

S A T Z U N G
der Stadt Elmshorn über den Bebauungsplan Nr. 87

für den Bereich südlich der Gerberstraße, westlich der Reeperbahn bzw.
der Flurstücke 17/2 und 17/1 der Flur 51, nördlich der Grenze der
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Mittlerer Sandberg“,
nördlich des Deiches sowie westlich eines öffentlichen Weges,
welcher in der Flurkarte als projektierte Industriebahn bezeichnet ist

Teil B - Text

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1998 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 303) wird nach Beschlussfassung durch das Stadtverordneten-Kollegium vom 14.12.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 87 für den Bereich südlich der Gerberstraße, westlich der Reeperbahn bzw. der Flurstücke 17/2 und 17/1 der Flur 51, nördlich der Grenze der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Mittlerer Sandberg“, nördlich des Deiches sowie westlich eines öffentlichen Weges, welcher in der Flurkarte als projektierte Industriebahn bezeichnet ist, 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** Für die Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Bereich Sandberg mit den Hausnummern 69 bis 87 und 74 bis 88 gelten für die erste Baureihe folgende Gestaltungsfestsetzungen:

Baukörper bei Neu- und Erweiterungsbauten

- Überschreitet ein Baukörper eine Breite von 12,0 m, so ist die Fassade durch vertikale Rücksprünge (0,10 - 0,50 m) über die gesamte Gebäudehöhe zu gliedern.
- Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,50 m über der öffentlichen Gehweghöhe liegen.

Dächer

- Zulässig sind bei Hauptanlagen symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleichbleibender First- und Traufhöhe. Die Dachneigung muss zwischen 45 und 55 Grad liegen. Ausnahmsweise können auch Krüppelwalme und Attikadachabschlüsse zugelassen werden.

- Der Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand und der Oberkante des Fertigfußbodens des letzten Geschosses (Drempelhöhe) darf maximal = 0,60 m betragen.
- Traufen können durch Zwerchgiebel unterbrochen werden.
Die Zwerchgiebelbreite darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- Dachgauben sind als Einzelgauben entweder als Giebel- oder Schleppgauben auszuführen.
Die Gaubenbreiten dürfen in der Summe 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- Als Eindeckungsmaterial für Hauptanlagen sind Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.
- Solardächer sind zulässig.

Fassaden

- Die Fassade ist als Lochfassade auszubilden.
- Fenster, Türöffnungen und Schaufenster müssen stehende Formate haben. Das Verhältnis von Breite zu Höhe darf 1 : 1,2 nicht unterschreiten.
- Die Außenwandflächen sind in Ziegelmauerwerk, ungemustertem, mattem Feinputz oder matter Schlemme auszuführen.
- Für die farbliche Gestaltung der geputzten oder geschlämmten Fassade sind helle Farbtöne mit einem Remissionswert gleich / größer 30 zu verwenden. Dunklere Farbtöne sind für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Sockelflächen, zulässig.

2.2 Für alle anderen überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gelten folgende Gestaltungsfestsetzungen:

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,50 m über der öffentlichen Gehweghöhe liegen.
- Der Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand und der Oberkante des Fertigfußbodens des letzten Geschosses (Drempelhöhe) darf maximal 0,60 m betragen.
- Die Dachneigung muss zwischen 25 und 45 Grad liegen.
- Bei dauerhaft intensiv oder extensiv begrünten Dächern von Hauptanlagen sind geringere Dachneigungen zulässig.
- Als Eindeckungsmaterial für Hauptanlagen sind Dachziegel oder Betondachsteine zulässig. Darüber hinaus sind dauerhaft begrünte Dächer zulässig.
- Solardächer sind zulässig.
- Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus Vormauerziegel, Holz und / oder Putz zulässig.
- 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.

3. Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen sind nur in Form von Hinweisschildern oder -zeichen flach an der Außenwand des Gebäudes zulässig.
- Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden. Sie dürfen nur innerhalb einer Höhe von 3,0 m über der Höhenlage der Verkehrsflächen angebracht werden.

4. Deichschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Innerhalb des Deichschutzstreifens ist es nicht zulässig, Bäume oder Sträucher zu pflanzen sowie Rohre und Kabel zu verlegen. Bestehende Sträucher sind zu beseitigen.
- Der Deichschutzstreifen ist unter Berücksichtigung der Geländehöhe einzuplanieren und auszusäen.

5. Ausschluss von Nebenanlagen

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

Entlang des Deiches sind in einem Streifen von 15,0 m keine Nebenanlagen und Garagen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, für die es gemäß § 69 LBO keiner Baugenehmigung bedarf.

6. Oberflächenwasser / Grundwasser

(§ 9 Abs. 16 BauGB)

- Das auf Wohnbauflächen anfallende überschüssige Oberflächenwasser ist nach Abstimmung mit der Wasserbehörde des Kreises Pinneberg vorrangig zu versickern.
- Drainagen sind nach Abschluss der Bauarbeiten nicht zulässig.

7. Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen beträgt nach DIN 4109 für den III Pegelbereich $Rw' = 35$ dB und für den Pegelbereich IV $Rw' = 40$ dB. Das resultierende Schalldämm-Maß muss von allen Bauteilen (Wand, Dach, Fenster und gegebenenfalls Lüftung) gemeinsam erbracht werden.
- Die Außenbauteile für die erste Bauzeile entlang der Gerberstraße (bis 20 m von der Straßenmitte entfernt) müssen ein Schalldämm-Maß von $Rw' = 40$ dB (Pegelbereich IV) und für Gebäude, die im Abstand von 20 m bis 50 m von der Straßenmitte realisiert werden, ein Schalldämm-Maß $Rw' = 35$ dB (Pegelbereich III) nachweisen.

- Die Baulücken zwischen den Hauptgebäuden in der ersten Baureihe entlang der Gerberstraße sind mit Nebenanlagen oder lärmdämmenden Mauern zu schließen.
- Bei der zur Gerberstraße zugewandten Seite der Wohngebäude sind Schlaf- und Kinderzimmer ohne schallgedämmte Lüftungseinrichtungen unzulässig.
- In Bereichen mit Straßenlärmeinfluss über 59 dB(A) sind Balkone, Terrassen, Freisitze und Kinderspielplätze unzulässig.

8. Bodenhygiene

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Im Bereich der als Altlast gekennzeichneten Fläche sind Grabungen und Bodenumlagerungen nicht zulässig.
- Des Weiteren sind Nebenanlagen sowie Teichanlagen, Bewässerungsbrunnen und Abwasseranlagen untersagt.
- Im Bereich der Altlastfläche ist eine 0,30 m mächtige Abdeckung mit unbelastetem Boden aufzubringen.

9. Bepflanzungen unter der 110 KV-Freileitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Bäume und Sträucher müssen im Schutzstreifen der oberirdischen Leitung einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zu den Leiterseilen einhalten. Bei Gefahr eines geringeren Abstandes ist der Bewuchs entschädigungslos von der Eigentümerin oder von dem Eigentümer zu entfernen.

10. Schutz der Bäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Die zu erhaltenden Bäume sind nach den Kriterien der DIN 18920 zu schützen.

Elmshorn, 05. Juli 2001

Stadt Elmshorn
Die Bürgermeisterin



Dr. Fronzek
Bürgermeisterin

