

SATZUNG DER STADT GLINDE
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 41
1. Änderung und Ergänzung
"Golf Gut Glinde"



Für das Gebiet:
Beidseits der Straße „In der Trift“,
südlich des Gütergleises und westlich des Lohbrügger Grabens

TEXT TEIL B

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

- 1.1 *Im Sondergebiet SO 1 Golfhotel / Wellness ist ein Hotel mit angegliederter Wellnesseinrichtung sowie Tagungsräumen und diesen dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.*
- 1.2 Im Sondergebiet Golf SO 2 sind Werk- und Lagerhallen für Greenkeeping inkl. untergeordneter Sanitär- und Sozialräume zulässig.
- 1.3 Im Sondergebiet Golf SO 3 sind im Zusammenhang mit der Golfnutzung zulässig:
- Clubgebäude inkl. Laden für Golfsportbedarf (Verkaufsfläche maximal 300 qm)
 - Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für golfsportliche Zwecke
- Daneben sind folgende Nutzungen in untergeordnetem Maße zulässig, sofern sie der Golfnutzung dienen:
- eine Tagungsstätte
 - eine Schank- und Speisewirtschaft
 - maximal zwei Wohneinheiten für Betriebsangehörige
 - Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- 1.4 Im Sondergebiet Golf SO 4 sind zulässig:
- maximal fünf Wohneinheiten für Betriebsangehörige des Golfclubs
 - Büros und Verwaltungen bis zu einer Größe von insgesamt GR=100 qm
- 1.5 In den Sondergebieten Golf SO 3 und SO 4 sind von den in 1.3 und 1.4 festgesetzten Wohneinheiten insgesamt max. drei Ferienwohnungen zulässig.

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

- 2.1 Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude.
Unterer Bezugspunkt ist mit + 0,00 m die in der Planzeichnung jeweils in der überbaubaren Fläche angegebene Höhe über NN.
- 2.2 *Für die im Sondergebiet SO 1 festgesetzte maximale Geschossfläche sind die Aufenthaltsräume in den Geschossen über den Vollgeschossen einschließlich der Treppenhäuser und deren Wände einzurechnen. (§ 20 (3) Satz 2 BauNVO)*
- 2.3 *Im SO 3 darf die zulässige Grundfläche nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO für Stellplätze und ihre Zufahrten um mehr als 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 6.000 m².*

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

- 3.1 *Die als Straßenbegleitgrün festgesetzte Verkehrsfläche westlich des Sondergebietes SO 1 "Wellness / Hotel" darf für insgesamt zwei Zufahrten oder Zugänge auf jeweils einer Breite von maximal 7,50 m versiegelt werden.*

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

- 4.1 Die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit der Kennzeichnung "Knick- und Baumschutz" sind als naturnahe Rasen- oder Wiesenfläche extensiv zu unterhalten und im SO 3 sowie an der Grenze zum SO 2 wirksam einzuzäunen. Die Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren oder Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die vorhandenen Wirtschaftswege am Ostrand des SO 2 und am Nordrand des SO 1. Eine Nutzung der vorhandenen wassergebundenen Wege als Zufahrt zur Pflege und Bewirtschaftung von Golfplatz und Landwirtschaftlichen Nutzflächen sind weiterhin zulässig.
- 4.2 Die "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit der Zweckbestimmung "extensive Wiese" ist mit einer Gräser-Kräuter-Mischung einzusäen und als extensive Wiese zu entwickeln. Am westlichen Rand der Fläche sind 8 standortgerechte heimische Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang mindestens 16-18 cm bzw. bei Obstbäumen Stammumfang mindestens 8-10 cm) zu pflanzen.
- 4.3 Die Flächen unterhalb der Baumkronen der festgesetzten Bäume sind von jeglichen zusätzlichen Versiegelungen freizuhalten. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren oder Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig. Ausnahmsweise sind geringfügige Versiegelungen zur Herstellung von Fußwegen zulässig, sofern hierfür erforderliche Abgrabungen wurzelschonend in Handschachtung und unter fachlicher Begleitung eines Baumpflegers durchgeführt werden.
- 4.4 Das auf der Fläche für Entsorgungsanlagen geplante Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.
- 4.5 Die Stellplatzanlagen sind im mit "A" gekennzeichneten Bereich offenporig (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden. Auf der übrigen Fläche für den ruhenden Verkehr sind 30 % unversiegelt zu belassen und zu begrünen.
- 5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a+b BauGB)**

