

Stadt Glinde

Satzung über den

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 für das
Gebiet südlich der "Wilhelm-Bergner- Straße", östlich
des Wanderweges Glinde - Lohbrügge, nördlich des
Betriebsgeländes der
Fa. Honeywell Bremsbelag GmbH**

Textliche Festsetzungen (Teil B)

es gilt die Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 i.d.F. vom 23.01.1990
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

A. Planungsrechtl. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1, 2 u. 3) BauGB und § 19 BauNVO

1.1 Als allgemeine Nutzung wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gemäß §8(1) BauNVO festgesetzt.

Gemäß §1(5 u. 9) BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe
- Büro- und Geschäftsgebäude
- Verwaltungsgebäude

Nach §8(2) BauNVO i.V.m. §1(5 u. 9) BauNVO sind folgende zulässige Nutzungen :

- Einzelhandelsbetriebe
- Fuhr- und Speditionsbetriebe
- Selbständige Lagerhäuser und -Plätze
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sowie Tankstellen

im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die nach §8(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind grundsätzlich unzulässig.

Gemäß § 9(2) u. §12(3a) BauGB wird festgesetzt, dass nur die **in einem Durchführungsvertrag geregelten** Nutzungen zulässig sind.

1.2 Grundfläche: Die maximale versiegelbare Grundfläche beträgt 60.000 m². Davon dürfen maximal 30.000 m² durch hochbauliche Anlagen (z.B. Produktionshallen, Verwaltungsgebäude, Fahrzeugunterstände) überbaut werden.

1.3 Die maximal **zulässige Gebäudehöhe** beträgt 16,00 m über der mittleren Höhe der internen Erschließungsstraße. Produktionsbedingte Anlagen geringen Umfangs (z.B. Masten, Schornsteine und Entlüftungen) sind bis zu einer Höhe von 20,00 m zulässig.

1.4 Gemäß §22 BauNVO wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50m Länge ist zulässig. Die seitlichen Grenzabstände gemäß § 6 LBO SH sind einzuhalten.

1.5 Nebenanlagen: Gemäß § 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen und in den Abstellflächen für betriebliche Fahrzeuge und Geräte zulässig sind.

1.6 Für die in der Planzeichnung als Brunnenanlage dargestellte Fläche ist gemäß § 9(2) Nr. 2 BauGB die Nachnutzung - nach Eintritt des Umstandes der Aufgabe der Brunnenanlage - als Gewerbebaufläche zulässig. Die textliche Festsetzung 1.1 gilt entsprechend.

2. Flächen für Wald gem. § 9 Nr. 18b BauGB

2.1 Schmutzwasserleitung

Im Bereich der vorhandenen Schmutzwasserleitung ist das Aufkommen von Gehölzaufwuchs zu unterbinden. Die Unterhaltung der Leitung einschl. des Befahrens einer Trasse von 5 m Breite ist zulässig.

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

3.1 Die mit M 1, M 2 und M 3 gekennzeichneten Flächen dienen dem gesetzlichen Ausgleich für Eingriffe durch das vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete / ermöglichte Vorhaben.

3.2 Entwicklung von Gehölzflächen

Die mit **M 1** gekennzeichneten Flächen werden durch entsprechende Maßnahmen zu strukturreichen Biotopen entwickelt (Gehölzflächen, Gras- und Staudenfluren, vegetationsarmen Flächen).

3.3 Waldbewirtschaftung

Die auf den mit **M 2** gekennzeichneten Flächen zulässige Waldbewirtschaftung erfolgt unter dem Ziel der Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

3.4 Anlage von Tümpeln

Auf den mit **M 3** gekennzeichneten Flächen hat die Anlage von Tümpeln zu erfolgen. Bei der Anlage ist der Erhalt von vorhandenen gesunden Bäumen sicherzustellen.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB und Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Die Gehölzstruktur der im Plan gekennzeichneten Fläche ist auf Dauer zu erhalten und naturnah zu pflegen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Im Norden der GE-Fläche sind Maßnahmen zur Unterhaltung des nördlich gelegenen Fabrikgrabens von dieser Fläche aus zulässig.

