

# Satzung der Stadt Glinde über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22

"Nördlich der Möllner Landstraße, westlich der Kreisstraße 80 (K 80) und südlich des Biedenkampfes"

# Teil B - Text

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

- 1.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Baustoff-, Bauprodukte-, Heimwerker-, Garten-, Gartenmotogeräte-, Kraftfahrzeug- und Kraftfahrzeugersatzteile- und Möbel-Einzelhandels ausgeschlossen.

Fuhr- und Speditionsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, selbstständige Lagerhäuser und -plätze sowie Tankstellen sind ausgeschlossen.

- 1.2 Nach § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten wie Tanzpaläste, Bars, Diskotheken, Spielhallen und Wettbüros sowie Nachtbars, Striptease-Lokale und sonstige Betriebe mit Sexdarbietungen innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

## 2. Maß der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

### 2.1 Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) kann ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB erhöht werden:

- bei Fassadenbegrünung, die mindestens 60 % der Außenfläche (Fassaden) abdeckt, um 0,1 und
- bei Dachbegrünung um 0,1, wenn mindestens 60 % der überbauten Flächen im Dachbereich begrünt werden.

### 2.2 Traufhöhen

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) ist die max. zulässige Traufhöhe (TH) nach § 18 Abs. 1 BauNVO mit 12,00 m über der mittleren Höhe der Straßenkrone des zugehörigen Abschnittes der Straße „Biedenkamp“ festgesetzt. Nach § 31 Absatz 1 BauGB können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes dieses erforderlich machen. Für die Ausnahme dürfen für maximal 20 % der überbauten Flächen die festgesetzten Traufhöhen um höchstens 3,00 m überschritten werden.

Zudem kann die Traufhöhe ausnahmsweise für erforderliche technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik / Solarthermie) um bis zu 2,00 m überschritten werden.

### 2.3 Oberkante Fertigfußboden

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der Gebäude innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenkrone des zugehörigen Abschnittes der Straße „Biedenkamp“ festgesetzt.

## 3. Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ist nach § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauVNO die Herstellung befestigter Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten, Ausstellungsflächen mit Befestigung durch Rasengittersteine, Fahnenmasten sowie Werbetafeln nicht zulässig (vgl. Örtliche Bauvorschriften Ziff. 1.3).

- 3.2 In der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise [a] gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Baulängen über 50,00 m zulässig sind.

## 4. Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

## 5. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze) und Straßenbegleitgrün nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie die für die Ableitung des Oberflächenwassers erforderlichen Mulden (Flächen für die Abwasserbeseitigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) dürfen für notwendige Grundstückszu- und -abfahrten bis zu einer jeweiligen maximalen Breite von 7,00 m unterbrochen bzw. überbaut (ggf. verrohrt) werden.

- 5.2 Direkte Zu- und Abfahrten sowie Zugänge zur „Möllner Landstraße“ (L 94) sind unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Auf der Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese mit Strauchgruppen" ist eine artenreiche Wiese zu entwickeln. Es sind je 200 m<sup>2</sup> Fläche standortheimische Straucharten in Gruppen von bis zu 5 Pflanzen und/oder als Solitär zu pflanzen und dauerhaft zu entwickeln.

- 6.2 Es wird festgesetzt, dass fensterlose ungegliederte Teile von Fassaden mit einer Länge von mehr als 4,00 m mindestens zu 1/3 mit Rank- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen sind. Dabei sind folgende Arten zu verwenden:  
Efeu, Clematis, Geißblatt und Wilder Wein
- 6.3 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind die Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 20° dauerhaft und flächendeckend zu begrünen und mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik / Solarthermie) zu versehen.

**7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume vorzugsweise zu den lärmabgewandten Seiten hin zu orientieren. Ergänzend wird passiver Schallschutz festgesetzt. Zusätzlich gelten die Anforderungen für die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III im gesamten übrigen Bereich.  
In den genannten Lärmpegelbereichen sind die in der nachstehenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R_{w,Res}$ db(A)
		Büroräume
III	61-65	30
IV	66-70	35

- 7.2 Zum Schutz der im Westen angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) ist der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel einzuhalten.

**8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 8.1 Die mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

**9. Zuordnungsfestsetzung**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der zu erbringende Ausgleich für Natur und Landschaft umfasst ca. 1.083 m<sup>2</sup>. Er erfolgt über eine externe Kompensationsmaßnahme im gemeindlichen Ausgleichspool auf dem Flurstück 522 der Flur 3 der Stadt Glinde.

**Örtliche Bauvorschriften**

(§ 86 Landesbauordnung (LBO))

**1. Werbung**

- 1.1 Freistehende Schriften über den Dachflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über tatsächlicher Frsthöhe des entsprechenden Gebäudes zulässig.
- 1.2 Werbetafeln, die nicht an Gebäuden angebracht sind, dürfen eine Größe von 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite nicht überschreiten (vgl. Ziff. 3.1).
- 1.3 Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Bei der Verwendung von Weißlicht ist Warm-Weißlicht (bis zu 5.000 K) zu verwenden. Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sowie fluoreszierende oder grelle Farbgebungen sind unzulässig.

**2. Einfriedung**

- 2.1 Einfriedungen innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE) zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie der Straßen) und der parallel hierzu verlaufenden straßenseitigen Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenflächen, nur als Hecke mit lebenden Pflanzen zulässig. Einfriedungen über 0,70 m Höhe sind nur in einem Mindestabstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 2.2 Ausnahmsweise können Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, wenn nachweislich hohe Sicherheitsrisiken des Betriebes dies erforderlich machen und die Gestaltung nicht zu einer unvermeidbaren negativen Beeinträchtigung der Gestaltung des Baugebietes führt.

**Hinweise**

**1. Vorschriften**

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

**2. Allgemeine Hinweise**

- 2.1 Der gesamte Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Glinde gemäß der „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Glinde“ (Wasserschutzgebietsverordnung Glinde) vom 30. Juli 1985. Die entsprechenden Auflagen sind bei der Realisierung von Bauvorhaben und bei der Erschließung des Gebietes zu beachten.
- 2.2 Den Bauherren wird empfohlen, bei der Auswahl von Baustoffen auf tropische Hölzer zu verzichten.

**3. Kampfmittel**

In der o.a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o.a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

## Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB



Eingeschränktes Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 16 BauNVO

GFZ 1,2      Geschossflächenzahl (GFZ)

GRZ 0,6      Grundflächenzahl (GRZ)

TH 12,0 m      Traufhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 und § 23 BauNVO

a      Abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11

und Abs. 6 BauGB



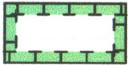
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

**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



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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Zweckbestimmung:  
Wiese mit Strauchgruppen



Erhaltung von Bäumen

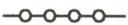
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**Sonstige Planzeichen**



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

LPB III

Lärmpegelbereich, z.B. III

$L_w = 60/51 \text{ dB(A)}$

Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts in dB(A)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Maßangabe in Meter

**Nachrichtliche Übernahmen**

§ 9 Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen im Sichtdreieck, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 37 Abs. 1 StrWG



Anbauverbotszone (20 m an Landstraßen)

§ 29 Abs. 1A StrWG  
oder § 9 Abs. 1 FStrG



Sichtdreieck

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

# Planzeichenerklärung

## Darstellungen ohne Normcharakter



Vorh. Flurstücksgrenze

$\frac{51}{7}$

Vorh. Flurstücksnummer



Vorh. Gebäude



Vorh. Böschung



Kronenbereich



Grenze Bebauungsplan Nr. 22



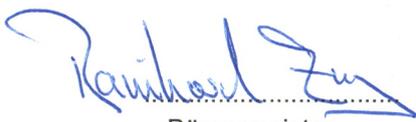
Oberkante Straße in m über NHN (Normalhöhennull)

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Bekanntmachungskasten Rathaus (Eingang Markt) in der Zeit vom 30.08.2021 bis einschließlich 07.09.2021 sowie durch Bereitstellung im Internet am 30.08.2021 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.05.2022 bis 20.06.2022 durch Aushang durchgeführt.  
Zusätzlich wurden die Unterlagen während der Beteiligungsfrist ins Internet unter "www.bob-sh.de/glinde/22-1.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit eingestellt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 12.05.2022 schriftlich und über die Online-Plattform BOB-SH unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am 27.10.2022 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 14.11.2022 bis 16.12.2022 während der Sprechstunden jeweils montags, mittwochs und freitags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie donnerstags in der Zeit von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr 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, in der Zeit vom 03.11.2022 bis einschließlich 14.11.2022 durch Aushang im Bekanntmachungskasten Rathaus (Eingang Markt) sowie durch Bereitstellung im Internet am 03.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde in der Zeit vom 03.11.2022 bis einschließlich 14.11.2022 durch Aushang im Bekanntmachungskasten Rathaus (Eingang Markt) hingewiesen.  
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.bob-sh.de/plan/glinde-b22-1.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 10.11.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Glinde, den 19. DEZ. 2022



  
Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 26.01.2023, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 04.04.2023



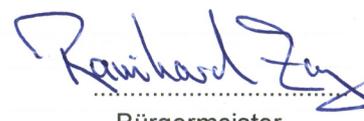
  
ÖBVI

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.02.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.02.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Glinde, den 05. APR. 2023



  
Bürgermeister

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

Glinde, den 05. APR. 2023



  
Bürgermeister

12. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11. APR. 2023 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 12. APR. 2023 in Kraft getreten.

Glinde, den 12. APR. 2023



  
Bürgermeister