

Satzung der Stadt Glinde über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21A

**für das Gebiet südöstlich und nordöstlich des Schlehenweges
sowie westlich des Grünzuges.**

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach §92 Abs.4 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.12.2007 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21A der Stadt Glinde für das Gebiet südöstlich und nordöstlich des Schlehenweges sowie westlich des Grünzuges, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A und dem Text -Teil B, erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990

Text -Teil B -

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB und Bau NVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V. § 1(5) und (6) BauNVO

Zulässig sind gemäß §4 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Aufgrund der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre sind die gem. §4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen in diesem Gebiet unzulässig.

Die im § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen

1. Betriebe des Berherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA (§9 (4) BauGB) i.V. mit § 92 (LBO)

Zulässig sind nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung wie Lauben, Freisitze, Pergolen und Garten- und Geräteschuppen.

Im Bereich der zweigeschossigen Reihenhausfestsetzungen sind auf der Gartenseite (Südwesten), am Hauptbaukörper angelehnt, eingeschossige Abstellräume mit einer Tiefe bis zu 3,00 m an der künftigen nordwestlichen Grundstücksgrenze zur Auflockerung der Fassade zulässig.

In Vorgartenbereichen sind bauliche Nebenanlagen unzulässig. Vorgartenbereiche sind alle Flächen zwischen Bereichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten jeweils auf der Nordostseite und der Baugrenze sowie ihrer parallel zur Straße gedachten Verlängerung.

Ausnahme unter 1.1.3.

1.1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen § 12(6) BauNVO i.V.m. §9(1) Nr.4 BauGB

Überdachte Stellplätze sind nur als Carports zulässig.

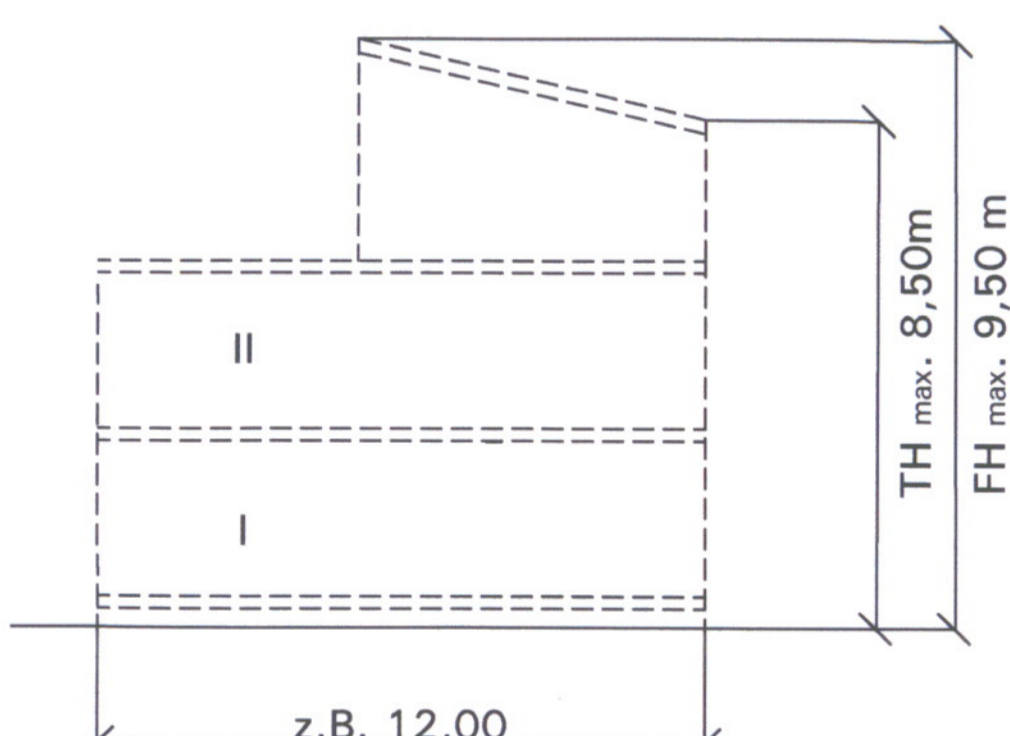
In den Vorgartenbereichen sind diese nur im Anschluss an die Straßenbegrenzungslinie mit einem Abstand von max. 1,00m zulässig. Gleichzeitig sind diese an die Grundstücksgrenze zu setzen und jeweils zu Zweiergruppen zusammen zu fassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr.1 i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16(2) Nr.4 und § 16(3) Nr.2 BauNVO

