

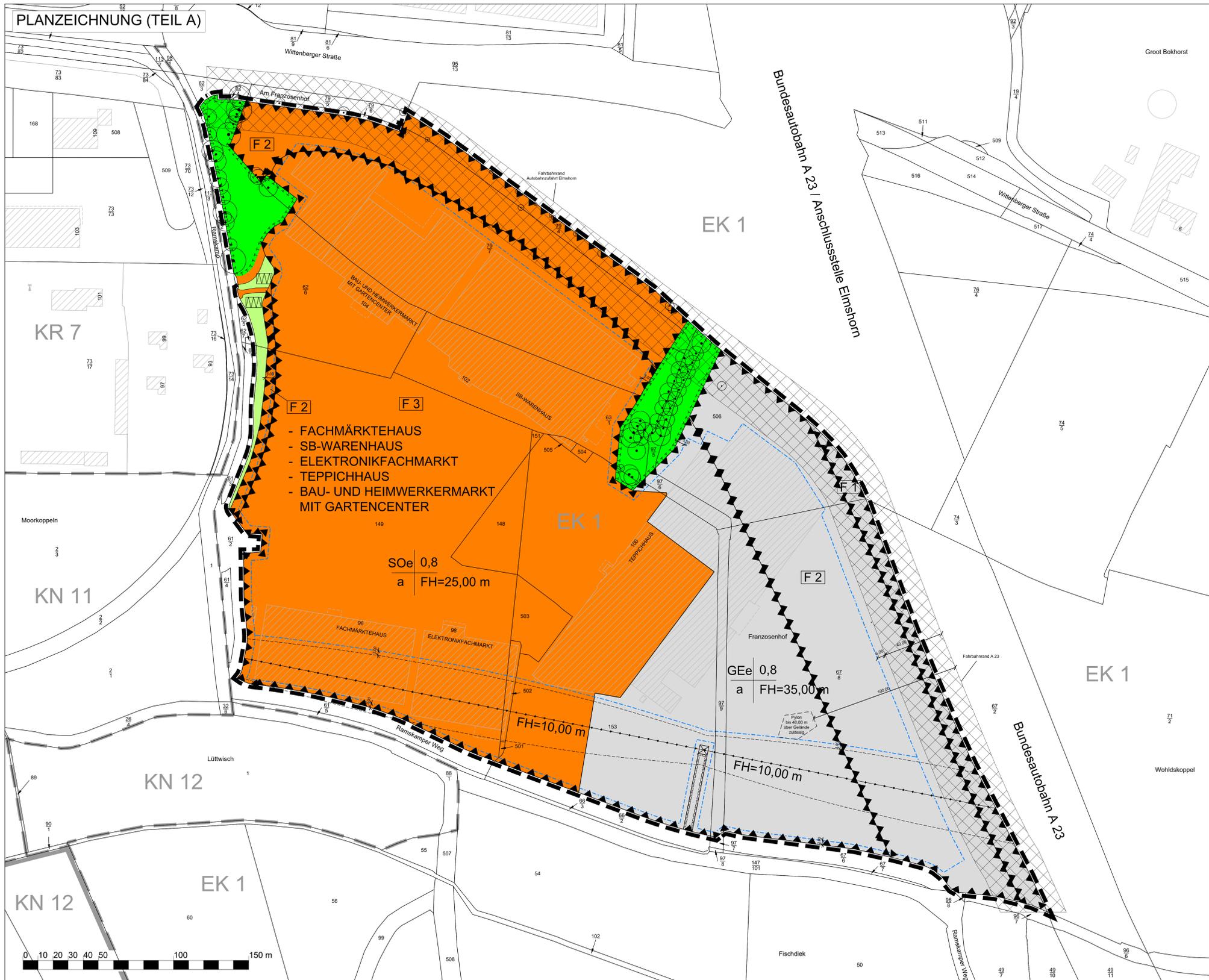
# SATZUNG DER STADT ELMSHORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 170, 2. ÄNDERUNG

## "SONDERGEBIET FRANZOSENHOF"

FÜR DEN BEREICH NÖRDLICH RAMSKAMPER WEG, ÖSTLICH DER STRAßE RAMSKAMP, SÜDLICH DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE AM FRANZOSENHOF UND DER WITTENBERGER STRAßE UND SÜDWESTLICH DER BUNDESAUTOBAHN A 23,

BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN:

