

**Satzung der Stadt Glinde
über die 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 20A**

"Mühlenstraße Ecke Kupfermühlenweg"

Kreis Stormarn

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Straße „Kupfermühlenweg“. Sie darf durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- 3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Garagen nur in der festgesetzten Fläche der Stellplatzanlage sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im tatsächlichen Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten bei den mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäumen unzulässig. Diese Regelungen gelten auch für Bäume außerhalb des Plangebietes, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Glinde geschützt sind und deren Kronentraufbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hereinragen.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Bäume sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle vorzunehmen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Glinde ist zu berücksichtigen.

6. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Die Abbildung 4 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

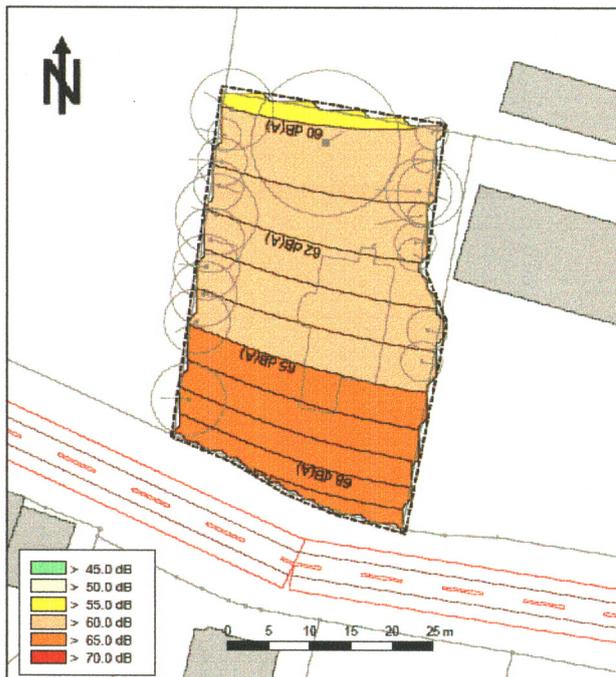


Abbildung 3 der schalltechnischen Untersuchung: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

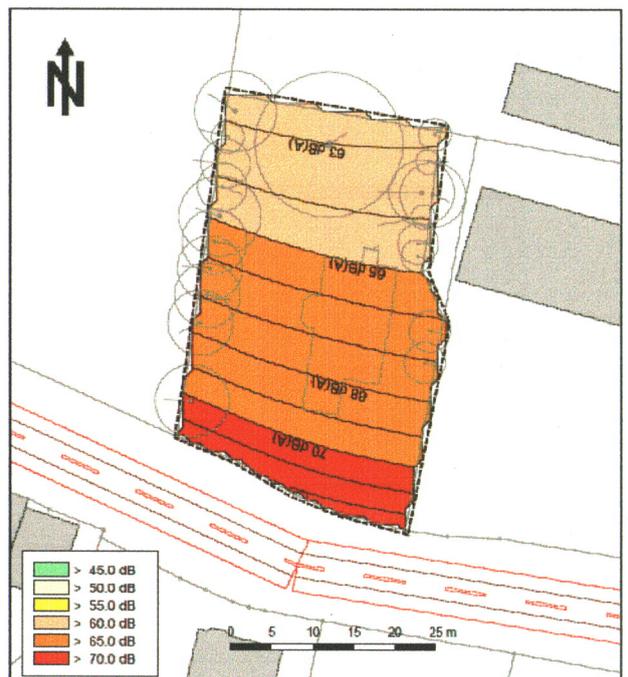


Abbildung 4 der schalltechnischen Untersuchung: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann, und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in einem Abstand von 32 m zur Straßenmitte des Kupfermühlenwegs in geschlossener Gebäudeform zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet sind bzw. mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)

Stellplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je Wohneinheit 1 Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen.

HINWEISE:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Glinde, Markt 1, 21509 Glinde eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO

GRZ 0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

GH 12,0

Gebäudehöhe als Höchstmaß in m siehe Teil B Text Ziffer 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 und § 23 BauNVO

O

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 und § 23 BauNVO



Ein- und Ausfahrt PKW und LKW

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB



Erhaltung von Bäumen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 14.12.2017. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 27.12.2017 bis 05.01.2018 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 14.12.2017 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Stadtvertretung hat am 27.02.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.03.2020 bis 14.04.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 28.02.2020 bis 14.04.2020 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 28.02.2020 durch Aushang hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung für die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.glinde.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.03.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Da aufgrund der COVID-19-Pandemie eine Zugangsbeschränkung zum Rathaus zur Zeit der Auslegung bestand, wurde das Verfahren wiederholt :

7. Die Stadtvertretung hat am 24.09.2020 erneut den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur wiederholten Auslegung bestimmt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 02.10.2020 bis 13.11.2020 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 02.10.2020 durch Aushang hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung für die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.glinde.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.
9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.10.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Glinde, den 24.02.21




Bürgermeister

10. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 02.02.21, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind;

Ahrensburg, den 17.02.21




ÖBVI

11. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.01.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
12. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.01.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Glinde, den 24.02.21




Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Glinde, den 24.02.21




Bürgermeister

14. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20A durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25.02.21 - 05.03.21 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 06.03.2021 in Kraft getreten.

Glinde, den 07.03.21




Bürgermeister

Satzung

Aufgrund des § 10 (in Verbindung mit 13 a) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.01.2021 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20A "Mühlenstraße Ecke Kupfermühlenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt - im Süden durch die Straße Kupfermühlenweg,
- im Osten durch das Grundstück Mühlenstraße Nr. 49 a-c,
- im Norden durch das Grundstück Mühlenstraße 51 a-d und
- im Westen durch den Mühlenteich.