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

5.1 Anpflanzung von Gehölzen auf GE-Flächen

Auf den mit **A 1** gekennzeichneten Flächen sind dreireihige Pflanzungen mit standortgerechten, landschaftstypischen Sträuchern und Heistern (2x v. 100-150 cm) der Pflanzenauswahlliste vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt in der Reihe und zwischen den Reihen 1m.

5.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf den Gewerbeflächen sind mind. 30 landschaftstypische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mind. 18 - 20 cm) als Ausgleich für zu entfernende Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zur erhalten. Ausfälle sind umgehend gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist ein vegetationsfähiger Standort in einer Größe von mind. 15 m² zu schaffen und zu erhalten. Die Standorte der Baumpflanzung können unter Berücksichtigung der Betriebsabläufe des Vorhabenträgers frei gewählt werden.

Pflanzenauswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten

Bäume

Betula pubescens	Moor-Birke
Betula verrucosa	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen

6. Sonstige Festsetzungen

Zum Schutz des Grundwassers festgesetzt:

6.1 In einem Abstand von 3,0 m zur privaten Brunnenanlage sind bauliche Anlagen unzulässig. In einem Abstand von mindestens 15 m zur Brunnenanlage sind Abwasseranlagen und Leitungen, wie z.B. Hauskläranlagen, sowie Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. unterirdische Heizöllager incl. Rohrleitungen) unzulässig.

In einem Abstand von mindestens 50 m zur Brunnenanlage sind Anlagen, die eine ständige Zufuhr von Abwässern in den Untergrund bewirken, wie z.B. Rieselrohrnetze, unzulässig.

6.2 Die Brunnenanlage ist zum Schutz gegen unbefugtes Betreten durch dauerhafte Einzäunungen zu sichern.

7. Hinweise

7.1 Sollten bei Erdarbeiten **archäologische Funde oder Befunde** auftreten, sind diese gemäß § 15(1) DSchG SH unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

7.2 Altlasten: Sollten bei den Baugrunduntersuchungen, den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen; der Fachdienst Umwelt des Kreises Stormarn - Untere Bodenschutzbehörde- ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

7.3 Außenbeleuchtung / Tierartenschutz

In Bereichen, in denen keine erhöhten Anforderungen an die Lichtstärke und an die Lichtfarbe aus Gründen der Sicherheit und der Arbeitsabläufe bestehen (z.B. Parkplätzen und Abstellflächen) sollen Natriumdampflampen (Hochdruck- oder, besser Niederdruckleuchten) als insektenfreundliches Leuchtmittel Verwendung finden.

Die Leuchtkörper werden als geschlossene Leuchten verwendet. Die Lichtpunkthöhe soll so niedrig wie möglich liegen. (Weiteres ist im Durchführungsvertrag geregelt.)

Planzeichenerklärung

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
(BGBl 1991 I S.58, BGBl III 213 1-6)

Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil A)

