

S A T Z U N G

der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 115 für den Bereich südlich der Straßenrandbebauung an der Köllner Chaussee, östlich der Straße Langeloh, nördlich der Hamburger Straße sowie westlich des Schwerpunktkrankenhauses Elmshorn

Teil B - Text

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 82 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 86) wird nach Beschlussfassungen durch das Stadtverordneten-Kollegium vom 07.07.94 und vom 17.08.95 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 115 für den Bereich südlich der Straßenrandbebauung an der Köllner Chaussee, östlich der Straße Langeloh, nördlich der Hamburger Straße sowie westlich des Schwerpunktkrankenhauses Elmshorn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Gliederung der Mischgebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)

- 1.1 In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 In den mit MI/1 bezeichneten Mischgebieten sind Wohnungen nur für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig.

2. Gestaltung baulicher Anlagen

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

2.1 Fassaden

Neubaugebiete

(allgemeine Wohngebiete und gemischte Baufläche an der Straße Am Fischteich):

Für Hauptgebäude auf den mit 1 bezeichneten Teilflächen sind als Fassadenmaterialien Vormauerziegel und/oder Putz in hellen Farbtönen mit einem Remissionswert größer/gleich 30, Holz in grauen, grünen und braunen Farbtönen sowie Glas zulässig.

...

Für 10 % der Fassadenflächen je Gebäude können andere Materialien verwendet werden.

Reihenhäuser/Doppelhäuser/Geschoßwohnungsbau

Nach mindestens jedem 4. Reihnhaus einer Zeile bzw. nach mindestens 20 m Außenwandlänge im Geschoßwohnungsbau ist ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 2,00 m auszubilden.

(*)

Von diesen Vorschriften können Ausnahmen gewährt werden, wenn durch deutlich unterschiedliche Fassadengliederung der einzelnen Reihenhauseinheiten bzw. durch Gliederungselemente im Geschoßwohnungsbau und/oder durch die Anordnung von Anbauten und Nebenanlagen eine abwechslungsreiche Architektur gewährleistet ist.

2.2 Dächer

Neubauebiete

(allgemeine Wohngebiete und Mischgebiet an der Straße Am Fischteich):

Die Dächer von Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoß sind mit Neigungen von 30° bis maximal 51° zu errichten.

Dächer von Hauptgebäuden mit mehr als einem Vollgeschoß sind mit Neigungen zwischen 35° und 45° zu errichten.

Als Eindeckungsmaterialien sind nur Dachziegel, Betondachsteine, Reet und zementgebundene Platten zulässig. Auf den mit 1 bezeichneten Teilflächen sind nur rote, braune und graue Farbtöne zulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in Dachform - zulässig sind Abweichungen in der Dachneigung von maximal 10° - und Dachmaterial den Hauptgebäuden anzupassen.

Darüber hinaus sind für flächendeckend begrünte Dächer von Haupt- und Nebenanlagen auch geringere Dachneigungen zulässig.

Anlagen für die Energieumwandlung aus der Sonneneinstrahlung sind auf den Dächern zulässig.

Bestand

(sonstige Mischgebiete):

Auf den Flächen mit bestehenden baulichen Anlagen dürfen Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45° ausgeführt werden.

2.3 Sockel

Die Sockelhöhe darf 0,80 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die Höhendifferenz zwischen mittlerer Verkehrsflächenhöhe vor dem Baugrundstück und der Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens im Gebäude.

(*)

DIESER ABSATZ IST GEMÄß ERLAß DES INNERMINISTERS VOM 3. NOVEMBER 1994, AZ.: IV 810 0 512.113-56.16 (115) GESTRICHEN WORDEN.

SATZUNGSÄNDERNDER BESCHLUß DES STADTVERORDNETEN-KOLLEGIUMS VOM 17.08.1995.

ELMSHORN, DEN



i. A.

WILSTERMANN-FISCHER

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den überbaubaren Flächen werden neben der offenen und geschlossenen folgende Bauweisen differenziert:

- a1: offene Bauweise, jedoch dürfen die Baukörper länger als 50 m ausgebildet werden
- a2: halboffene Bauweise (die Baukörper dürfen zu einer der benachbarten Grundstücksseiten auf die Grenze gebaut werden).