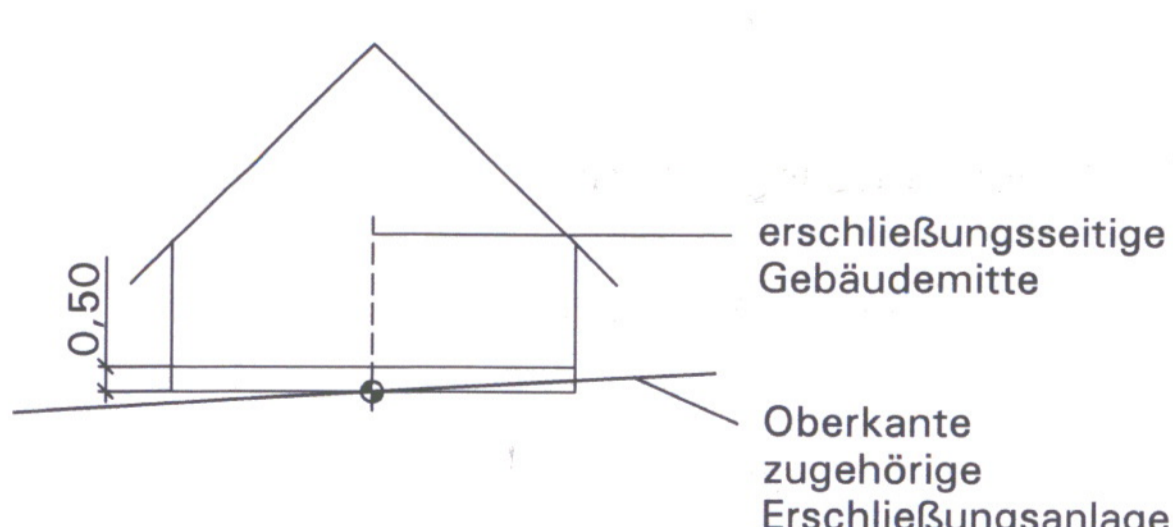
Im WA-Gebiet gelten folgende Höhenbeschränkungen:

- bei zweigeschossiger Bebauung bei Pultdächern:
max. zulässige Traufhöhe TH max.: 8,50 m
max. zulässige Firsthöhe FH max.: 9,50 m



1.2.2 Im gesamten Geltungsbereich gilt folgende Höhenbeschränkung:

max. zulässige Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens,
OK. EGFFB max. = 0,50 m



Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, bezogen auf die Reihenhauszeile in gesamter Länge, darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlagen liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenanlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

Für das Baufeld 3 gilt der entsprechende Abschnitt des Schleheweges als relevanter Straßenquerschnitt.

1.3 Bauweise § 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

1.3.1 Offene Bauweise § 22(2) BauNVO

Die Gebäude auf den Baufeldern 2 und 3 werden in offener Bauweise als Hausgruppen mit einem seitlichen Grenzabstand von min. 3,00 m errichtete.

1.3.2 Abweichende Bauweise § 22(4) BauNVO

Die Gebäude des Baufeldes 1 werden in abweichender Bauweise errichtete. Abweichend von § 22(2) BauNVO wird hier eine Gebäudelänge länger als 50 m festgesetzt.

2. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 15,20 und 25 BauGB i.V.m. § 6(4) LNatSchG

2.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb öffentlicher Grünflächen § 9(1) Nr. 25a BauGB

In diesen Grünflächen sind Strauchflächen (ca.10%), Obstbäume, Laubbäume und offene Wiesenbereiche zu entwickeln.

Zulässig ist ein Flächenanteil von max. 15% für Wege und Querungsmöglichkeiten etc.

2.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9(1) Nr. 25a BauGB

2.2.1 Pflanzenauswahlliste:

Feldahorn	-	Acer campestre
Sandbirke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Haselnuss	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Faulbaum	-	Frangula alnus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Holzbirne	-	Pyrus communis
Stieleiche	-	Quercus robur
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hundsrose	-	Rosa canina
Holunder	-	Sambucus nigra
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Liguster	-	Ligustrum vulgare

2.2.2 Straßenbäume

An den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Standorten im Straßenraum sind großkronige Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu pflanzen.

Es sind die Arten Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Gleditschie (Gleditsia triacanthos) zu verwenden.

Ein Verschieben bis zu 3,00m wegen erforderlicher Einfahrten ist zulässig.

2.2.3 Versickerungsfähige Materialien

Parkplätze, Platzbereiche der Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Sickerpflaster mit einer Sickerfähigkeit von $K_f = 2 \times 10^{-5}$), Schotterrasen, wassergebundene Decke, o.Ä.) auszubilden.

2.2.4 Baumscheiben: öffentliche Straßenflächen

Baumscheiben sind mind. 6 m² groß bei einer Mindestbreite von 2 m (nicht überfahrbar) vorzusehen.

2.2.5 Pflanzgebote

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche G1 sind auf mind. 877,00 m² Gehölze der Pflanzenauswahllisten (2.2.1) zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1 m. Für die Bepflanzungen sind 75 % der Gehölze als Sträucher und 25 % als Heister mit Höhen von mind. 60 - 100 cm zu verwenden. Die Pflanzung größerer Einzelbäume ist zulässig.

2.3 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) sowie sonstige grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 20 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang mind. durch 3 x verschulte Hochstämme (Stammumfang 14 - 16 cm) derselben Art an gleicher Stelle umgehend zu ersetzen.

2.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb privater Grundstücksflächen § 9(1) Nr. 25a BauGB

2.4.1 Einfriedungen

Für die privaten Grundstücksflächen, die an öffentliche und private Erschließungsflächen (Straßen, Wohnwege, Fußwege, etc.) angrenzen, ist als Einfriedung eine Laubholz-Schmitthecke bis zu einer Höhe von 1,30 m zu pflanzen.

Ausgenommen sind Zugangswege bis zu einer Breite von 1,5 m.

Zäune sind nur zulässig, wenn sie auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet werden und ebenfalls die Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.

Heckenartenempfehlung: siehe Pflanzenauswahlliste

empfohlene Pflanzdichte: 3 bis 4 Stck. / lfdm bei einreihiger Pflanzung. Auf eine Einfriedung kann verzichtet werden.

2.4.2 Begrünung von Stellplätzen / überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen

Die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind an Außenrändern und auf den mit Anpflanzgeboten belegten Flächen durch geschnittene Hecken aus Laubgehölzen oder durch einen bepflanzten Wall einzugrünen (Grünfläche G2).

Arten: siehe Pflanzenauswahlliste

Die Gemeinschaftsstellplätze (GST), sowie Anlagen zur Gartenbewirtschaftung sind dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen alle 2m zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzenartenempfehlung: siehe Begründung

Dächer von überdachten Stellplätzen und überdachten Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit Flachdächern (bis 5°) sind zu bekieseln oder extensiv zu begrünen. (Empfehlung: trockenheitsliebende Sedumarten, Kräuter und Gräser) Pfannendeckungen (auch als Seitenblende) sind unzulässig.

2.4.3 Oberflächenmaterialien

Stellplätze und Zufahrten der Privatgrundstücke sind einschließlich Unterbau in wasserdurchlässiger Ausführung (Sickerpflaster mit einer Sickerfähigkeit von $K_f = 2 \times 10^{-5}$), Schotterrasen, wassergebundener Decke, o.Ä. auszubilden.

Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

3. Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO

3.1 Einheitliche Gestaltung

Innerhalb der Hausgruppen, sowie auf dem ges. Baufeld sind die baulichen Höhenentwicklungen, die Dachneigungen, Dachmaterialien und Dachfarben einheitlich auszuführen.

3.2 Dachformen

Zulässig sind Pultdächer.

3.3 Dachneigungen

Zulässig sind Dachneigungen zwischen 10° - 35°. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Gestaltung ist für das gesamte Reihenhausbaugebiet nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Windfänge, Fensterbänke und Vordächer sind andere Dachneigungen zulässig.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes ist bei überdachten Stellplätzen nur ein Flachdach zulässig.

Dächer von Nebenanlagen am Gebäude sind mit einer Dachneigung wie das Hauptdach auszuführen.

3.4 Dachdeckungsmaterialien

Zulässig sind Metaldächer in Stehfalzdeckung, sowie Dachsteine.

3.5 Dachüberstände

Die Dachüberstände bei der Traufe dürfen, gemessen in der Dachschräge, maximal 0,50m betragen.

3.6 Fassadenmaterialien

Hausgruppen sind in der Wahl der Fassadenmaterialien und -farben einheitlich auszuführen.

Zur Gliederung der Fassaden ist ein Wechsel des VMZ innerhalb eines Farbspektrums zulässig (z.B. hellrot, rot und blau-rot).