	Gewerbegebiet § 8 (1) BauNVO (siehe textl. Festsetzung 1.1.)	§ 9(1) Nr. 1 BauGB
GH 16,00 m	max. zulässige Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzung 1.3)	§ 9(1) Nr. 1 BauGB
GR versiegelbar	max. zu versiegelnde Fläche (siehe textl. Festsetzung 1.2)	§ 9(1) Nr. 1 BauGB
GR überbaubar	max. zu überbauende Fläche (siehe textl. Festsetzung 1.2)	§ 9(1) Nr. 1 BauGB
a	abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung 1.4)	§ 9(1) Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9(1) Nr. 2 BauGB
	Flächen für Bahnanlagen	§ 9(1) Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9(1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	private Grünflächen	§ 9(1) Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Parkanlage	§ 9(1) Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1) Nr. 20 BauGB
M1	Entwicklung von Gehölzflächen (siehe textl. Festsetzung 3.2)	§ 9(1) Nr. 20 BauGB
M2	Waldbewirtschaftung (siehe textl. Festsetzung 3.3)	§ 9(1) Nr. 20 BauGB
M3	Anlage von Tümpeln (siehe textl. Festsetzung 3.4)	
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1) Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1) Nr. 25a BauGB
A1	Gehölzstreifen (siehe textl. Festsetzung 5.1)	§ 9(1) Nr. 25a BauGB
	Flächen für Wald	§ 9(1) Nr. 18b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB	§ 9(7) BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (eingetragene Grunddienstbarkeit beidseitig 2,5m) mit b = 5 m, Begünstigter: Betreiber der unterirdischen Schmutzwasserleitung	§ 9(1) Nr. 21 und (6) BauGB
1		
	Abstellfläche für betriebliche Fahrzeuge und Geräte	§ 9(1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9(1) Nr. 10 und (6) BauGB
(A)	Zweckbestimmung: Entwicklungsfläche für private Gleisanlage	
(B)	Zweckbestimmung: Waldschutzstreifen	
(C)	Zweckbestimmung: private Brunnenanlage	

Darstellungen ohne Normcharakter:

	Brunnen (siehe textliche Festsetzung 1.6)	
	exemplarische Baumstandorte (s. textl. Festsetzung 5.2)	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Bemaßung in m	
	vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden	
4/34	Flurstücksnummern	
	private Erschließung	
	Gebäude künftig fortfallend	
Feuerwehrzufahrt	Überfahrt zum Nachbargrundstück als Feuerwehrezufahrt	

Nachrichtliche Übernahmen

Waldschutzstreifen
Waldschutzstreifen gemäß § 9 (6) BauGB und § 24 (2) LWaldG SH

Hinweise:

Darstellungen nur zur Information: Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 7, außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes Nr.2

	Geltungsbereich
	Baugrenze
	Gewerbegebiet
	Flächen für Bahnanlagen
	Flächen für Wald

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08.02.2007.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch öffentlichen Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 28.02.07 bis 08.03.07 sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 28.02.07 bis 07.03.07 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist durch Aushang vom 15.01. bis 12.02.2007 erfolgt.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB aufgefordert.
4. Der Bauausschuss der Stadt Glinde hat am 15.03.2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Stadtvertretung hatte zuvor in ihrem Beschluss vom 08.02.2007 die Zuständigkeit für die Beschlußfassung über den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 27 (1) Gemeindeordnung an den Bauausschuss delegiert.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.03.07 bis zum 30.04.07 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Glinde öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 16.03.07 bis 26.03.07 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 16.03.07 bis 23.03.07 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Glinde, den 11.12.2007

Siegel



Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 20.11.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 6.12.2007

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



7. Der Bauausschuss der Stadt Glinde hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.06.07 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.06.07 bis 09.07.07 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Glinde erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 15.06.07 bis 25.06.07 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 15.06.07 bis 22.06.07 ortsüblich bekanntgemacht.

9. Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.09.2007 als **Satzung** beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stadt Glinde, den 11.12.2007

Siegel



.....
Bürgermeister

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

Stadt Glinde, den 11.12.2007

Siegel



.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind in der Zeit vom 13.12.07 bis 21.12.07 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen und 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 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 21.12.2007 in Kraft getreten.

Stadt Glinde, den 08.01.2008

Siegel



.....
Bürgermeister

Präambel

Satzung der Stadt Glinde über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.2 für das Gebiet südlich der Wilhelm Bergner Straße, östlich des Wanderweges Glinde-Lohbrügge, nördlich der Fa. Honeywell Bremsbelag GmbH.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.09.2007 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet südlich der Wilhelm-Bergner-Straße, östlich des Wanderweges Glinde-Lohbrügge, nördlich der Fa. Honeywell Bremsbelag GmbH, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: