

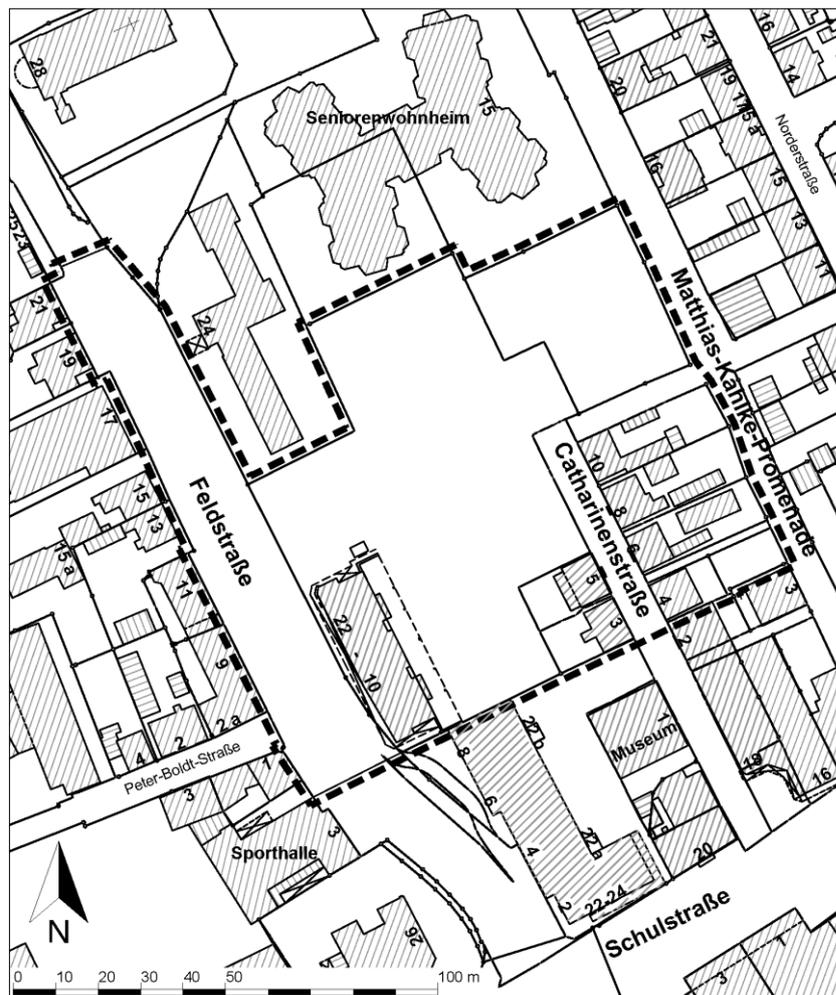


# SATZUNG

## der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 196 „Östlich Feldstraße / Catharinenstraße“

für den Bereich zwischen Feldstraße und Catharinenstraße begrenzt

- im Westen durch die Grundstücke Peter-Boldt-Straße 1 und Feldstraße 3, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21
- im Osten durch die Matthias-Kahlke-Promenade
- im Süden durch das Grundstück der Bebauung Feldstraße 2, 4, 6, 8 und Schulstraße 22, 22a, 22b, 24 und Catharinenstraße 2 und Matthias-Kahlke-Promenade 3
- im Norden durch die Grundstücke Feldstraße 24 und Matthias-Kahlke-Promenade 15





## **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 17.03.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 196 „Östlich Feldstraße / Catharinenstraße“, 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)**

##### **1.1 Nutzungsbeschränkungen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)**

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen**

**(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

- 2.1.1 Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdachbauten oder flach geneigten Dächern die Oberkante des Gebäudeabschlusses.  
Der untere Höhenbezugspunkt wird für das Baufeld WA 1a mit 4,0 m NHN, für die Baufelder WA 1b und WA 1c mit 4,1 m NHN und für die Baufelder WA 1d und WA 1e mit 4,25 m NHN festgesetzt.
- 2.1.2 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb der Teilgebiete WA 1a bis WA 1c auf den Dächern der Hauptbaukörper auch oberhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (OK) allgemein zulässig.

