

Satzung

der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 155

für den Bereich südlich des Weges Op de Högt (einschließlich Op de Högt) sowie der Flurstücke 34/3 und 34/12, im Norden und Osten begrenzt durch die Ollerlohstraße (einschließlich Ollerlohstraße), im Süden durch die Straße Liether Moor (einschließlich Liether Moor) und im Südwesten durch die Trasse der Deutschen Bundesbahn.

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-Holst. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch das Stadtverordneten-Kollegium vom 17.08.1995 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 155 für den Bereich südlich des Weges Op de Högt (einschließlich Op de Högt) sowie der Flurstücke 34/3 und 34/12, im Norden und Osten begrenzt durch die Ollerlohstraße (einschließlich Ollerlohstraße), im Süden durch die Straße Liether Moor (einschließlich Liether Moor) und im Südwesten durch die Trasse der Deutschen Bundesbahn, 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. Ausschluß von Nebenanlagen

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

- 2.1 Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen sind, abgesehen von den Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen sowie Stellplätze nicht zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, für die es gem. § 69 LBO keiner Baugenehmigung bedarf.
- 2.2 Der Gesamtversiegelungsgrad der Grundstücke darf, abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, lediglich max. 50 % betragen.

3. Gestaltung baulicher Anlagen

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

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.

Abweichende Fassadengestaltungen in Verbindung mit Niedrig-Energie-Häusern sind zulässig.

3.2 Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 30° bis max. 45° auszuführen. Sie sind mit Dachpfannen zu decken. Für flächendeckend begrünte Dächer von Hauptgebäuden sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Nebenanlagen erhalten eine geringere Dachneigung als 20° und sind zu begrünen. Dachbegrünungen sind mit einer mind. 5 cm starken Substratschicht anzulegen und durch Einsaat oder Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.

3.3 Solaranlagen

Zum Zwecke der umweltfreundlichen Energiegewinnung können die Dachoberflächen in Anspruch genommen werden.

3.4 Sockel

Die Sockel der Neubauten sind deutlich auszubilden. Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf 80 cm, gerechnet von der Oberkante des Gehweges, nicht überschreiten.

3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Erdgeschoß zulässig. Sie müssen aus einzelnen Buchstaben bestehen und dürfen die senkrechten sowie waagerechten Bauglieder nicht zerschneiden.

4. Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke zu den Verkehrsflächen sind mit frostbeständigen Hecken vorzunehmen.

Die Einfriedigungen an Straßenfronten dürfen ohne Einverständnis der Straßenbauträger 70 cm Höhe nicht überschreiten.

4.2 Gärten und Bäume

Auf jedem Baugrundstück ist, soweit nicht bereits vorhanden, ein standortgerechter Laubbaum aus der Liste der Anlage 1 zur Satzung anzupflanzen.

5. Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schlafräume im Erdgeschoß dürfen nur Öffnungen zu von Schallquellen abgewandten Seiten haben. Alle neuen Dachgeschoßbauten im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mit Lärmschutzvorrichtungen gem. DIN 4109 (11.89), Tabelle 8, Lärmpegelbereich II auszustatten. Für Umbaumaßnahmen an dem bestehenden Gebäude oberhalb des Erdgeschosses sind Lärmschutzvorrichtungen gem. DIN 4109 (11.89), Tabelle 8, Lärmpegelbereich II erforderlich.

Elmshorn, 26. März 1996

Stadt Elmshorn
Der Magistrat



[Handwritten signature]

Dr. Fronzek
Bürgermeisterin