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) 1990



ALKIS-Grundlage Stand 06.10.2022, Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Maßstab 1:1.000

### Zeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GEE** Gewerbegebiete mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO) (zusätzliche Festsetzungen gemäß Satzungstext der 1. Änderung)
- SOe** Sonstige Sondergebiete mit Einschränkungen und mit Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO) (Fachmarkt- und SB-Warenhaus / Elektronikfachmarkt / Teppichhaus / Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter (zusätzliche Festsetzungen gemäß Satzungstext der 1. und 2. Änderung))

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ=0,8** Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH=25,00 m** Firsthöhe über Geländeoberfläche

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a** Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) (gemäß Ziffer 5 des Satzungstextes der 1. Änderung)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

#### 4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- ⊗** Freileitungsmast

#### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Schutzgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

#### 7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

- F1** Nutzungsbeschränkung und Vorkehrungen gemäß Ziffer 3 Immissionsschutz des Satzungstextes der 1. Änderung zu F1
- F2** Nutzungsbeschränkung und Vorkehrungen gemäß Ziffer 3 Immissionsschutz des Satzungstextes der 1. Änderung zu F2
- F3** Nutzungsbeschränkung und Vorkehrungen gemäß Ziffer 3 Immissionsschutz des Satzungstextes der 1. Änderung zu F3
- Sonstige Abgrenzungslinie / abweichend zulässige Pylonhöhe

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

- Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

#### 8. Nachrichtliche Mitteilungen

- Schutzbereich für 110-kV-Stromleitung; Bauhöhenbeschränkung
- 40,00 m Anbauverbotszone an der A 23 gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz

#### 9. Darstellungen ohne Normcharakter

- bestehendes Gebäude mit Hausnummer und der Zuordnung der Einrichtung
- vorhandene Flurstücke
- vorhandene Flurstücksbezeichnung
- Maßzahlen in Meter
- vorhandene Flurgrenze mit Gemarkung und Flur
- EK 1** vorhandene Gemarkungs- und Flurbestimmung (z.B. EK 1 = Gemarkung Ekholt Flur 1)
- Gemeindegebietsgrenze

#### Nutzungsschablone

- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl
- Bauweise
- Firsthöhe

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 26.11.2020. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Elmsdorfer Nachrichten“ am 14.12.2020 erfolgt. Ergänzend erfolgte am selben Tag eine Veröffentlichung im Internet unter [www.elmsdorf.de](http://www.elmsdorf.de).
- Gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 26.11.2020 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die nach § 13 Abs. 2 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
- Auf die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 31.03.2022 den Entwurf der 2. Änderung 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 12.04.2022 bis 17.05.2022 während der Sprechzeiten montags bis freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr und donnerstags von 14.00 bis 17.00 Uhr oder nach Vereinbarung nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.04.2022 in den „Elmsdorfer Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend erfolgte am selben Tag eine Veröffentlichung im Internet unter [www.elmsdorf.de](http://www.elmsdorf.de). Zusätzlich waren diese Unterlagen über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein unter [www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung](http://www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung) zugänglich. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 07.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Das Stadtverordneten-Kollegium hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.09.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Das Stadtverordneten-Kollegium hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.09.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (entworfene) Beschluss gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch das Stadtverordneten-Kollegium, die Internetadresse der Stadt und des zentralen Internetportals des Landes Schleswig-Holstein sowie 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 ..... 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 ..... in Kraft getreten.

### Plangrundlage

Ämterliche Planunterlagen für einen Bebauungsplan

- Gemeinde: Elmshorn
- Gemarkung: Ekholt
- Flur: 1
- Maßstab: 1:1.000

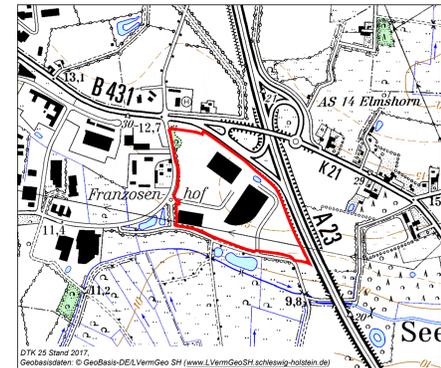
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Abt. 7 - Katasteramt



## Bebauungsplan Nr. 170 2. Änderung

Stadt Elmshorn  
Amt für Stadtentwicklung  
und Umwelt



Übersichtsplan

Maßstab 1:10.000

Satzungsfassung September 2022