

**SATZUNG**  
**der Stadt Elmshorn**  
**über den Bebauungsplan Nr. 163**

für das Gebiet südlich der vorhandenen Bebauung der Wrangelpromenade bzw.  
südlich der Wrangelpromenade, westlich der DB-Anlage (ehemaliger Güterbahnhof),  
nördlich des Flurstückes 10/1 der Flur 14 sowie östlich des Flurstückes 3 der Flur 24  
und der Straße Papenhöhe (L 100)

**Teil B - Text**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch das Stadtverordneten-Kollegium vom 09.12.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 163 für das Gebiet südlich der vorhandenen Bebauung der Wrangelpromenade bzw. südlich der Wrangelpromenade, westlich der DB-Anlage (ehemaliger Güterbahnhof), nördlich des Flurstückes 10/1 der Flur 14 sowie östlich des Flurstückes 3 der Flur 24 und der Straße Papenhöhe (L 100), 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. Einschränkungen der WA-Gebiete**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB in Verbindung mit § 1 BauNVO)

Innerhalb der WA-Gebiete sind Alten- und Altenpflegeheime unzulässig.

**3. Gestaltung der baulichen Anlagen**

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

**3.1 Fassaden**

Die Fassaden sind aus Vormauerziegel, Putz, Holz oder Glas zulässig.

**3.2 Dächer**

- Die Dächer von Hauptanlagen mit einem Vollgeschoss sind mit Neigungen von 25° - 48° zulässig.
- Die Dächer von Hauptanlagen mit zwei und drei Vollgeschossen sind mit Neigungen von 25° - 40° zulässig.

- Bei dauerhaft intensiv oder extensiv begrünten Dächern von Hauptanlagen sind geringere Dachneigungen zulässig.
- Solardächer sind zulässig.
- Als Eindeckungsmaterial für Hauptanlagen sind Dachziegel oder Betondachsteine zulässig. Darüber hinaus sind dauerhaft begrünte Dächer zulässig.
- Die Dächer von Nebenanlagen sind mit Neigungen von 0° - 25° zulässig.

### **3.3 Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe darf max. 0,80 m betragen. Maßgebend ist die Höhendifferenz zwischen mittlerer Verkehrsflächenhöhe vor dem Baugrundstück und die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens im Gebäude.

### **3.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe des Erdgeschosses zulässig. Sie müssen aus einzelnen Buchstaben bestehen und dürfen die senkrechten sowie waagerechten Bauteile des Erdgeschosses nicht zerschneiden. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### **3.5 Gemeinschaftsgaragen**

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

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

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

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

## **5. Ausschluss von Nebenanlagen**

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

An der Planstraße B sind hinter den Straßenbegrenzungslinien auf den privaten Grundstücken in einer Breite von 2,00 m, abgesehen von Zufahrten und Zuwegen, keine Nebenanlagen und Garagen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, für die es gemäß § 69 LBO keiner Baugenehmigung bedarf.

## **6. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Haltung von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Tiefgaragen, die nicht in den Baukörpern von Gebäuden integriert sind, müssen mit der Oberkante ihrer Abdeckung an der Höhe der Umgebungsflächen angepasst sein und mit einer mindestens 0,5 m dicken Substratschicht abgedeckt werden.

**7. Oberflächenwasser / Grundwasser**

(§ 9 Abs. 16 BauGB)

7.1 Das auf Wohnbau- und Verkehrsflächen anfallende überschüssige Oberflächenwasser ist oberirdisch abzuleiten.

7.2 Drainagen sind nach Abschluss der Bauarbeiten nicht zulässig.

Elmshorn, 17. Aug. 2000

**Stadt Elmshorn**  
**Die Bürgermeisterin**



i. V.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lützen'.

Lützen  
Stadtrat