

# SATZUNG

## der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 162

**für den Bereich südlich der Bundesbahnstrecke Elmshorn - Westerland,  
westlich des ehemaligen Baumschulgeländes Timm & Co., nördlich der Straße  
"Rehstieg" bzw. "Hasenbusch" und östlich der Stadtgrenze zur Gemeinde  
Raa-Besenbek**

### **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 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch das Stadtverordneten-Kollegium vom 29.08.1996 und 06.03.1997 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 162 für den Bereich südlich der Bundesbahnstrecke Elmshorn - Westerland, westlich des ehemaligen Baumschulgeländes Timm & Co., nördlich der Straße "Rehstieg" bzw. "Hasenbusch" und östlich der Stadtgrenze zur Gemeinde Raa-Besenbek, 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 Verkehrsfläche (Oberkante Bordstein oder Gehwegoberkante = Verkehrsflächenoberkante) zu erfolgen.

#### **2. Gestaltung der baulichen Anlagen**

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

##### **2.1 Fassaden**

- Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus Vormauerziegel, Putz und / oder Holz in Farbtönen mit einem Remissionswert größer / gleich 30 zulässig.
- Nach mindestens jedem vierten Reihnhaus einer Zeile bzw. nach mindestens 20 m Außenwandlänge ist ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 1,00 m vorzunehmen.
- Bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist nach mindestens 16,0 m Außenwandlänge eine Gliederung durch Vor- oder Rücksprünge oder durch vertikale Elemente vorzunehmen.

##### **2.2 Dächer**

- Die Dächer von Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoß sind mit Neigungen von 35° - 47° zu errichten.
- Die Dächer von Hauptgebäuden mit zwei bzw. drei Vollgeschossen sind mit Neigungen von 30° - 40° zu errichten.
- Die Dächer von Nebenanlagen sind zulässig mit Neigungen von 0° - 25°.
- Solardächer sind zulässig.

- Als Eindeckungsmaterialien sind nur Dachziegel, Betondachsteine und zementgebundene Platten in roten und braunen Farbtönen zulässig. Darüber hinaus sind flächendeckend begrünte Dächer zulässig.
- Für flächendeckend begrünte Dächer von Hauptgebäuden sind geringere Dachneigungen zulässig.

### **2.3 Sockel/Drempelhöhe**

Die Sockelhöhe darf 0,50 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die Höhendifferenz zwischen mittlerer Verkehrsflächenhöhe vor dem Baugrund und die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens im Gebäude. Der Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand und der Oberkante des Fertigfußbodens des letzten Geschosses (Drempelhöhe) darf max. 0,60 m betragen.

### **2.4 Wandhöhe**

Die Wandhöhe darf bei Gebäuden ab zwei Vollgeschossen nicht unter 5,75 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### **2.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen aus einzelnen Buchstaben bestehen und dürfen die senkrechten sowie waagerechten Bauteile des Erdgeschosses nicht zerschneiden.

### **2.6 Gemeinschaftsgaragen**

In dem nur für Reihenhäuser vorgesehenen Gebiet östlich der Planstraße C sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen zulässig.

### **2.7 Stellplätze der Sportanlage**

Die Stellplätze an der Sportanlage sind mind. zu 2/3 in Teilversiegelung (breite Fugen, Schotterrassen o. ä.) anzulegen.

## **3. Gestaltung der Flächen für Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagenzufahrten, Pkw-Stellflächen, Gehwege, Terrassen oder sonstige Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder mit großfugigem Material herzustellen.

## **4. Ausschluß von Nebenanlagen**

(§ 1 i. V. m. §§ 12, 14 und 19 BauNVO)

**4.1** Hinter den Straßenbegrenzungslinien sind auf privatem Grundstück in einer Breite von 2,00 m, abgesehen von den Zufahrten und Zuwegungen, keine Nebenanlagen und Garagen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, für die es gem. § 69 LBO keiner Baugenehmigung bedarf.

