

Satzung der Stadt Glinde über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21A

"Nördlich der Kreisstraße 26, westlich der Kreisstraße 80, östlich des Schlehenwegs und südlich der Ausgleichsfläche am Schlehenweg"

Teil A - Planzeichnung

M.1:1000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)



Plangrundlage:
Vermessungsbüro Sprick&Wachsmuth
Große Straße 27-29, 22926 Ahrensburg
Stand: November 2022
Stadt: Glinde
Gemarkung: Glinde
Flur: 3 und 14

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
VG je Bfld.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß je Baufeld (Bfld.)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
CH je Bfld.	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN) je Baufeld (Bfld.)	§ 16 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
o	Offene Bauweise, s. Baufeld 1 (Bfld. 1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	Abweichende Bauweise, s. Baufeld 2 (Bfld. 2)	§ 22 und § 23 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken		
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	Regenwasserrückhaltung	
	Elektrizität	
Grünflächen		
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Zweckbestimmung:	
	Abschirmgrün	

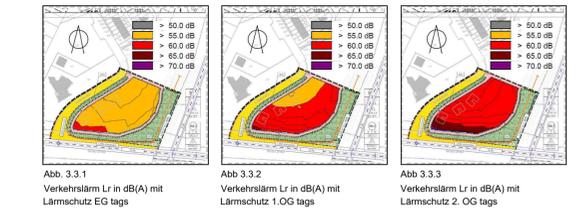
	Öffentliche Grünfläche	
	Zweckbestimmung:	
	Straßenbegleitgrün	
	Parkanlage	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Zweckbestimmung: Extensivwiese	
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Gemeinschaftsstellplätze	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Passive Schallschutzmaßnahmen	
	Aktive Schallschutzmaßnahmen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten WBV Glinde Au - Wandsee	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen		
	Anbauverbotszone hier: Kreisstraße 15 m	§ 9 Abs. 6 BauGB § 29 Abs. 1A StrWG oder § 9 Abs. 1 FStrG

- Waldschutzstreifen, 30 m § 24 Abs. 2 LWaldG
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vorh. Flurstücksgrenze
- Vorh. Flurstücksnummer
- Vorh. Gebäude
- Vorh. Böschung
- Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)
- Gemeindegrenze
- Kronenbereich
- Künftig entfallende Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes hier: M2 - Extensivwiese (aus B-Plan 21)
- Lärmschutzwand, Bestand / Planung
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 21A
- Verbandsgewässer, verrohrt
- Wald außerhalb des Plangebietes

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO, § 4 BauNVO)
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
- Bauweise**
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im Bereich der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich sind.
- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 24 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Gebäudehöhe:**
 - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
 - Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig.
 - Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches bzw. der Oberkante der Attika.
 - Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl!**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.
- Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
In den Bereichen zwischen den Straßenverkehrsflächen des Schlehenweges und der nordwestlichen Baugrenze sowie zwischen der K 26 und der südlichen Baugrenze sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. In allen anderen Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes sind notwendige Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Zulässigkeit von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Garagen ist nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen „Gemeinschaftsstellplatzanlage“ sowie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
Die Oberkante Fertigfußbodens des Erdgeschosses der Hauptgebäude ist mit einer Mindesthöhe von 31,30 m ü.NHN vorzusehen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung 'Extensivwiese' (Ext) ist eine extensiv zu pflegende Wiese zu entwickeln.
 - Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
 - Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten auf Privatgrundstücken sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.
 - Im Plangebiet sind die Dachflächen von Hauptgebäuden dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Eine gleichzeitige Nutzung von entsprechenden Dächern für Solarthermie und Photovoltaik ist zulässig.
 - Innerhalb der Kronenbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der in der Planzeichnung dargestellten Kronenbereiche sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.
 - Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah auszugestalten. Bei der Ausgestaltung sind eine naturnahe Gewässerzonierung mit Tief- und Flachwasserbereichen sowie Gehölzsaum und unterschiedlichen Böschungsneigungen zu berücksichtigen.
- Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Innerhalb des Plangebietes sind alle geeigneten Dächer der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik / Solarthermie) zu versehen. Eine gleichzeitige Nutzung der entsprechenden Dächer mit Grünbedachung (lebende Pflanzen) ist zulässig.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Aktive Schallschutzmaßnahmen (Bereich 2)**
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Ziffer 2 ist die bestehende Lärmschutzeinrichtung in ihrem Bestand dauerhaft mit einer Höhe von ca. 38 m ü.NHN zu erhalten und in nördlicher Richtung entlang der K 26 sowie auf einem Teilstück entlang der K 80 entsprechend den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung des Büros für Bauphysik Dipl.-Ing. Phys. Karsten Hochfeldt (Stand 30.Mai 2022) mit einer Höhe von 41,0 m ü.NHN zu erweitern.
Weiterhin ist die bestehende Lärmschutzwand in Richtung Westen im Kurvenbereich des Schlehenweges in einer Höhe von 41,0 m ü.NHN zu erweitern.
 - In Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 65 dB(A) tags oder mehr als 55 dB(A) nachts ist die Anordnung von Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Anderenfalls sind aktive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen, die sicherstellen, dass in den Außenwohnbereichen bzw. vor den schutzbedürftigen Fenstern Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags eingehalten werden.
 - Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Dimensionierung ist nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) vorzunehmen. Die Beurteilungspegel L_p für den Verkehrslärm tags können der Planzeichnung bzw. den Zusatzplänen entnommen werden. Die Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum können aus den Tagpegeln abgeleitet werden durch Subtraktion von 10 dB(A).
 - Schlaf- und Kinderzimmer, auf deren notwendige Fenster Verkehrslärm mit Beurteilungspegeln von mehr als $L_p = 45$ dB(A) nachts einwirkt, sind ergänzend mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten.
 - Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2, Ausgaben Januar 2018 (die Normen können in der Baubehörde eingesehen werden) zu führen. Im Fall von Einzelaussweisen kann von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a + b BauGB)
 - Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
 - Auf der zum Erhalt festgesetzten Fläche des Abschirmgrüns ist dauerhaft ein geschlossener Gehölzbestand zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen.
 - Die Gemeinschaftsstellplatzanlage ist an den Außenrändern durch geschnittene Hecken aus Laubgehölzen oder durch einen bepflanzten Wall einzuzüchten.
 - Auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist je 10 Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumgruben sind mit geeignetem Substrat mit mind. 12 m³ durchwurzelbaren Raum bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer offenen, unversiegelten Pflanzscheibe von mind. 7 m² herzustellen.

