

# Satzung der Stadt Glinde über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20A "Mühlenstraße Ecke Kupfermühlenweg"



Planzeichenerklärung

**Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
**WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO  
 GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)  
 GH 12,0 Gebäudehöhe als Höchstmaß in m siehe Teil B Text Ziffer 2

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO  
 Offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze

**Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO  
 Ein- und Ausfahrt PKW und LKW

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB  
 Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB  
 Stellplätze  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB  
 Maßangabe in Meter

**Nachrichtliche Übernahmen** § 9 Abs. 6 BauGB  
 Schutzstreifen an Gewässern § 35 LNatSchG  
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB  
 ehemalige Kupfermühle ID 2967

**Darstellungen ohne Normcharakter**

vorh. Flurstücksgrenze  
 vorh. Flurstücksnummer  
 vorh. Gebäude  
 Kronenbereich, innerhalb des Plangebietes  
 Kronenbereich, außerhalb des Plangebietes  
 Wasserflächen

Teil B - Text

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 (nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Straße „Kupfermühlenweg“. Sie darf durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. **Stellplatzflächen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Garagen nur in der festgesetzten Fläche der Stellplatzanlage sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 zulässig.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)  
 Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten bei den mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäumen unzulässig. Diese Regelungen gelten auch für Bäume außerhalb des Plangebietes, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Glinde geschützt sind und deren Kronentraufbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hereinragen.

5. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Bäume sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle vorzunehmen.  
*Die Baumschutzsatzung der Stadt Glinde ist zu berücksichtigen.*

6. **Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)  
 Zum Schutz der Wohn- und Bürornutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.  
*Die Abbildung 4 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.*

Abbildung 4 der schalltechnischen Untersuchung maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

Abbildung 5 der schalltechnischen Untersuchung maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebietbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann, und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in einem Abstand von 32 m zur Straßenmitte des Kupfermühlenwegs in geschlossener Gebäudeform zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet sind bzw. mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)**

**Stellplätze**  
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je Wohneinheit 1 Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen.

**HINWEISE:**  
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Glinde, Markt 1, 21509 Glinde eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 (in Verbindung mit 13 a) des Baugesetzbuches (BauGB) (sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO)) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20A "Mühlenstraße Ecke Kupfermühlenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt - im Süden durch die Straße Kupfermühlenweg,  
 - im Osten durch das Grundstück Mühlenstraße Nr. 49 a-c,  
 - im Norden durch das Grundstück Mühlenstraße 51 a-d und  
 - im Westen durch den Mühlenteich.

**Übersichtskarte** M.1:10000

**Satzung der Stadt Glinde über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20A "Mühlenstraße Ecke Kupfermühlenweg"**  
 Kreis Stormarn

Verfahrensstand nach BauGB  
 §3(1) §4(1) §3(2) §4(2) §4a(3) §10

**GSP**  
 GOSCH & PRIEWÉ  
 Ingenieurgesellschaft mbH  
 Beratende Ingenieure (VBI)  
 23843 Bad Oldesloe  
 Papenburg 4  
 Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0  
 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79  
 E-Mail: oldesloe@gsp-ig.de  
 Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 07.09.2020 / L./Har.  
 P-Nr.: 18 / 1089