

SATZUNG

der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 139

für den Bereich nördlich der Hinterstraße und des Gartenweges,
östlich des Adenauerdammes, südlich der Hamburger Straße und
westlich der Hans-Böckler-Straße

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 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 82 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Febr. 1983 (GVBl. Schl.-Holst. S. 86) wird nach Beschlußfassung durch das Stadtverordneten-Kollegium vom 24.06.1993 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 139 für den Bereich nördlich der Hinterstraße und des Gartenweges, östlich des Adenauerdammes, südlich der Hamburger Straße und westlich der Hans-Böckler-Straße, 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.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Geschosflächen

Bei der Ermittlung der GFZ sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (vergleiche § 20 Abs. 3 BauNVO).

2.2 Grundflächen

Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Anlieferzonen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 150 von Hundert überschritten werden.

3. Gestaltung baulicher Anlagen in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten

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

3.1 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind mit roten Mauerwerksziegeln, ungemustertem Feinputz oder matter Schlämme auszuführen. Für die farbliche Gestaltung von geputzten oder geschlammten Flächen sind helle Farbtöne mit einem Remissionswert größer/gleich 30 zu verwenden.

3.2 Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30° bis max. 45° zu errichten.

Nebenanlagen in dem als MI₁ bezeichneten Mischgebieten sind mit einer Dachneigung bis max. 45° zulässig.

Nebenanlagen in den übrigen Mischgebieten und in den allgemeinen Wohngebieten sind mit einer Dachneigung bis max. 30° zulässig.

4. Einfriedigungen in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten

(§ 82 Abs. 1 Nr. 3 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Einfriedigungen der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind in Holz, Mauerwerk oder als frostbeständige Hecken aus einheimischen Sträuchern (siehe Liste der Anlage 1 zur Satzung) auszuführen. Diese dürfen an den Straßenfronten ohne Einverständnis des Straßenbauträgers eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

5. Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 82 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

5.1 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.

5.2 Fassadenbegrünung

In den Gewerbegebieten sind mindestens 20 % der Fassadenfläche der Gebäude mit rankenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

Der genannte Prozentsatz kann im Wege der Ausnahme bis auf 5 % verringert werden, wenn betriebliche Gründe dies erforderlich machen.

5.3 Gärten

In den WA- und MI-Gebieten sind auf jedem Grundstück, soweit nicht bereits vorhanden, ein standortgerechter Baum aus der Liste der Anlage 1 zur Satzung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Passive Lärmschutzmaßnahmen an der Hamburger Straße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei allen genehmigungspflichtigen Neu- und Umbauten von Aufenthaltsräumen in den Gebäuden im Mischgebiet an der Hamburger Straße sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 (11.89) Abschn. 5, Tabelle 8, Lärmpegelbereich IV zu erfüllen.

7. Besondere Festsetzung für Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)

In den als MI_1 bezeichneten Mischgebieten ist die Errichtung von Wohngebäuden ausschließlich in Verbindung mit einer teilweisen gewerblichen Nutzung des Gebäudes zulässig.

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

8.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen

In den Gewerbegebieten sind erheblich belästigende Betriebe, insbesondere Anlagen nach Spalte 1 der 4. BImSchV unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur Anlagen der Spalte 2 des Anhanges zur 4. BImSchV sofern sie die in den folgenden Punkten 8.2 bis 8.3 genannten Voraussetzungen erfüllen.

In den Gewerbegebieten sind nur derartige Anlagen zulässig, die keine ekelerregenden oder Übelkeit auslösenden Gerüche emittieren und die in den Wohn- und Mischgebieten nicht zu einer Überschreitung von deutlich wahrnehmbaren Gerüchen an mehr als 3 % der Jahresstunden (Geruchsstunden) führen.

8.2 Einschränkung der Gewerbegebiete 1 und 3 (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

8.2.1 Schallemissionen

In den als GE_1 und GE_3 bezeichneten Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel $L_w = 55$ dB nicht überschreiten.

8.2.2 Ausschluß von Betriebszeiten

In den als GE_1 und GE_3 bezeichneten Gewerbegebieten ist Nachtarbeit in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr unzulässig. Davon ausgenommen ist der vorhandene Tankstellenbetrieb.

8.3 Einschränkung des Gewerbegebietes 2 (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

8.3.1 Schallemissionen

In dem als GE_2 bezeichneten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w nicht überschreitet.

von 60 dB in der Zeit von 06.00 - 22.00 Uhr
und von 50 dB in der Zeit von 22.00 - 06.00 Uhr

nicht überschreitet.

8.3.2 Freiliegende Schallquellen

In dem als GE_2 bezeichneten Gewerbegebiet sind oberhalb des Erdgeschosses liegende Schallquellen nur innerhalb der Gebäudeaußenwände oder innerhalb schalldämmender Verkleidungen zulässig.

8.3.3 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den Mischgebieten

In dem als GE₂ bezeichneten Gewerbegebiet ist, solange eine geschlossene Bebauung im Sinne dieses Bebauungsplanes im Süden des Gebietes nicht hergestellt ist, an der gemeinsamen Grenze mit dem Mischgebiet eine geschlossene Wand von mindestens 3 m Höhe mit einem Schalldämmmaß von $R_w = 30$ dB herzustellen.

Die südliche Zufahrt zu dem als GE₂ bezeichneten Gewerbegebiet ist mit einem hermetisch verschließbaren Tor von mindestens 3 m Höhe und mit einem Schalldämmmaß von $R_w = 30$ dB zu verschließen.

8.3.4 Staubemissionen

Für alle Emissionsquellen des Gewerbegebietes GE₂ dürfen die im Abgas enthaltenen staubförmigen Emissionen die Massenkonzentration von 30 mg/cbm nicht überschreiten.

8.3.5 Erweiterung, Erneuerung und Änderung der Anlagen

In dem als GE₂ bezeichneten Gewerbegebiet ist die Erweiterung, Erneuerung und Änderung von typischerweise in Industriegebieten zu errichtenden Anlagen zulässig.

9. Zusätzliche Festsetzungen für das Sondergebiet
(§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Anlieferungsverkehr

Der Anlieferungsverkehr einschließlich des Be- und Entladens von Lieferfahrzeugen während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist unzulässig.

Elmshorn, 30.11.1993

Stadt Elmshorn
- Der Magistrat -



Schwachenwalde
Bürgermeister