##### **2.2 Überschreitung der Bauhöhen**

**(§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)**

- 2.2.1 In den Teilgebieten WA 1a bis WA 1c kann die festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m ausschließlich für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Fahrstühle, Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile auf bis zu maximal 5 % der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden.

Hiervon ausgenommen sind die nach der Landesbauordnung anzeigefreien baulichen Anlagen, soweit örtliche erlassene Bauvorschriften dem nicht entgegenstehen.

Für die Errichtung von Sonnenkollektoren darf die jeweils festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden.

- 2.2.2 Für die Schornsteinanlage des für die Energieversorgung erforderlich werdenden Blockkraftheizwerks im WA 1c ist eine maximal zulässige Höhe von 14,0 m, bezogen auf die mittlere Fahrbahnoberkante der angrenzenden inneren Erschließungsfläche, zulässig.



### **2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)**

- 2.3.1 Die zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den inneren Gebäudeerschließungsflächen oder Hauseingängen liegenden Baugrenzen dürfen ausnahmsweise nur für untergeordnete Bauteile, wie Wetterschutz, Überdachung, Vordach, Windfang, usw. in einer Tiefe von bis zu maximal 1,5 m und einer Breite von bis zu maximal 5,0 m überschritten werden.
- 2.3.2 Die südliche Baugrenze des Baufelds WA 1b und die östliche Baugrenze des Baufelds WA 1c dürfen ausnahmsweise, jedoch nur für Balkone in einer Tiefe von bis zu maximal 2,0 m und einer Breite von jeweils bis zu maximal 4,0 m überschritten werden.

### **3. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

- 3.1 Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes für die Teilgebiete WA 1a bis WA 1e nachzuweisen und herzustellen.
- 3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind notwendige Stellplätze nur auf den planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen und dort unterhalb und oberhalb der Geländeoberfläche allgemein zulässig.

### **4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

- 4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Errichtung von gebietsbezogenen Transformatorenstationen und Abfallbehälterstandorte in Form eines Unterflursystems (UFS) auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.
- 4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Errichtung einer Stellplatzebene (WA 1b) auch in Verbindung mit einer Tiefgaragenanlage und eine halbseitige Stellplatzebene (WA 1a und WA 1c) in Form von Carport- und Stellplatzanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig.

### **5. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

- 5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit festgesetzter abweichender Bauweise > a < sind im Baufeld WA 1b Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

### **6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 6.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungs- oder Baufreistellungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. (Darstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels siehe Begründung Kapitel 5.1.2.)
- 6.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten 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 und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpiegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

- 6.3 Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen sind für das Bestandsgebäude „Haus 2“ an der südlichen und westlichen Gebäudeseite im Baufeld WA 1a bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- 6.4 Von den Festsetzungen nach Ziffer I, 6.2 - 6.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## **7. Verkehrsflächen und Wegenutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 7.1 Die Allgemeinheit erhält innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf den privaten Grundstücksflächen zum Durchwandern des Wohngebiets zwischen „Feldstraße / Schulstraße / Catharinenstraße“ ein Geh- und Radfahrrecht.
- 7.2 Die Ver- und Entsorgungsträger erhalten zur Wahrung und Durchführung ihrer Tätigkeiten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf den privaten Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein uneingeschränktes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.
- 7.3 Zur Sicherstellung der Versorgungssituation mit Strom erhält das Versorgungsunternehmen ein Leitungsrecht von der Straßenverkehrsfläche der Feldstraße aus zu dem im Allgemeinen Wohngebiet befindlichen Trafo.