Zulässig sind Fassaden mit Vormauerziegeln (VMZ) mit min. 50% Flächenanteil. Untergeordnete / nachrangige Flächen dürfen auch mit Holz oder Putz, sowie Stehfalzblechen bekleidet werden.

Unzulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten, verspiegelten oder farbig wirkenden Gläsern.

3.7 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

3.7.1 Einfriedungen

Einfriedungen über 1,50m Höhe sind unzulässig.

In von der Erschließungsseite abgewandten Bereichen, sind Einfriedungen in einer Entfernung von max. 3,00 m zum Gebäude bis zu einer Höhe von 2,00 m als Blickschutzeinrichtung zulässig.

3.7.2 Müllbehältnisse und deren Standplätze

Die Müllbehältnisse und deren Standorte sind gestalterisch durch Abpflanzungen (gem. Pflanzliste) in die privaten Grünflächen zu integrieren und gegen Einblicke abzuschirmen.

Auf der festgesetzten Fläche sind Müllstandplätze für die wöchentlichen Abholungen innerhalb der WA- Fläche angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen anzulegen.

II. Hinweise

1. Oberbodensicherung

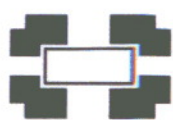
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gem. DIN 18915 zu sichern.

2. Definition "Wandhöhe"

Als Wandhöhe gilt das Maß von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautaußenkante oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

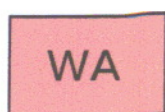
PLANZEICHEN nach der PlanzV90

I. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

GRZ
0,37

Grundflächenzahl (GRZ)



Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)

FH

Firsthöhe

TH

Traufhöhe

DNG

Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o

Offene Bauweise



nur Hausgruppen zulässig

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

1

Baufelder

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs. 6 BauGB)



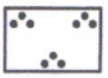
Flächen für Versorgungsanlagen



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünflächen



Parkanlage



Öffentliche Grünflächen



Private Grünflächen



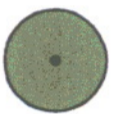
Grünflächen

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

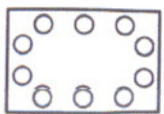
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)



Einzelbäume anpflanzen



Einzelbäume erhalten



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Müllbehälterstandplätze (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze

GSt z.G.1-3

Gemeinschaftsstellplätze, zu Gunsten der Baufelder 1-3 Überdachungen sind nur gemeinschaftlich und für sämtliche Stellplätze zulässig.

M

Müllbehälter



GFL ASVIE

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der direkten Anwohner, Stadt, Versorgungs- und Entsorgungsträger (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



L V

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

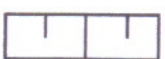
Darstellung ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude

61
99

Flurstücksbezeichnung



Böschung



Sichtflächen



Graben, verrohrt

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.09.2006.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch öffentlichen Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 11.04.2007 bis 19.04.2007 sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 11.04.2007 bis 18.04.2007 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1)1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 20.04.2007 bis zum 21.05.2007 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4(1) BauGB aufgefordert.

4. Der Bauausschuss der Stadt Glinde hat in seiner Sitzung am 12.07.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Die Stadtvertretung der Stadt Glinde hatte zuvor in ihrem Beschluss vom 28.06.2007 die Zuständigkeit für die Beschlussfassung über den Entwurf- und Auslegungsbeschluss gem. § 27 Abs.1 der Gemeindeordnung an den Bauausschuss delegiert.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.07.2007 bis zum 24.08.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 16.07.2007 bis 25.08.2007 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 16.07.2007 bis 24.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Glinde, den **28.01.2008**



6. Der katastermäßige Bestand am 04.05.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den **25.01.2008**



öffentl. best. Vermessungsing.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert.
Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.21A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.10.2007 bis zum 14.11.2007 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt.
Auf die Verkürzung und die Maßgabe, dass Einwendungen nur zu den geänderten Teilen zulässig sind wurde hingewiesen (§ 4a Abs.3 BauGB).
Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 24.10.2007 bis 15.11.2007 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 24.10.2007 bis 14.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Glinde, den **28.01.2008**



8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2007 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.12.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Glinde, den **28.01.2008**



10. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Glinde, den **28.01.2008**



11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.21A durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind in der Zeit vom **30.01.2008** bis **07.02.2008** durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie durch Veröffentlichung im Internet vom **30.01.2008** bis **06.02.2008** 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 Gemeindeordnung wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **07.02.2008** in Kraft getreten.

Glinde, den **26.02.2008**