4. Ökologischer Ausgleich und Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I 1987 S. 889, 1993 S. 466)

4.1 Ökologischer Ausgleich

Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Ausgleichsmaßnahmen von den Vorhabenträgern spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen:

1. Für den mit der Realisierung der mit 1 bezeichneten Bauflächen zu erwartenden Eingriff ist das zugeordnete ca. 2,6 ha große Feuchtgrünland zu extensivieren.
 - Eine Düngung ist nicht zulässig.
 - Auftrieb nicht mehr als 2 GV (= Großvieheinheiten) bzw. keine Mahd zwischen Mai und Juli.
 - Kein Absenken des Wasserstandes.
2. Für den mit der Realisierung der mit 2 und 3 bezeichneten Bauflächen zu erwartenden Eingriff sind die zugeordneten ca. 1,4 ha großen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anzulegen bzw. zu erhalten und extensiv zu pflegen. Es sind heimische Feldgehölze aus der Liste Anlage 1 zur Satzung zu pflanzen. Der vorhandene Waldbestand auf dem südlichen Bereich der mit 2 bezeichneten Fläche ist zu erhalten und zu pflegen.
3. Für den mit dem Bau der öffentlichen Verkehrsflächen zu erwartenden Eingriff ist der ca. 125 m lange festgesetzte Knick südlich der Fläche für den Gemeinbedarf anzulegen und zu pflegen:
 - Der Knick ist aus mehreren Arten heimischer Feldgehölze aus der Liste Anlage 1 zur Satzung anzupflanzen und unter Stehenlassen von Überhältern in Abständen von 20 m bis 50 m alle 9 bis 11 Jahre "auf den Stock zu setzen". Die geplanten Regenrückhaltebereiche sind naturnah zu gestalten.

4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- 4.2.1 **Mindestbepflanzung der Baugrundstücke**
Auf jedem Baugrundstück ist, soweit nicht bereits vorhanden, ein Laubbaum aus der Liste Anlage 1 zur Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Darüber hinaus ist an den Planstraßen B, C, D und G und den weiterführenden privaten Erschließungen in den Vorgärten je angefangene 20 m Vorgartenbreite 1 Laubbaum aus der Liste Anlage 1 zur Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2.2 **Mindestbepflanzung der Stellplätze**
Nach jedem 5. Stellplatz einer zusammenhängenden Stellplatzanlage ist ein Laubbaum aus der Liste Anlage 1 zur Satzung zu pflanzen. Die Mindestpflanzfläche pro Baum muß 7,5 qm betragen.
- 4.2.3 Für die mit Planzeichen festgesetzten Straßenbäume sind hochstämmige Laubbäume aus der Liste Anlage 1 zur Satzung zu verwenden.
- 4.2.4 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind für je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum aus der Liste Anlage 1 zur Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2.5 Flächen mit festgesetzten Anpflanzgeboten für dichtwachsende Sträucher sind mit Sträucher aus der Liste Anlage 1 zur Satzung zu bepflanzen.

5. Sichtdreiecke

Innerhalb der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen darf der Bewuchs eine Höhe von 0,70 m (gemessen von der mittleren Straßenverkehrsflächenhöhe vor dem Grundstück) nicht überschreiten.

6. Lärmschutzmaßnahmen für die festgesetzten Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Alle neu zu errichtenden Gebäude mit Wohnnutzungen in den festgesetzten Mischgebieten sowie alle genehmigungspflichtigen An- und Umbauten an Gebäuden mit Wohnnutzungen in diesen Gebieten sind mit Lärmschutzvorrichtungen gem. DIN 4109 (11/89), Tabelle 8, Lärmpegelbereich IV ($R'w$ mind = 35 dB), auszustatten.

Darüber hinaus sind an den Straßen Langelohé und Hamburger Straße Lärmschutzeinrichtungen gemäß DIN 4109 (11/89), Tabelle 8, Lärmpegelbereich V ($R'w$ mind. = 45 dB) für alle voran erwähnten Bauvorhaben vorzusehen.

Schlaf- und Kinderzimmer sind auf der der Hamburger Straße und der Straße Langelohé zugewandten Seite mit Be- und Entlüftungselementen mit $R'w$ mind. = 45 dB und auf der der Köllner Chaussee zugewandten Seite mit Be- und Entlüftungselementen mit $R'w$ mind. = 35 dB zu versehen.

Elmshorn, 18.12.95

Stadt Elmshorn
Der Magistrat



Bürgermeister