## **8. Maßnahmen zur Grünordnung sowie Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und 25 BauGB)**

- 8.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dächer der Baufelder WA 1b und WA 1c gem. der örtlichen Bauvorschrift zu Ziffer II, 1.3 zu begrünen und als Retentionsdach auszubilden und dauerhaft mit diesen Entwicklungszielen zu erhalten.
- 8.2 Im planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten Schutzbereich zu erhaltender Bäume sind bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachhaltigen Schädigungen dieser Bäume zu erwarten sind.
- 8.3 Grundsätzlich sind bei zu erhaltenden Bäumen im dargestellten Schutzbereich der Wurzeln und der Kronentraufe (gem. DIN 18920) bauliche Anlagen über den Bestandsschutz hinaus unzulässig. Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nachweislich die Entwicklung der zu erhaltenen Bäume nicht beeinträchtigen.
- 8.4 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. Eine Abweichung des Standortes der bei Abgang neuanzupflanzenden Bäume um max. 5,0 m ist zulässig.



## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Dachgestaltung

- 1.1 In allen Bereichen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung unzulässig.
- 1.2 In den Baufeldern WA 1a, WA 1b und WA 1c sind Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren, etc.) auf den Dächern grundsätzlich zulässig.
- 1.3 In den Baufeldern WA 1b und WA 1c sind für bauliche Hauptanlagen nur Flachdächer mit einer Neigung bis 5° zulässig, die als Grün-/ Retentionsdächer mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind.
- 1.4 In den Baufeldern WA 1d und WA 1e bezeichneten Bereichen sind für Hauptanlagen nur Satteldächern in den Farbtönen grau, dunkelgrau, braun oder rotbraun zulässig.
- 1.5 In dem Baufeld WA1e sind auf den Dachflächen nur Zwerchgiebel mittig über dem Eingangsbereich zulässig. Die Zwerchgiebel sind entsprechend der Dachhaut mit einheitlichen Materialien und Farben zu gestalten. Das Gesamtmaß der einzelnen Zwerchgiebel zur Catharinenstraße darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge, je Dachfläche einnehmen.
- 1.6 In den Baufeldern WA 1d und WA 1e sind Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren, etc.) nur auf den Dächern abgewandt von der Catharinenstraße zulässig.

### 2. Fassadengestaltung

- 2.1 In dem Baufeld WA 1a sind die Fassaden der Hauptgebäude (Hauptanlagen) nur mit rotem, braunem oder grauen Ziegel- oder Verblendmauerwerk oder mit derartigen keramischen Riemchen auszuführen.
- 2.2 In den Baufeldern WA 1b und WA 1c sind die Fassaden der Hauptgebäude (Hauptanlagen) nur mit rotem und/oder braunem Ziegel- oder Verblendmauerwerk oder mit derartigen keramischen Riemchen auszuführen.
- 2.3 In den Baufeldern WA 1d und WA 1e sind die Fassaden der Hauptgebäude (Hauptanlagen) nur mit rotem und/oder braunem Ziegel- oder Verblendmauerwerk, derartigen keramischen Riemchen und/oder mit Putz in hellen Farbtönen auszuführen.

### 3. Werbeanlagen

- 3.1 In allen Bereichen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und dort nur im Erdgeschossbereich zulässig. Blink- und Laufbandbeleuchtungen oder nach oben abstrahlende Beleuchtungen sind unzulässig.
- 3.2 In dem Baufeld WA 1a sind auf der Seite, die der Feldstraße abgewandt ist, ausschließlich indirekt beleuchtete Werbeanlagen mit einer Fläche von max. 0,5 m<sup>2</sup> pro Betrieb an der Stätte der Leistung zulässig.
- 3.3 In den Baufeldern WA 1b, WA 1c, WA 1d und WA 1e darf die Fläche der Werbeanlagen max. 0,5 m<sup>2</sup> pro Betrieb an der Stätte der Leistung betragen. Es sind ausschließlich indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig.