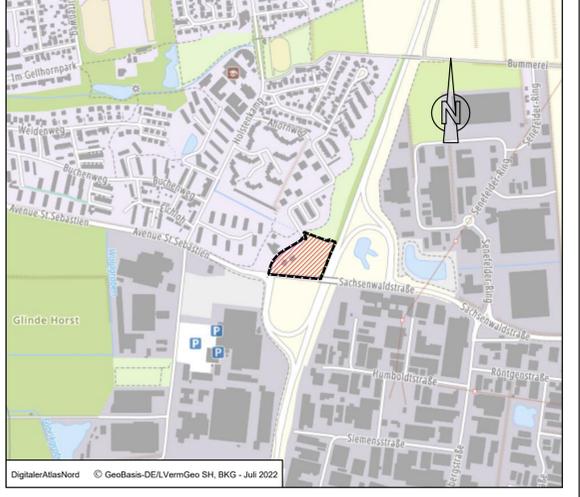


- Zuordnungsfestsetzung**
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
 - Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden wurde ein Ausgleichsbedarf von 3.223 m² Fläche ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wird von den im Bebauungsplan Nr. 40A der Stadt Glinde ermittelten Ökopunkten abgebaut.
 - Für die Überplanung einer im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche wurde ein Ersatzausgleichsbedarf von 1.445 m² Fläche ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wird von dem gemeindlichen Ausgleichskataster "Hochzeits- und Geburtshain" auf den Flurstücken 337 und 338 der Flur 3 abgebaut.
- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 86 Landesbauordnung (LBO))
 - Fassadenmaterial**
Die Fassadenflächen der Hauptgebäude sind alle angefangene 20 m in ihrer Gestaltung durch Materialwechsel in einer Breite von mind. 5 m zu gliedern.
 - Müllbehältnisse und Standplätze**
Die Müllbehältnisse und deren Standorte sind gestalterisch durch Abpflanzen zu integrieren und gegen Einblicke abzuschirmen.
- Hinweise**
 - Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Glinde, Amt für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Sachgebiet Stadtplanung und Umwelt, Markt 1, 21509 Glinde eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung von ... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21A "Nördlich der Kreisstraße 26, westlich der Kreisstraße 80, östlich des Schlehenwegs und südlich der Ausgleichsfläche am Schlehenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtskarte



Satzung der Stadt Glinde über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21A

"Nördlich der Kreisstraße 26, westlich der Kreisstraße 80, östlich des Schlehenwegs und südlich der Ausgleichsfläche am Schlehenweg"

Kreis Stormarn

Verfahrensstand nach BauGB	§3(1)	§4(1)	§3(2)	§4(2)	§4a(3)	§10
	●	●	●	●	○	○

Stand: 15.11.2023 / SR
P-Nr.: 22 / 1399

GSP
GÖSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Papierberg 4
Tel.: 0 45 31 167 07 - 0
Fax: 0 45 31 167 07 - 70
E-Mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de