

Satzung der Stadt Glinde über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.40 a

**für das Gebiet zwischen den Straßen "Schoolmeestersbagen" und "Am alten Gleis" im Süden, der Kaposvar-Spange im
Osten und dem zentralen Grünzug im Norden**

TEXT - TEIL B -

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig

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

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise

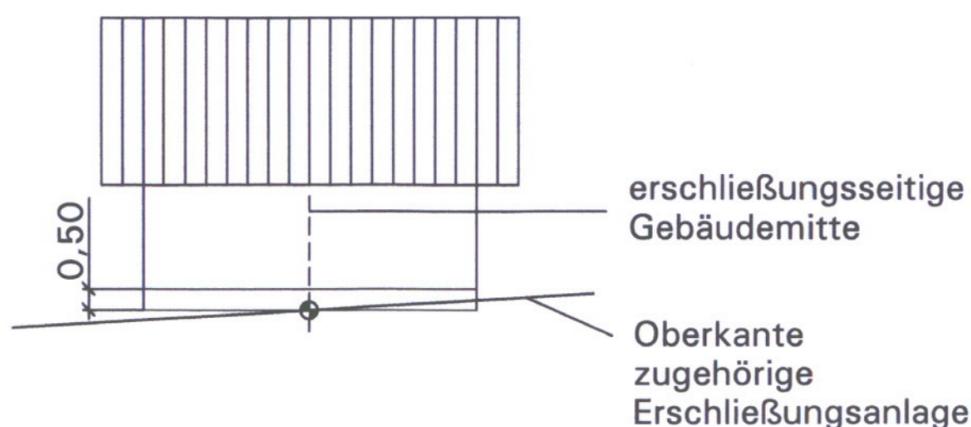
Baufeld 6.9

Es gilt die geschlossene Bauweise. Die Länge der Gebäudezeilen ist auf maximal 50 m begrenzt. Für Endhäuser sind zur nicht angebauten Seite die Bestimmungen der offenen Bauweise anzuwenden.

3. Bezugspunkt und Gebäudehöhen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

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 (Fahrbahnoberkante).

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.

Die nachstehend festgelegten Werte beziehen sich auf Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK. EGFFB):

Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäudehöhe
II	12,50 m

4. Baugestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

4.1 Dächer

4.1.1 Dachneigungen und Dachformen

Dachform	Dachneigung
Flachdächer FD	0°-5°
Pultdächer PD	10°-35°
Satteldächer SD	10°-35°
Walmdächer WD	10°-35°

4.1.2 Dacheindeckung

Die Farbe der Dacheindeckung innerhalb einer Reihenhauszeile im Baufeld 6.9 muss einheitlich sein.

4.1.3 Dachformen

Folgende Dachformen sind innerhalb der entsprechenden Bauflächen nur zulässig:

Baufeld	Dachform
5.1	SD/PD/WD
5.2	SD/PD/WD
5.3	SD/PD/WD
6.1	SD/PD/WD
6.2	SD/PD/WD
6.9	FD/PD/SD/WD

4.1.4 Dachgauben

Dachgauben dürfen in einer Breite von max. 3,50 m ausgeführt werden.

Grundsätzlich gilt:

Die Summe der Dachgaubenbreiten darf max. die Hälfte der Breite der jeweils betroffenen Dachfläche, gemessen an der Traufe, betragen.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) / Stellplätze / Garagen (§ 12 BauNVO)

5.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

Zur Energieversorgung sind auch Anlagen für die Energieübergabe zulässig.

In Vorgartenbereichen sind bauliche Nebenanlagen unzulässig. Vorgartenbereiche sind alle Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und Baugrenze sowie ihrer parallel zur Straße gedachten Verlängerung.

Nebenanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Grünflächen errichtet werden.

Die Größe der Nebenanlagen ist auf 20 m³ begrenzt.

5.2 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

5.2.1 Bei Grundstücken für Einzel und Doppelhäuser (Baufelder 5.1, 5.2, 5.3, 6.1 und 6.2):

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur zulässig in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den durch § 6 LBO freizuhaltenden seitlichen Abstandsflächen im Sinne von Ziffer 7 Satz 1 Nr. 1.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche haben.

5.2.2 Bei Grundstücken für Reihenhäuser (Baufeld 6.9):

Die rückwärtige Seite des überdachten Stellplatzes darf geschlossen sein. Die zwei Längsseiten dürfen maximal je zu einem Drittel geschlossen werden.

5.3 Anzahl und maximale Breite der Grundstückszufahrten

Für Baugrundstücke mit Einzel- Doppel- und Reihenhausbauung ist nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Die maximale Breite beträgt 3,50 m.

6. Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Geräuschen dürfen die Außenwohnbereiche im Baufeld 6.9 nur in Richtung Nordwesten ausgerichtet sein.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 In den Baufeldern 5.1, 5.2 und 5.3; 6.1 und 6.2 ist auf jedem Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum, mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und im Falle eines Abganges umgehend zu ersetzen.

7.2 Einfriedungen sind im Bereich zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der vorderen Baugrenze nur als lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Ein zusätzlicher Zaun darf nur auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet werden. Die Höhe von Hecke und Zaun darf 1,20 m nicht überschreiten.

7.3 Einfriedungen an der Grenze zu öffentlichen Grünflächen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Ein zusätzlicher Zaun darf nur auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet werden.

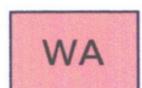
PLANZEICHEN nach der PlanzV90

I. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 a (§ 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)



Geschossflächenzahl (GFZ)

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)



Anzahl der Vollgeschosse (Zwingend)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig

a

Abweichende Bauweise



Baulinie



Baugrenze



Hauptgebäuderichtung

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



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

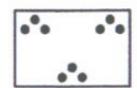


Fußgängerbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Parkanlage

II. Nachrichtliche Übernahmen



Wasserschutzgebiet, Zone III (§ 19 Abs.1 WHG)
(gesamter Geltungsbereich)

III. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

$\frac{61}{99}$

Flurstücksbezeichnung

2

Bauflächennummer



geplante Grundstücksgrenzen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.02.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch öffentlichen Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 04.03.2010 bis 12.03.2010 sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 04.03.2010 bis 12.03.2010 erfolgt.

Glinde, den 17.05.2010



2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 25.02.2010 wurde nach § 13 (2) Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

Glinde, den 17.05.2010



3. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 04.03.2010 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 a mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Glinde, den 17.05.2010



4. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.03.2010 bis 29.03.2010 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 05.03.2010 bis 13.03.2010 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 05.03.2010 bis 13.03.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Glinde, den 17.05.2010



5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 05.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Glinde, den 17.05.2010



6. Der katastermäßige Bestand am 19. APR. 2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 06. MAI 2010



7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.04.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Glinde, den 17.05.2010



8. Die Stadtvertretung hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.40 a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.04.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Glinde, den 17.05.2010



9. Die Satzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Glinde, den 17.05.2010



10. Der Beschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 a durch die Stadtvertretung und die 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 vom 19.05.2010 bis 27.05.2010 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 19.05.2010 bis 27.05.2010 ortsüblich bekanntgemacht 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4(3) Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 27.05.2010 in Kraft getreten.

Glinde, den 31.05.2010

