereichen der zum Erhalt festgesetzten Bäume (Kronenbereich zuzüglich 1,5m) sind bauliche Hauptanlagen, Carports, Garagen, Nebenanlagen und Versiegelungen unzulässig.

Die Anzahl der neu zu pflanzenden heimischen Bäume bemisst sich am Stammumfang des beseitigten Baumes. Bis einen Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, mind. 3x verpflanzt mit Drahtballen zu pflanzen. Danach ist für jede weitere 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

- **Erhaltungsfestsetzungen Bäume und Sträucher**

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Beeinträchtigungen dieser Bäume sind anhand der Vorgaben der DIN 10920 zu vermeiden. Im festgesetzten Schutz- / Wurzelbereich erhaltungswürdiger Bäume (Kronenbereich + 1,50m) sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Bei Abgang der Gehölze muss eine Neupflanzung gleicher Art erfolgen. Dabei ist je begonnene 30cm Stammumfang des abgängigen Baumes, gemessen in einer Höhe von 1,0m, ein Baum mit einem Stammumfang von mind. 18-20cm zu pflanzen. 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. Die Nachpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (vgl. dazu 3 § Baumschutzsatzung der Stadt Elmshorn).

- **Einfriedungen**

Einfriedungen als Abgrenzungen zu öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Wegen und öffentlichen Grünflächen sind nur in Form von frostbeständigen Hecken aus standortgerechten / klimaangepassten Laubgehölzen zulässig. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausnahmsweise sind grundstücksseitig hinter der Heckenpflanzung Zäune zulässig. Die Zaunhöhe darf nicht größer sein als die Höhe der Hecke. Die Errichtung von Erd- oder Steinwällen ist unzulässig. Einfriedungen sind in den Schutzbereichen der zum Erhalt festgesetzten Bäume wurzelschonend auszuführen (gem. Vorgaben der DIN 18920). Ausnahmen ergeben bei gesetzlich vorgeschriebenen Einfriedungen (wie z.B. Regenrückhaltebecken).

Bei den Einfriedungen ist ein Durchlass für Kleintiere mit einem Bodenabstand von 0,1m vorzusehen. Massive Einfriedungen wie Mauern, Gabionen und Betonzäune sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn zwingende Gründe eine derartige Einfriedung erforderlich machen.

3. Landschaftsbild

Bislang keine Festsetzungsbeispiele vorhanden.

4. Wasser

- **Retention**

Die Grundfläche der Hauptanlagen ist 1:1 durch grundwasserbildende Retentionsflächen (z. B. unversiegelte Freiflächen, Gräben, Multifunktionsflächen) **innerhalb des Baugrundstücks** auszugleichen.

- Dachbegrünung / Retentionsdächer

Flachdächer und flach geneigte Dächer ($\leq 20^\circ$) von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auf mind. 70 % der Dachfläche dauerhaft zu begrünen, sofern keine funktionalen Gründe (z.B. technische Einrichtungen, Belichtung etc.) entgegenstehen. Die Dachflächen sind mit einem mind. 12 cm mächtigen durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mind. extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen.

Bei einer versiegelten Fläche $<400\text{m}^2$ ist eine extensive Begrünung ausreichend, bei einer versiegelten Fläche $>400\text{m}^2$ eine intensive Begrünung bei einer Flächenversiegelung $>800\text{m}^2$ eine intensive Begrünung plus Drossel für den Abfluss.

Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist zulässig.

- Wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und Feuerwehruzufahrten

Stellplätze außerhalb von Gebäuden, die Zuwegungen zu Stellplätzen oder Garagen, Wege auf den privaten Grundstücken sowie Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen sollen mit wasserdurchlässigen Materialien nach ATV-DVWK-M 153 hergestellt werden, soweit keine tatsächlichen Gründe entgegenstehen und die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen. Bei größeren Stellplatzanlagen mit 20 oder mehr Stellplätzen aus wasserdurchlässigem Material sollen Abscheideranlagen vor Ort hergestellt werden. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen.

5. Luft, Immissionen, Emissionen

Bislang keine Festsetzungsbeispiele vorhanden.

6. Energie und Klimaschutz

- Energiestandard Gebäude

Neubauten sind gem. § 10 Gebäudeenergiegesetz (GEG) aus 2020 mind. als Niedrigstenergiegebäude zu errichten. Bei Wohngebäuden soll der Energiestandard mindestens der jeweils aktuellen ersten KfW-Stufe entsprechen. Darüber hinaus können auch Energieplus Häuser errichtet werden. Bei Nicht-Wohngebäuden (insbesondere Gewerbebauten), die in den Anwendungsbereich der EnEV fallen, soll der Primärenergiebedarf um 20 % unterschritten werden.

- Gebäudeausrichtung und Solaranlagen

In Gebieten mit festgesetzter Dachneigung $< 15^\circ$ ist die Längsachse der Hauptgebäude grundsätzlich in Ost-West-Richtung auszurichten. Abweichungen hiervon sind bis zu einem Maß von 20° zulässig, wenn trotzdem eine effiziente Ausnutzung der Solarenergie erzielt werden kann. Die Regelung zur Ausrichtung von baulichen Anlagen gilt nicht für Nebenanlagen, Carports und Garagen.

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

- Kompakte Bauformen

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

- Energiekonzept

Bei der Entwicklung von Neubaugebieten ist ein Energiekonzept zu erarbeiten. Bei kleinen Neubaugebieten (i. d. R. unter 2 ha überbaubare Grundflächen, siehe dazu § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist eine qualifizierte energetische Stellungnahme zu erstellen. Das Energiekonzept liefert u. a.: Empfehlungen zu energetischen Gebäudestandards, zur Gebäudekompaktheit und Gebäudestellung, zur Wärmeenergieversorgung, Heizsystemen, Anschluss an Wärmenetze, Nutzung solarer Energie usw. Das Konzept enthält Textvorschläge für Grundstückskaufverträge, städtebauliche Realisierungsverträge, Erschließungsverträge, zum Vertragscontrolling. Das Energiekonzept / die energetische Stellungnahme ist als Fachbeitrag von geeigneten Fachbüros und auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. bei städtischen Baugebieten auf Kosten der Kommune einzuholen. Eine frühzeitige Beauftragung und Einbindung ist sinnvoll, damit schon auf Vorentwurfsebene die energetischen Empfehlungen Berücksichtigung finden.

- Energieversorgung

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (regenerativer Energiesysteme), wie z.B. Solarenergie empfohlen.

Die gesetzlichen Standards zur Energieeinsparung und die entsprechenden Maßnahmen sind einzuhalten. Es wird empfohlen, darüberhinausgehende weitergehende Maßnahmen die einen Primärenergiebedarf gegenüber EnEV-Standard um 30 % 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 die Anlagen im Plangebiet zulässig.

7. Mobilität

- Bepflanzung Stellplatzanlagen

Bei größeren zusammenhängenden Stellplatzanlagen ab zehn Stellplätze ist je angefangene sechs Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger und standortgerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 18 – 20 cm) mit einer mindestens 6 m² großen offenen Vegetationsfläche (Baumscheibe) und einer 12 qm³ großen Baumgrube zu pflanzen. Die Anpflanzungen nach Ziff. 1. bis 4. sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.