**4.2** Der Gesamtversiegelungsgrad der Grundstücke mit einer ausgewiesenen GRZ von 0,35 darf - abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO - lediglich maximal 50 % betragen.

## **5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1** Bei Mehrfamilien-, Einfamilien- und Doppelhäusern ist pro 300 qm Grundstücksfläche, soweit noch nicht vorhanden, ein heimischer Laubbaum (siehe Anlage 2 zur Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muß mindestens 14 - 16 cm betragen.
- 5.2** Pro Endreihenhaus und pro zwei Mittelreihenhäuser ist, falls noch nicht vorhanden, ein heimischer Laubbaum (siehe Anlage 2 zur Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muß mindestens 14 - 16 cm betragen.
- 5.3** Bei zusammenhängenden Stellplatz- und Garagenanlagen ist nach jedem fünften oberirdischen Stellplatz ein heimischer Laubbaum (siehe Anlage 2 zur Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzfläche pro Baum muß 12 qm betragen. Der Stammumfang muß mindestens 18 - 20 cm betragen. Außerdem sind diese Anlagen in mindestens 2,0 m Breite mit dichtwachsenden Sträuchern (siehe Anlage 2 zur Begründung) zu umpflanzen.
- 5.4** Tiefgaragen müssen mit der Oberkante ihrer Abdeckung an der Höhe der Umgebungsflächen angepaßt sein und mit einer mindestens 0,50 m dicken Substratschicht abgedeckt werden.
- 5.5** Als Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den öffentlichen Grünflächen sind nur Laubgehölzhecken (Mindesthöhe: 1,0 m) zulässig. Als Heckengehölze werden Liguster, Rot- und Weißbuche und Weißdorn empfohlen. Innerhalb von Sichtdreiecken darf der Bewuchs jedoch nicht höher als 0,70 m sein. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante.
- 5.6** Die Planstraße A ist mit einer alleeartigen Baumbepflanzung zu versehen. Beidseitig muß alle 15,0 m ein Baum gepflanzt werden. Der Stammumfang muß mind. 18 - 20 cm betragen. Als Straßenbäume werden Hainbuchen empfohlen. Zufahrten bzw. Überfahrten sind rechtzeitig vor Baumaßnahmen mit dem Umweltamt der Stadt Elmshorn abzustimmen.
- 5.7** Auf dem Sportplatzgelände sind mindestens zehn großkronige heimische Laubbäume (siehe Anlage 2 zur Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muß mind. 18 - 20 cm betragen.

## **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei Kellern und Tiefgaragen sind nur "weiße Wannen" zulässig. Ringdrainagen sind nicht zulässig.

## 7. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

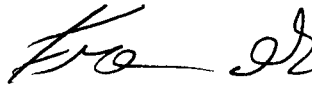
- Zu der zugewandten Seite der L 118 (Hasenbusch) und der Gleisanlage der Bahnstrecke Elmshorn - Westerland sind keine Schlaf- oder Kinderzimmer anzuordnen. Ist dieses nicht möglich, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen beträgt  $R'_{w,res.} = 35$  dB entsprechend dem Lärmpegelbereich III (61 - 65 dB) nach DIN 4109.  
Das resultierende Schalldämm-Maß muß von allen Bauteilen (Wand bzw. Dach, Fenster und ggf. Lüftung) gemeinsam erbracht werden.

Raumkorrekturen nach DIN 4109 sind zu berücksichtigen.

- Um Störungen durch Lichtimmissionen gering zu halten, darf die Vertikal-Beleuchtungsstärke, gemessen in der Fensterebene in Richtung der Lichtquelle, einen Wert von 20 Lux nicht überschreiten. Gegebenenfalls ist eine Abschirmung der Lichtquelle durch Anpflanzen von Bäumen, die das ganze Jahr ihr Laub behalten, vorzunehmen.

Elmshorn, 03.04.1997

**Stadt Elmshorn**  
**Der Magistrat**



Dr. Fronzek  
Bürgermeisterin

