

**SATZUNG**  
**der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 158**  
**für den Bereich**  
**südlich der Alten B 5, westlich und nördlich der Straße Ramskamp**

**Teil B - Text**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.1994 (BGBl. I S. 2324), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.07.1994 (GVBl. Schl.-Holst. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch das Stadtverordneten-Kollegium vom 13.10.1994 und 07.12.1995 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 158 für den Bereich begrenzt im Norden durch die Alte B 5, im Osten durch den ~~Ramskamp, im Süden durch den Ramskamp bzw. die Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr. 146~~ sowie im Westen durch die Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 146 (ehemaliges Gelände der Baumschule Mohr), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**1. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen hat in der Höhenlage der Verkehrsflächen (Oberkante Bordstein oder Gehwegoberkante = Verkehrsflächenoberkante) zu erfolgen.

Für die Grundstücksein- und -ausfahrten innerhalb des Bereiches des Flurstücks 73/13 werden die öffentlichen Parkflächen aufgehoben.

**2. Einschränkung der Gewerbe- und Industriegebiete**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB, § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO)

**2.1 Industriegebiete**

Innerhalb des GI-Gebietes sind nicht zugelassen genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß der Spalte 1 des Anhanges der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der jeweils gültigen Fassung.

**2.2 Gewerbe- und Industriegebiete**

In den als GE1 und GI bezeichneten Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art unzulässig.

**2.3 Gewerbegebiet**

In dem als GE bezeichneten Gewerbegebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe mit maximal 700 qm Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

**2.4 Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen**

Innerhalb der Industriegebiete sind ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen nur außerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Freileitung gestattet.

**3. Abweichende Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise ist offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

#### 4. Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie § 92 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

##### 4.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen und standorttypischen Gehölzen aus der Liste zur Anlage 1 der Satzung zu bepflanzen. Der Pflanzabstand von Sträuchern beträgt mindestens 1,50 m.

##### 4.2 Bepflanzung der Grundstücke

Mindestens 40 % der nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im Sinne der Anlage 1 der Satzung zu bepflanzen.

##### 4.3 Fassadenbegrünung

Mindestens 20 % der Fassadenflächen sind dauerhaft zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

---

##### 4.4 Bepflanzung unterhalb der Freileitung

Bäume und Sträucher müssen im Schutzstreifen der oberirdischen Freileitungen einen Sicherheitsstreifen von 2,5 m von den Leitungsseilen einhalten. Bei Gefahr eines geringeren Abstandes ist der Bewuchs entschädigungslos vom Eigentümer zu entfernen.

##### 4.5 Versiegelungsgrad

50 % der für Nebenanlagen befestigten Flächen sollen durchlässig gestaltet werden.

##### 4.6 Höhenbegrenzung innerhalb der von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen

Innerhalb der von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Einfriedigungen und Bewuchs mit Höhen von mehr als 70 cm über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

#### 5. Werbeanlagen

(§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufhöhe der Gebäude zulässig. Sie sind als Bestandteil der Fassade zu gestalten. Selbständige Werbeanlagen in Form von Fahnen, Türmen etc. sind unzulässig.

#### 6. Besondere Festsetzungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauvorhaben im Schutzbereich der oberirdischen Freileitung und unterirdischen Gasleitung bedürfen der Zustimmung der Träger dieser Einrichtungen.

Elmshorn, 29. März 1994

Stadt Elmshorn  
Der Magistrat



Dr. Fronzek  
Bürgermeisterin



**Verfahrensvermerke zum Satzungstext - Teil B -  
des Bebauungsplanes Nr. 158  
der Stadt Elmshorn**

1

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtverordneten-Kollegiums vom 14.02.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Elmshorner Nachrichten" am 17.11.1992 erfolgt.

Elmshorn, 11.10.1994



l.A. <sup>4</sup> *Stütgen*

2

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25.11.1992 durchgeführt worden.

Elmshorn, 11.10.1994



l.A. <sup>4</sup> *Stütgen*

3

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.11.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Elmshorn, 11.10.1994



l.A. <sup>4</sup> *Stütgen*

4

Das Stadtverordneten-Kollegium hat am 28.04.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Elmshorn, 11.10.1994



1. H. <sup>9</sup> *Arbeits*

---

5

Nach § 3 Abs. 2 BauGB haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 01.06.1994 bis zum 05.07.1994 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 21.05.1994 in den "Elmshorner Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Elmshorn, 11.10.1994



1. H. <sup>9</sup> *Arbeits*

6

Das Stadtverordneten-Kollegium hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.10.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Elmshorn, 15.02.1995



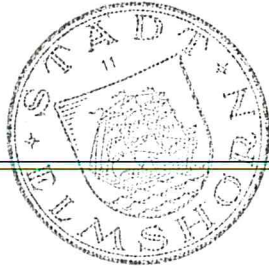
1. H. <sup>9</sup> *Arbeits*

7

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.10.1994 vom Stadtverordneten-Kollegium als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtverordneten-Kollegiums vom 13.10.1994 gebilligt.

Elmshorn, 15.02.1995



1. H. <sup>u</sup> *Arbeits*

8

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 15.02.1995 dem Innenminister angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 31.05.1995, Az.: IV 810 c - 512.113 - 56.15 (158), erklärt, daß er eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Elmshorn, 11.01.1996



1. H. <sup>u</sup> *Arbeits*

9

Die Beseitigung des geltend gemachten Rechtsverstoßes und die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde nach erneuter Beteiligung der Betroffenen durch satzungsändernden Beschluß des Stadtverordneten-Kollegiums vom 07.12.'95 veranlaßt. Soweit die ergangenen Hinweise nicht beachtet wurden, ist eine entsprechende Begründung abgegeben worden. Gleichzeitig wurden die Nebenbestimmungen genehmigt.

Dieses wurde mit Erlaß des Innenministers vom 22.01.1996  
Az.: IV 810 c - 512.113 - 56.15 (158)  
bestätigt.

Elmshorn, 28. März 1996

*i. A. L. H. e.*

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Elmshorn, 29. März 1996



*Krause*

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.04.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 04. April 1996 in Kraft getreten.

Elmshorn, 04. April 1996

*L. A. Lütke*