#### **4. 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.

### **III. STÄDTEBAULICHER ERHALTUNGSBEREICH (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Erhaltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt und umgrenzt die Grundstücke Catharinenstraße Nr. 3, 4, 5, 6, 8 und 10 (Flur 45, Flurstücke 74, 75, 76, 77, 502, 503, 90 und 91) sowie einen Teilbereich der zwischen den Grundstücken liegenden Straßenverkehrsfläche der Catharinenstraße (Flur 45, Flurstück 86), gemäß der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A).

#### **§ 2 Erhaltungsgründe**

Die Bebauung der Catharinenstraße im Erhaltungsbereich zeichnet sich durch zwei unterschiedliche historische Wohnhaustypen aus, die im 19. Jahrhundert zum großen Teil von Arbeitenden der angrenzenden Industrie bewohnt wurden und durch ihre Eigenart und Anordnung sowie durch das erhaltene Kopfsteinpflaster ein städtebauliches Ensemble bilden, das die stadt- und wohnkulturelle Geschichte der Stadt noch heutzutage aufzeigt und somit als Relikt historischer Wohnverhältnisse eine besondere Bedeutung für die Stadt Elmshorn hat.

Der Erhaltungsbereich ist mit eingeschossigen Traufhäusern mit Zwerchgiebel und eingeschossigen Giebelhäusern bebaut. Die Gebäude des jeweiligen Haustyps haben gleichartige Proportionen, Dimensionen und Kubaturen sowie eine gleichartige Ausrichtung zur Straße als auch Anordnung untereinander, sodass der besondere Charakter im Straßenraum deutlich wahrnehmbar ist. Die sich farblich ähnelnden Putzfassaden verstärken den geschlossenen Gesamteindruck des Erhaltungsbereiches.

#### **§ 3 Rechtswirkung**

- (1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (siehe Begründung, Kapitel 8.15.) bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Bereich nach § 1 der Genehmigung.
- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- (3) Dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen alle in Abs.1 bezeichneten Vorhaben, auch dann, wenn sie nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften genehmigungsfrei oder verfahrensfrei sind.
- (4) Andere Vorschriften, insbesondere des Bauordnungsrechts und des Denkmalschutzrechts, bleiben unberührt.



---

## § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ohne Genehmigung erbaut, rückbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden, deren Höhe sich nach § 213 Abs. 3 BauGB richtet.

### IV. HINWEISE

#### 1. Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Arbeiten an Gehölzen mit potenziellen Fledermaussommerquartieren sind nur im Zeitraum zwischen dem 01. Dezember und dem letzten Tag des Februars zulässig, wenn hierdurch keine Quartiere von Fledermäusen beeinträchtigt werden.

Als Außenleuchten und im Bereich der Werbeanlagen sind nach oben abgeschirmte, staubdichte Leuchtkörper mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln, nach aktuellem Stand der Technik, zu verwenden.

#### 2. Erhaltung von Bäumen

Fachliche Grundlagen zur Erhaltung und Schutz der Bäume sind die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie die ZTV-Baumpflege.

#### 3. Stellplätze

Die Stellplätze für den außerhalb des Plangeltungsbereiches unmittelbar angrenzenden Gebäudekomplex Feldstraße 2-8 / Schulstraße 22, 22a, 22b, 24 können innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

#### 4. Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

#### 5. Altlasten

Sollte bei der Umsetzung der Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert oder bemerkt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich zu unterrichten.



## **6. Kampfmittelfunde**

Im Plangebiet können Kampfmittel grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird auf § 2 Abs. 3 KampfmV (Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel - Kampfmittelverordnung vom 7. Mai 2012) verwiesen.

## **7. Sichtdreiecke**

Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Anpflanzungen und Einfriedigungen eine Höhe von 0,7 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume bleiben hiervon unberührt.

## **8. Rechtsfolgen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 werden die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 9 einschließlich 5. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 185 für das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 196 ersetzt.

## **9. Rechtsgrundlagen, DIN-Normen**

Die der Planung zugrundeliegenden 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.

Elmshorn,

**Stadt Elmshorn  
Der Bürgermeister**

Hatje  
Bürgermeister