

**SATZUNG**  
**der Stadt Elmshorn**  
**über den Bebauungsplan Nr. 78**

für das Gebiet südöstlich der äußeren Kaltenweide, begrenzt durch den öffentlichen Feldweg, Flurstück 14/1 der Flur 34, die Abzweigung der Straße Kaltenweide, bestehend aus dem Flurstück 20/1 der Flur 35, sowie die Flurstücke 19/4, 19/5 und 19/6 und die südöstliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 27 der Flur 35

**Teil B - Text**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch das Stadtverordneten-Kollegium vom 05.12.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 78 für das Gebiet südöstlich der äußeren Kaltenweide, begrenzt durch den öffentlichen Feldweg, Flurstück 14/1 der Flur 34, die Abzweigung der Straße Kaltenweide, bestehend aus dem Flurstück 20/1 der Flur 35, sowie die Flurstücke 19/4, 19/5 und 19/6 und die südöstliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 27 der Flur 35, 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 Schachtdeckel = Verkehrsflächenoberkante) zu erfolgen.

**2. Gliederung der Mischgebiete**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

**2.1** In allen Teilen des Mischgebietes sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

**2.2** In den mit MI 1 bezeichneten Teilen des Mischgebietes sind reine Wohngebäude ohne eine gewerbliche Nutzung gemäß § 6 BauNVO nicht zulässig.

**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 eingeschossigen Hauptanlagen sind mit Neigungen von 5° bis 48° zulässig.
- Die Dächer von zweigeschossigen Hauptanlagen sind mit Neigungen von 20° bis 40° zulässig.
- Bei dauerhaft intensiv oder extensiv begrüntem Dächern von Hauptanlagen sind geringere Dachneigungen zulässig.
- Solardächer sind zulässig.
- Die Dächer von Nebenanlagen sind mit Neigungen von 0° bis 25° zulässig.
- Als Eindeckungsmaterial für Wohngebäude sind Dachziegel oder Betondachsteine zulässig. Darüber hinaus sind dauerhaft begrünte Dächer zulässig.

### 3.3 Sockelhöhe

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

### 3.4 Werbeanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur bis zur Höhe des Erdgeschosses zulässig.

## 4. Gestaltung der Flächen für Nebenanlagen

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

In den mit MI bezeichneten Teilen des Mischgebietes sind Garagenzufahrten, Pkw-Stellflächen, Gehwege, Terrassen mit wasserdurchlässigem oder mit großfugigem Material herzustellen.

## 5. Oberflächenwasser/Grundwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1. Das auf Verkehrsflächen anfallende überschüssige Oberflächenwasser ist zu versickern. Das auf Bauflächen anfallende überschüssige Oberflächenwasser wird in Gräben eingeleitet und abgeleitet.

5.2 Drainagen sind nach Abschluss der Bauarbeiten nicht zulässig.

## 6. Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen beträgt nach DIN 4109 für den Pegelbereich III  $Rw' = 35$  dB und für den Pegelbereich IV  $Rw' = 40$  dB. Das resultierende Schalldämm-Maß muss von allen Bauteilen (Wand, Dach, Fenster und ggf. Lüftung) gemeinsam erbracht werden.
- Die Außenbauteile für die erste Bauzeile entlang der Kaltenweide (bis 30 m von der Straßenmitte entfernt) müssen ein Schalldämm-Maß von  $Rw' = 40$  dB (Pegelbereich IV) und für Gebäude, die im Abstand von 30 m bis 70 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 Kaltenweide sind mit Nebenanlagen oder lärm-dämmenden Mauern zu schließen.
- Die Wohn- und Schlafräume sowie Terrassen und Balkone sind an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Im Ausnahmefall erhalten die Schlafräume mit Fenstern zur Straße Kaltenweide Schallschutzfenster und Zwangsbelüftungen.

Elmshorn, 27. Dez. 2002

Stadt Elmshorn  
Die Bürgermeisterin



Dr. Fronzek  
Bürgermeisterin

