

SATZUNG DER STADT GLINDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG "MÜHLENSTRASSE-SÜDWEST" - TEILBEREICH A

Für den Bereich: nördlich Möllner Landstraße, westlich der Mühlenstraße, südlich der Straße "Zur Bek" und östlich des Bebauungsplanes Nr 20 C

TEXT TEIL B

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

- 1.1 In den Urbanen Gebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In den Urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie sonstigen Gewerbebetrieben und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet sind, unzulässig.
- 1.3 Im Urbanen Gebiet MU₁ sind entlang der Mühlenstraße gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Wohnnutzungen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 16,00 m, gemessen ab der östlichen Baugrenze unzulässig.
- 1.4 Im Urbanen Gebiet MU₂ sind in der mit "(A)" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche Wohnnutzungen im Erdgeschoss unzulässig.
- 1.5 In den Urbanen Gebieten sind gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ab einschließlich dem zweiten Obergeschoss nur Wohnnutzungen zulässig.

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

- 2.1 Der obere Bezugspunkt für die in den Urbanen Gebieten angegebenen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Im Urbanen Gebiet MU₁ ist der untere Bezugspunkt (+0,00 m) +28,00 m über NHN und im Urbanen Gebiet MU₂ +24,00 m über NHN.
- 2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen können ausnahmsweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Gebäudekörper nur von untergeordneter Größe sind (z.B. Lüftungsanlagen, Treppenhäuser und Aufzugsschächte) sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, um bis zu 2,00 m überschritten werden.
- 2.3 Die im Urbanen Gebiet MU₂ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Urbanen Gebiet MU₂ sind Tiefgaragengeschosse auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur innerhalb der nach § 12 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig.

4.0 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Im Urbanen Gebiet MU₂ sind Stellplätze nur in einer Tiefgarage zulässig.

5.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Die in der Planzeichnung für die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Möllner Landstraße (L94) bzw. Mühlenstraße dargestellten Sichtfelder sind auf einer Höhe zwischen 0,70 m und 2,50 m über Grund von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten.

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

- 6.1 In den Urbanen Gebiete MU₁ und MU₂ sind Gehwege sowie im Urbanen Gebiet MU₁ ebenerdige offene Stellplätze in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.

7.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Werden Wohn- und Schlafräume errichtet, so sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den der Möllner Landstraße (L 94) und Mühlenstraße abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. (Dies gilt nicht für die zur Straße Zur Bek ausgerichtete nördlichste Baulinie).
Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den der Möllner Landstraße (L 94) und Mühlenstraße abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den straßenabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Nur wenn die Anordnung aller Schlafräume an den straßenabgewandten Gebäudeseiten trotz sorgsamer Planung nicht vollständig erreicht werden kann, kann davon abgewichen werden. Es sind hierbei die folgenden Festsetzungen 7.2 -7.5 zu beachten.
- 7.2 Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) können der Abbildung 9 in der Begründung entnommen werden.
- 7.3 Für einen Außenbereich einer Wohnung (Terrassen, Balkone) ist entweder durch Orientierung an den der Möllner Landstraße (L 94) und Mühlenstraße abgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schirmwände, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder schützend angeordnete Gebäude sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass auf dem /in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 63 dB(A) erreicht wird. (Dies gilt nicht für die zur Straße Zur Bek ausgerichtete nördlichste Baugrenze).
Die Lage der Außenwohnbereiche mit Schallschutzanforderungen kann der Abbildung 10 in der Begründung entnommen werden.

- 7.4 Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlafzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden, sofern eine Fensterbelüftung nicht über eine vollständig abgewandte Gebäudeseite erfolgen kann.
Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
Die Lage der Bereiche mit Anforderungen für den ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen kann der Abbildung 11 der Begründung entnommen werden.
- 7.5 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

8.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

- 8.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen standortgerechter großkroniger, heimischer Laubbäume, in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 20-25 cm Stammumfang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
- 8.2 Bei Neupflanzungen sind Planzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12m³ durchwurzelbarem Raum und einer offenen Fläche oder einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag von mindestens 6 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Andere Bauweisen gemäß den Empfehlungen für Baumpflanzungen (ZVT Baumpflege) sind ausnahmsweise zulässig.
- 8.3 Es sind mindestens 70 % der Dachflächen mit einem mindestens 12 cm dicken Substrataufbau herzustellen und extensiv zu begrünen.
- 8.4 Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen für erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen können zugelassen werden.

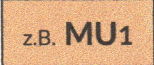











Hinweise

Artenschutz




Es wird darauf hingewiesen, dass im Sinne des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt für die Beleuchtung der privaten und öffentlichen Außenanlagen fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV und Blaulichtanteilen zu verwenden sind. Die Lichtstrom ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtung ist in einer möglichst geringen Höhe anzubringen.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Urbanes Gebiet, nummeriert	
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. GH 9,0 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2.1)	§ 18 BauNVO
z.B. 0,5	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplätze	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Ein-/Ausfahrt Tiefgarage	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Gerecht zugunsten der Allgemeinheit	§ 23 BauNVO
	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume, zum Erhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Gliederung des Geltungsbereich in Teilbereiche	
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (vgl. textl. Festsetzung 3.1 und 4.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 Nr. 4 BauGB
(A)	sonstige Festsetzung (vgl. textliche Festsetzung 1.4)	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. $\frac{22}{12}$	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Gebäude
z.B. $\frac{1}{9}$	Bemaßung
	Sichtdreieck (vgl. textl. Festsetzung 5.1)

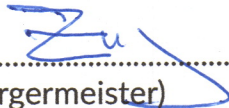
Alle Maße sind in Metern angegeben.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.10.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch öffentlichen Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 07.01.2022 bis 16.01.2022 sowie durch Veröffentlichung im Internet am 07.01.2022 unter www.glinde.de erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 28.09.2022 bis zum 31.10.2022 durchgeführt.
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 22.09.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am 13.07.2023 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.08.2023 bis 11.09.2023 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, durch Abdruck in der Gliner Zeitung am 02.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am 10.08.2023 unter www.glinde.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (2) BauGB am 28.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Glinde, den 12. DEZ. 2023





(Bürgermeister)

7. Es wird becheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude mit Stand vom 13.11.2023 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 11. 12. 23




(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.11.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), für den Teilbereich A, am 30.11.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Glinde, den **12. DEZ. 2023**




.....
(Bürgermeister)

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

Glinde, den **12. DEZ. 2023**




.....
(Bürgermeister)

11. Der Beschluss der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 für den Teilbereich A durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck in der Gliner Zeitung am **13. DEZ. 2023** sowie durch nachrichtliche Veröffentlichung im Internet ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sichergebenden 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 **14. DEZ. 2023** in Kraft getreten.

Glinde, den **15. DEZ. 2023**




.....
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **30. NOV. 2023** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung und Ergänzung "Mühlenstraße - Südwest", für den Bereich: "nördlich Möllner Landstraße, westlich der Mühlenstraße, südlich der Straße "Zur Bek" und östlich des Bebauungsplanes Nr 20 C" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.