

SATZUNG

der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 156

für das Gebiet nordwestlich der Straße Kaltenweide,
südwestlich der Straße Voßkuhlen, nordöstlich der Straße Geelbeksdamm
und südlich des Flurstücks 15/1 der Flur 32, Gemarkung 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 30. Juli 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 (GVBl. Schl.-Holst. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch das Stadtverordneten-Kollegium vom 13.06.96 und 24.04.97 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 156 für das Gebiet nordwestlich der Straße Kaltenweide, südwestlich der Straße Voßkuhlen, nordöstlich der Straße Geelbeksdamm und südlich des Flurstücks 15/1 der Flur 32, Gemarkung Elmshorn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Gliederung des Mischgebietes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, 6 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. I S. 466))

- 1.1 In allen Teilen des Mischgebietes sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 In den mit MI 1 bezeichneten Teilen des Mischgebietes sind nur zulässig:
 1. Wohngebäude - nordöstlich des festgesetzten Kinderspielplatzes sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig;
 2. der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften;
 3. kleingewerbliche, das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe;
 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 1.3 Im mit A bezeichneten Teil des Mischgebietes sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 80 v. H. zulässig.

2. Gestaltung baulicher Anlagen

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

2.1 Fassaden

Für Hauptgebäude im als MI 1 zwingend zweigeschossig festgesetzten Teil des bezeichneten Mischgebietes sind als Fassadenmaterialien nur rotes Vormauerwerk, graue, grüne und braune Holzfassaden und Verglasung zulässig. 10 % der Fassadenflächen pro Gebäudeseite können anderweitig gestaltet werden.

2.2 Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoß sind mit Neigungen von 35° bis maximal 48° zu errichten. Für zweigeschossige Hauptgebäude sind nur Dachneigungen von 30° bis 40° zulässig. Im mit A bezeichneten Teil des Mischgebietes sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Als Eindeckungsmaterialien sind nur Dachziegel, Betondachsteine und zementgebundene Platten in roten, braunen und grauen Farbtönen zulässig.

Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in der Dachneigung mit maximalen Abweichungen von 10° den Hauptgebäuden anzupassen. Abweichend davon sind extensiv begrünte Dächer geringerer Neigung mit einer Substratschichtdicke von mindestens 5 cm zulässig.

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

2.3 **Sockelhöhen/Drempelhöhen**

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (Sockelhöhe) darf nicht mehr als 0,5 m über der festgesetzten Geländehöhe angeordnet sein.

Der Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand und der Oberkante des Fertigfußbodens des letzten Geschosses (Drempelhöhe) darf maximal 0,6 m betragen.

3. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 **Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen**

- § 8 a bis 8 c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458) - für die Umwandlung von Teilen des Flurstückes 17/8 der Flur 32 der Gemarkung Elmshorn von Flächen für die Landwirtschaft in Mischgebiet

3.1.1 **Anlage von Knicks**

Das in der Planzeichnung festgesetzte Straßenbegleitgrün ist als Knick anzulegen. Entlang der vorhandenen und anzulegenden Knicks ist ein 5 m breiter Streifen beidseitig von Bebauung freizuhalten (Knickschutzstreifen). Das gilt nicht für befestigte öffentliche Straßenverkehrsflächen. Davon sind jeweils 1 bis 5 m ab Wallfuß als extensiv zu pflegender Wildkrautsaum und Altgrasstreifen zu entwickeln.

Neu anzulegende Knicks sind als "bunte Knicks" aus mehreren Arten (siehe Liste - Anlage 3 zur Begründung) anzupflanzen.

3.1.2 **Schutz des Grundwassers**

Das in den Mischgebieten anfallende unbelastete bzw. gering verschmutzte überschüssige Regenwasser ist zu versickern.

Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Flächenbezogen ist ein Fugenanteil von mindestens 20 % einzuhalten.

Keller sind in wasserdichtem Beton auszuführen. Drainagen sind nicht zulässig.

3.2 **Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die am nordwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Wiesen anzulegen. Je 100 qm Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen zu entwickeln.

4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

Auf Baugrundstücken ist ab einer Grundstücksgröße von 200 qm je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Auf Grundstücksflächen, auf denen durch Planzeichen Flächen für Baumpflanzungen festgesetzt sind, sind die Mindestpflanzungen innerhalb dieser Flächen vorzusehen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zu gewähren, wenn die festgesetzten Flächen für die Mindestpflanzungen zu klein sind.

