

Satzung der Stadt Glinde über den Bebauungsplan Nr.40 b

für das Gebiet südlich der Straße Beim Zeugamt und nördlich des Oher Weges sowie westlich des Gewerbegebietes Berliner Straße und nordöstlich der Arthur-Christiansen-Straße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.02.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.40 b der Stadt Glinde für das Gebiet südlich der Straße Beim Zeugamt und nördlich des Oher Weges sowie westlich des Gewerbegebietes Berliner Straße und nordöstlich der Arthur-Christiansen-Straße, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A und dem Text -Teil B, erlassen:

Text Teil B

1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

1. Eine Wohnung je Baugrundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder für Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Zulässigkeit und Unzulässigkeit bestimmter Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO)

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind:

• Lebensmittel, Reformwaren	• Musikinstrumente
• Apotheken	• Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
• Drogerie- und Parfümeriewaren	• Geschenkartikel
• Schnittblumen	• Unterhaltungselektronik
• Bekleidung, Schuhe, Lederwaren	• Foto/Film, Optik
• Sportartikel	• Uhren, Schmuck
• Bücher, Schreibwaren	• Strick- und Handarbeitswaren, Stoffe
• Spielwaren	• Feinkost

2. Fachmärkte mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten sind bis 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen nur auf 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.
3. In Gewerbebetrieben ist ausnahmsweise der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von max. 200 m² zulässig (Werksverkauf), wenn die Fläche
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb steht und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Unzulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Tankstellen
2. Fuhr- und Speditionsbetriebe
3. selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze

Unzulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO): Vergnügungsstätten

2. Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung

2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung der Baukörper.

2.2 Gebäudehöhen (§16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Normalnull-Höhe bestimmt.
Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für technische Aufbauten (Fahrstuhl, Be- und Entlüftungsanlagen etc.) um bis zu 3,00 m überschritten werden.
Siloanlagen dürfen im GEe 6 und GEe 7 bis zu einer Gesamthöhe von 54,00 m ü NN errichtet werden.

3. Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zum Schutz der benachbarten Wohnbauflächen vor Geräuschen werden für die einzelnen Teilflächen (GEe 1-7) die Emissionskontingente wie folgt festgesetzt:

Teilfläche	Emissionskontingent L _{EK}			
	Bereich südlich Oher Weg und nördl. Pickerade	Bereich Bebauungsplan 40a Baufeld 7.1 u. 7.2	Bereich Bebauungsplan 40a Baufeld 8.1	Bereich Bebauungsplan 40a Baufeld 7.3
	Tag (6-22 Uhr) / Nacht (22-6 Uhr) [dB(A)]	Tag (6-22 Uhr) / Nacht (22-6 Uhr) [dB(A)]	Tag (6-22 Uhr) / Nacht (22-6 Uhr) [dB(A)]	Tag (6-22 Uhr) / Nacht (22-6 Uhr) [dB(A)]
GEe1	55 / 40	58 / 55	60 / 55	60 / 44
GEe2	55 / 40	60 / 55	60 / 55	60 / 45
GEe3	55 / 40	60 / 55	60 / 55	60 / 45
GEe4	50 / 35	56 / 50	51 / 50	60 / 42
GEe5	45 / 35	60 / 52	55 / 52	60 / 48
GEe6	45 / 30	60 / 52	55 / 52	60 / 48
GEe7	50 / 35	60 / 52	55 / 52	60 / 48

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK,i,k} nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L_{EK,i} durch L_{EK,i,k} zu ersetzen ist.

4. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen flächenhaft zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abgangs umgehend zu ersetzen. Die Pflanzen (siehe Pflanzliste in der Begründung) sind in einem Abstand von 1 m zu pflanzen (Pflanzen- und Reihenabstand). Darüber hinaus sind im Abstand von höchstens 15 m standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen (siehe Pflanzliste in der Begründung), dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abgangs umgehend zu ersetzen.

4.2 Auf Stellplatzanlagen

ist für je 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abgangs umgehend zu ersetzen.

4.3 Von der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche sind die gemäß festgesetzter GRZ verbleibenden nicht bebaubaren und baulich nicht genutzten Flächen

zu mindestens 60% mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen zu begrünen (inklusive der mit einem Anpflanzgebot versehenen Flächen). Neben den mit einem Anpflanzgebot versehenen Flächen ist je 400 m² nicht bebaubarer Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abgangs umgehend zu ersetzen. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen- und/oder Wiesenflächen anzulegen bzw. mit Laubgehölzen und Stauden naturnah zu gestalten.

4.4 Innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen

sind mindestens 16 standortgerechte Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abgangs umgehend zu ersetzen.

Die Größe des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m³ betragen (Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen mindestens 6 m²). Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen (siehe Pflanzliste in der Begründung).

5. Sonstige Festsetzungen

Freihaltung von Sichtflächen

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtflächen), sind Einfriedungen und Bewuchs nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

I. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 40 b (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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



Eingeschränkte Gewerbegebiete (§8 BauNVO) mit Teilflächennummer

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

0,8 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

GH (max.)
51,00 m üNN

Maximale Gebäudehöhe (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

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

a Abweichende Bauweise



Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität



Löschwasserteich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Bolzplatz

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO)



Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver (V)- und Entsorgungsträger (E) (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen



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

III. Darstellung ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude

$\frac{61}{99}$

Flurstücksbezeichnung



Böschung



Straßenaufteilung



Sichtflächen

VERFAHRENSVERMERKE

<p>1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.06.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch öffentlichen Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 22.06.2007 bis 02.07.2007 sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 22.06.2007 bis 29.06.2007 erfolgt.</p>	<p>9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 b wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.10.2010 bis zum 26.10.2010 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. 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 04.10.2010 bis 11.10.2010 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie durch Veröffentlichung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p>
<p>2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 02.07.2007 bis zum 26.07.2007 durchgeführt.</p>	<p>10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 40 b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.02.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.</p>
<p>3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 25.06.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p>	<p>Glinde, den 24.03.2011</p> 
<p>4. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 24.09.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.40 b mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p>	<p>11. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 40 b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.</p>
<p>5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.11.2009 bis zum 30.12.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 17.11.2009 bis 25.11.2009 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie durch Veröffentlichung im Internet ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p>Glinde, den 24.03.2011</p> 
<p>6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 23.11.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Glinde, den 24.03.2011</p> 	<p>12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 40 b durch die Stadtvertretung 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 in der Zeit vom 28.03.2011 bis 05.04.2011 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie durch Veröffentlichung im Internet 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, Entschädigungsansprüchen 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 05.04.2011 in Kraft getreten.</p> <p>Glinde, den 08.04.2011</p> 
<p>7. Der katastermäßige Bestand am 17. MRZ. 2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.</p> <p>Ahrensburg 22. MRZ. 2011</p> 	<p>8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.09.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.</p>