

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1.10 Fassaden

Im Bereich der zweigeschossigen westlichen Reihenhausfestsetzungen sind auf der Gartenseite (Westen), am Hauptbaukörper angelehnt, eingeschossige Abstellräume mit einer Tiefe bis zu 3,00 m zur Auflockerung der Fassade vorzulagern. An der Ostseite sind eingeschossige Abstellräume mit einer Tiefe bis zu 2,00 m zur Auflockerung der Fassade vorzulagern. Die Traufhöhe dieser Abstellräume darf maximal 2,50 m über OK Gelände liegen.

Im Bereich der zweigeschossigen nördlichen Reihenhausfestsetzungen sind auf der Nordseite, am Hauptbaukörper angelehnt, eingeschossige Abstellräume mit einer Tiefe bis zu 2,00 m zur Auflockerung der Fassade vorzulagern. An der Südseite sind eingeschossige Abstellräume mit einer Tiefe bis zu 3,00 m zur Auflockerung der Fassade vorzulagern. Die Traufhöhe dieser Abstellräume darf maximal 2,50 m über OK Gelände liegen.

1.20 Dachneigungen

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Gestaltung im Bereich des Reihenhausgebietes ist jeweils für eine Gebäudezeile nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.

Für untergeordnete Bautelle, wie Erker, Windfänge, Fensterbänder, Vordächer und Nebenanlagen sind andere Dachneigungen zulässig.

Garagen und Carporte sind mit anderen Dachneigungen zulässig. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes ist bei Carporten und Garagen je Gruppe nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.

Wintergärten sind mit anderen Dachneigungen zulässig.

1.30 Sockelhöhen

Im Bereich der ein- und zweigeschossigen Festsetzungen sind nur Sockelhöhen bis 50 cm über der mittleren Höhe des angrenzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zulässig.

1.40 Firsthöhen

Im Bereich der eingeschossigen Festsetzungen sind nur Firsthöhen bis 9,00 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zulässig.

Die Firsthöhen im Bereich der zweigeschossigen Reihenhausfestsetzungen müssen eine Höhe von mind. 10,50 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes aufweisen.

Die Firsthöhen der überdachten Stellplätze müssen eine Höhe von mind. 5,00 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes aufweisen.

2.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Abstellräume, Erker, Fensterbänder, Vordächer, Windfänge, Balkone, Loggien, Terrassentrennwände, Rankgitter und Sichtschutzwände ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.00 Festsetzung einer zusätzlichen Grundfläche (§ 9 Abs. 11 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Im Bereich der Reihenhäuser ist eine zusätzliche Grundfläche bis zu 15 m² je Reihenhaus für die Errichtung von Wintergärten zulässig, bis zu einer max. Tiefe von 3,50 m.

4.00 Gliederung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die im § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen

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

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

5.00 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangeltungsbereich mit der Festsetzung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, ist beim Bau von Einzelhäusern maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig, beim Bau von Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

6.00 Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB) sowie sonstige grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 20 BauGB)

6.10 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.11 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 zu ersetzen.

6.12 Die in der Planzeichnung als Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Gehölzbestände sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang mit Gehölzen der Pflanzenauswahlliste (6.24) zu ersetzen. Der Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1 m. Für die Bepflanzungen sind leichte Sträucher (75%) und leichte Heister (25%) mit Höhen von mind. 60-100 cm zu verwenden.

6.20 Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.21 An den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Standorten 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.

6.22 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand mit Gehölzen der Pflanzenauswahlhilfe (6.24) zu ergänzen und auf Dauer zu erhalten. Der Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1 m. Für die Bepflanzungen sind leichte Sträucher (75%) und leichte Helster (25%) mit Höhen von mind. 60 - 100 cm zu verwenden.

6.23 Die Außenwände von Garagen sind zu begrünen. Hierzu ist mind. alle 2 m eine Rank- oder Kletterpflanze (z.B. Efeu, Clematis, Geißblatt, Kletterrose) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.24 Pflanzenauswahlhilfe :

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

6.30 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.31 Wege, Zufahrten, Feuerwehrumfahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind einschl. Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ist nicht zulässig.

7.00 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der BAB A 24 werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Anordnung der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) für die geplante nördliche Reihenhauszeile im Schutz des Gebäudes.
- Passiver Schallschutz gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III wie folgt:
 - Nord- und Westseite der nördlichen Reihenhauszeile,
 - Nordseite und im Bereich der nördlichsten Wohnung auf der Westseite der westlichen Reihenhauszeile,
 - Die Nordseiten der beiden östlichen Einzel- und Doppelhäuser in der 2. und 3. Baureihe.