4.2 Mindestbepflanzung von Stellplatz-, Garagenanlagen und Parkplätzen der festgesetzten öffentlichen Grünfläche /Spielplatz und von Fassaden

Stellplatz-, Parkplatz- und Garagenanlagen, die mehr als fünf Stellplätze umfassen, sind in mindestens 2,0 m Breite mit dichtwachsenden Sträuchern (Pflanzvorschläge siehe Liste - Anlage 2 zur Begründung) zu umpflanzen.

Stellplatz- und Garagenanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal fünf Stellplätze zusammengefaßt sind. Je fünf Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (siehe Liste - Anlage 2 zur Begründung) anzupflanzen. Die Mindestpflanzfläche pro Baum muß 7,5 qm betragen.

Die öffentliche Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung Spielplatz ist mit hochstämmigen Laubbäumen (siehe Liste - Anlage 2 der Begründung) zu umpflanzen.

4.3 Anpflanzung von Einzelbäumen

Im mit MI 1 bezeichneten Mischgebiet ist die durch Planzeichen festgesetzte alleearartige Baumpflanzung entsprechend der weiteren Trassierung der gemeinschaftlichen privaten Erschließung fortzusetzen - beidseitig alle 10 m ein Baum (siehe Liste - Anlage 2 zur Begründung).

4.4 Mindestbepflanzungen der Fassaden

In allen Baugebieten sind mindestens 30 % der Fassadenflächen von Garagen und 50 % der Fassadenflächen von Gemeinschaftsgaragen und 10 % der Fassadenflächen von Hauptgebäuden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

4.5 Anrechnung und Erhaltung von Baumpflanzungen

Auf die Pflanzfestsetzungen für Bäume sind nur Laubbäume (siehe Liste - Anlage 2 zur Begründung) mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm sowie bestehende und zu erhaltende Baumpflanzungen anzurechnen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Gemeinschaftsstellplätze und -garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im mit MI1 bezeichneten Mischgebiet westlich der neuen Erschließungsstraße sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsanlage zulässig.

6. Straßenverkehrsflächen/Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

- 6.1 Die Oberkante des Gehweges oder der Mischfläche darf maximal 0,30 m von der festgesetzten Geländeoberfläche abweichen. Maßgebend ist die gradlinige Verbindung jeweils zweier festgesetzter Höhenpunkte und der im Verhältnis der Abstände gebildete Mittelwert.
- 6.2 Die neue Planstraße ersetzt für den mit A bezeichneten Teil des Mischgebietes die bisherige Erschließung über die Straße Voßkuhlen. Diese Teilfläche ist von der davor an der Straße Voßkuhlen belegenen und mit B bezeichneten Fläche gärtnerisch so abzugrenzen, daß eine Überfahrt mit Kraftfahrzeugen ausgeschlossen ist.

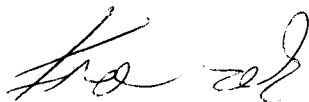
7. Passive Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Innerhalb der Mischgebiete entlang der Kaltenweide sind bei allen genehmigungspflichtigen Neu- und Umbauten von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 (11.89) Abschn. 5 Tabelle 8 Lärmpegelbereich V zu erfüllen.
- 7.2 Innerhalb der Mischgebiete entlang der Kaltenweide sind bei allen genehmigungspflichtigen Neu- und Umbauten von Wohngebäuden für die der Straße zugewandten Aufenthaltsräume Be- und Entlüftungselemente mit $R'w$ mind. = 35 dB und $R'w$ max. = 45 dB einzubauen.
- 7.3 In der ersten Baureihe an der Straße Kaltenweide sind Nebenanlagen als geschlossener Riegel mit den Hauptgebäuden parallel zur Straße auszubilden.
- 7.4 Innerhalb der Mischgebiete entlang der Straße Kaltenweide sind wohnbezogene Aufenthaltsbereiche im Freien - wie Terrassen, offene Balkone und Kinderspielplätze - aus Verkehrslärmschutzgründen ausschließlich an den nordwestlich ausgerichteten Gebäudezeilen anzuordnen.

Elmshorn, 30.05.1997

Stadt Elmshorn
- Der Magistrat -



Dr. Fronzek
Bürgermeisterin