- 5.1 Die entlang der privaten Verkehrsfläche "In der Trift" sowie die im Süden des SO 1 "Golfhotel/Wellness" stehenden Baumreihen sind in ihrem Bestand und ihrer naturnahen Ausprägung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Durch Abgang einzelner Bäume entstehende Lücken sind durch Neupflanzungen einer in der Baumreihe befindlichen Hauptbaumart auszufüllen. Die Schaffung von Zufahrten und Zugängen von der Straße "In der Trift" aus ist zulässig. Sofern hierfür einzelne Bäume gefällt werden, sind an anderer Stelle der Baumreihe Ersatzbäume zu pflanzen.
- 5.2 Von der im Süden des SO 1 Golfhotel/Wellness stehenden Baumreihe östlich der überbaubaren Fläche ist die Entfernung von maximal drei Bäumen zulässig. Dafür sind auf dem gleichen Grundstück folgende Ersatzpflanzungen vorzunehmen:
- 2 Ersatzbäume für einen entfallendem Baum mit einem Stammdurchmesser von weniger als 60 cm
 - 3 Ersatzbäume für einen entfallendem Baum mit einem Stammdurchmesser ab 60 cm .
- Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand, Stammumfang mindestens 16-18) zu verwenden. Bei Neupflanzung ist eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 12 m² vorzusehen. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzung entsprechender Qualitäten zu ersetzen.
- 5.3 Die in den Sondergebieten SO 3 und SO 4 als zu pflanzen festgesetzten Bäume in Verlängerung der bestehenden östlichen Baumreihe sind bei einem Abstand von maximal 12 m in ihrem Standort variabel. Es sind Baumarten der bestehenden Baumreihe zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm.
- 5.4 Innerhalb der westlich des Sondergebiets SO 2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzsaum aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu entwickeln. Darin sind am Westrand und Südrand insgesamt mindestens 11 standortgerechte heimische Laubbäume mit einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, 3 x verpflanzt und 12-14 cm Stammumfang in einem Regelabstand von 40 m zu integrieren. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Herstellung eines Erdwalls für die Anpflanzungen sowie der Verbleib einer 4 m breiten Zufahrt zum Golfplatz sind zulässig.
- 5.5 Die Bereiche der festgesetzten Anpflanzungen am Westrand des SO 3 sind mit standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen.

HINWEISE

Baufeldräumungen und Gehölzbeseitigungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb des Zeitraums Mitte März bis Anfang Oktober durchzuführen. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besitzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten vorhanden sind.

Beseitigungen von Gehölzen ab 10 cm Stammdurchmesser sind nur im Zeitraum 01. Dezember bis 28./29. Februar zulässig. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besitzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse vorhanden sind.

Vor Fällung von Bäumen ab einem Stammdurchmesser von 50 cm ist eine Prüfung auf Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. In diesem Rahmen werden gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeiten, Ersatzquartiere) bestimmt.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

SO 1

Sondergebiet § 11 BauNVO mit Nummerierung

Golf

hier: Sondergebiet Golf

Golfhotel /
Wellness

hier: Sondergebiet Golfhotel und Wellness

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GR = z.B. 10.000

Grundfläche in m² als Höchstmaß § 16 BauNVO

GF = z.B. 23.700

Geschossfläche in m² als Höchstmaß § 16 BauNVO

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

FH = z.B. 9

Firsthöhe in m als Höchstmaß § 16 BauNVO

○ z.B. 33,0

Bezugshöhe über NN gem. Textlicher Festsetzung 2.1

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB



Baugrenze § 23 BauNVO

o

offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



private Verkehrsflächen



Straßenbegleitgrün



private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Ruhender Verkehr



Straßenbegrenzungslinien



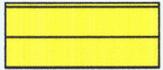
Flächen für private Stellplätze



Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



Zweckbestimmung: private Grünfläche "Golfplatz"



Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 (1) 12,14 BauGB



hier: privates Regenrückhaltebecken



Grundwassermessstelle

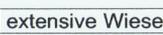
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB



hier: Entwicklung Knick- und Baumschutz (vgl. textl. Festsetzung 4.1)



hier: extensive Wiese (vgl. textl. Festsetzung 4.2)

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



Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB



Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB



Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Waldschutzstreifen gem. § 24 LWaldG

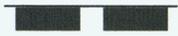


Grenze Wasserschutzgebiet Zone III



Knick, zu erhalten § 21 LNatSchG

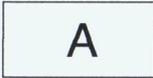
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung § 1 (4) BauNVO
(vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.3 und 1.4)



Kennzeichnung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.5

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 29/5

Flurstücksbezeichnung



vorhandene Gebäude



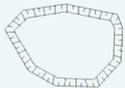
zukünftig entfallende Gebäude



Wege in der Grünfläche



Baum, Bestand (mit Angabe der Stamm- und Kronendurchmesser)



vorhandener Teich

• 24.92

Höhenpunkte

Alle Maße sind in Meter angegeben.

HINWEIS

Die textlichen Festsetzungen die vom Ursprungsplan abweichen bzw. ergänzt sind, werden kursiv dargestellt.

Die entsprechend des Ursprungsplanes unveränderten und für den Geltungsbereich der 1. Änderung weiterhin gültigen textlichen Festsetzungen sind normal dargestellt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.12.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch öffentlichen Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 19.12.2014 bis zum 27.12.2014 sowie durch nachrichtliche Bekanntmachung im Internet erfolgt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.05.2015 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung 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 08.05.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 10.09.2015 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.09.2015 bis 23.10.2015 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, durch öffentlichen Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 11.09.2015 bis 23.10.2015 sowie durch nachrichtliche Veröffentlichung im Internet vom 11.09.2015 bis 23.10.2015 bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (2) BauGB am 11.09.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Glinde, den 24.02.2016 Siegel




.....
(Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am 19.03.15 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 05.02.16



(öffentl. best. Verm.- Ing.)

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.12.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) am 17.12.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Glinde, den 24.02.2016 Siegel



(Bürgermeister)

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

Glinde, den 24.02.2016 Siegel



(Bürgermeister)

11. Der Beschluss der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 41 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch öffentlichen Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 25.02.2016 bis 04.03.2016 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 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 05.03.2016 in Kraft getreten.

Glinde, den 05.03.2016 Siegel



(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 17.12.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Golf Gut Glinde" 1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: Beidseits der Straße „In der Trift“, südlich des Gütergleises und westlich des Lohbrügger Grabens, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.