Den Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht zusammengestellten Schalldämmmaße zuzuordnen:

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ in dB	III	35	30

- Schallgedämpfte Lüftungen an allen Wohngebäuden

Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen, wenn der hygienisch notwendige Luftwechsel während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Ausgenommen hiervon sind folgende Gebäudefronten :

- Im Erdgeschoss die Südseiten der geplanten Bebauung,
- im 1. OG die Südseiten der Reihenhausbebauung und die Südseiten der drei südlichsten Einzel- und Doppelhäuser,
- im 2. OG die Südseite der westlichen Reihenhauszeile.

Das Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion (Wand/Dach, Fenster, Lüftung) muss den Anforderungen des jeweils zutreffenden Lärmpegelbereiches entsprechen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbauten durchzuführen.

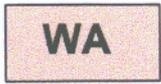
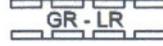
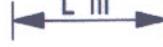
Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen einschließlich der schallgedämmten Lüftungen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen. Wo schallgedämpfte Lüftungen, aber kein passiver Schallschutz festgesetzt ist, ist von Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 mit einem erforderlichen bewerteten Schalldämmmaß für Wohnräume von erf. $R'_{w, res} = 30$ dB auszugehen.

Bei der Festsetzung mit den 13 überdachten Gemeinschaftsstellplätzen ist die Rückwand geschlossen und fugenlos herzustellen. Um den erforderlichen Lärmschutz zu gewährleisten sind Materialien mit einer Masse von min. 10 k/m² zu verwenden.

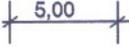
Die vg. Festsetzungen gelten auch für die festgesetzte Lärmschutzwand als westliche Begrenzung der 13 überdachten Gemeinschaftsstellplätze sowie deren Verlängerung in Richtung Norden bis zum Ende der 4 Gemeinschaftsstellplätze.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,25	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Geschossflächenzahl GFZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
g	geschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Nur Reihenhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
SD	nur Satteldach zulässig	§ 92 LBO
DNG 30-48°	Dachneigung zulässig zwischen 30 - 48°	§ 92 LBO
FH min. 10,50 m	Firsthöhe min. 10,50 m über OK Gelände	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Hauptfistrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PRIV.	Privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bindung für die Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bindung für die Erhaltung von bestehenden Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Müll	Standort für Müllsammelplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB
GStü	Gemeinschaftsstellplätze überdacht	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten direkter Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten direkter Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten aller Anlieger des Plangeltungsbereiches	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Hier : Lärmschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Hier : Lärmschutzwand, Höhe = min. 2,25 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Lärmpegelbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurgrenze / Grenzstein		Böschung
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze		Schachtdeckel
72	Flurstücksbezeichnung		Höhenpunkt
	vorhandener Baum		Maßangabe in m
	Eiche 0.3/ 6.0	RH 1	Kennzeichnung der Reihenhauseinheiten

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.11.2000
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafel, am 08.10.2001 erfolgt.

2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Unterrichtung (Auslegung der Vorentwurfsunterlage) in der Zeit vom 23.10.2001 bis zum 23.11.2001 durchgeföhrt.

3 Die von der Planung beröhrteten Tröhger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4 Die Stadtvertretung hat am 27.06.2002 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 05.08.2002 bis zum 06.09.2002 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, durch Aushang am 18.07.2002 öffentlich bekanntgemacht.

Glinde, den 14.06.2004

(L.S.)



6 Der katastermäßige Bestand am 18.05.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Glinde, den 01. Juni 2004



7 Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Tröhger öffentlicher Belange am 10.06.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

~~8 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang in der Zeit vom bis ortsüblich bekanntgemacht.~~

9 Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 10.06.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Glinde, den 14.06.2004

(L.S.)



10 Der Landrat des Kreises Stormarn hat mit Verfügung vom
Az.: diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

11 Die Stadtvertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Stormarn hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Verfügung vom Az.: bestätigt.
Glinde, den

(L.S.)

Bürgermeister

12 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Glinde, den 14.06.2004

(L.S.)



Der Beschluss

13 ~~Die Erteilung der Genehmigung~~ des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden vom 16.06.2004 bis 30.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht. 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 § 44 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01.07.2004 in Kraft getreten.

Glinde, den 01.07.2004

(L.S.)

Bürgermeister



SATZUNG DER STADT GLINDE ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 A

GEBIET :

NÖRDL. DER STRASSE "QUERWEG",
ÖSTL. DER BEBAUUNG "MÜHLENSTRASSE
HAUS-NRN. 138-144",
SÜDL. DER STRASSE "HINTER DEN TANNEN",
WESTL. DES "RADWANDERWEGES"
(EHM. BETRIEBSHOF EINER TIEFBAUFIRMA)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10.06.2004 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Stormarn folgende Satzung über die 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 27 A, für das Gebiet :

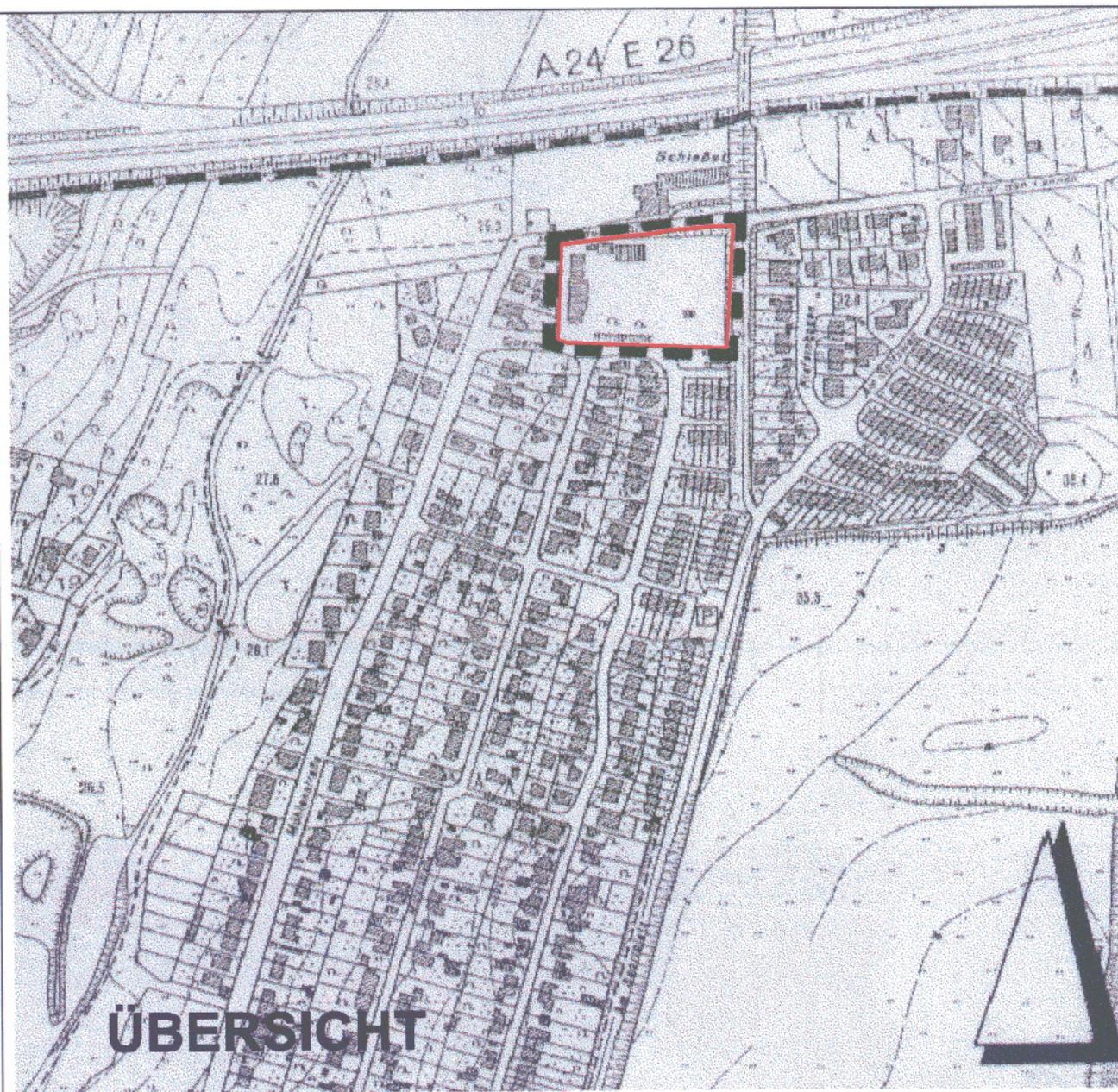
Nördl. der Strasse "Querweg", östl. der Bebauung "Mühlenstrasse Haus-Nrn. 138-144",
südl. der Strasse "Hinter den Tannen", westl. des "Radwanderweges" (ehem. Betriebshof einer Tiefbaufirma),

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Hinweise :

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).



**2. ÄND. BEBAUUNGSPLAN NR. 27 A
DER STADT GLINDE
STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG**