

# TEIL B TEXT

## 1.00 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

### 1.10 Gebäudehöhen

Gebäudehöhen sind bis max. 15,00 m über Straßenkante "Wilhelm-Bergner-Straße" unter Einhaltung der vorgeschriebenen Geschossfläche zulässig.  
Ausnahmsweise sind Überschreitungen bei Schornsteinen bis 3,0 m zulässig.

### 1.20 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind durch max. 2,50 m hohe Zäune zulässig

### 1.30 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der hinteren Baugrenze und der Waldfläche sind Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, die von der Brandlast und Brandempfindlichkeit her den Gebäuden vergleichbar sind, unzulässig. Die Flächen im Waldabstand dürfen nur als Lagerplätze für nicht brennbare Baumaterialien genutzt werden.

## 2.00 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.10 Im Sondergebiet "Baumarkt" sind Verkaufsflächen zulässig bis max. 8500 m<sup>2</sup> für folgende Warengruppen, als Kernsortimente:

Baustoffe, Bauelemente, Bauteile und Zubehör für Rohbau, Innenausbau und Gartenbau einschl. Elektro und Sanitär / Gartengerätehäuser, Carports, Wintergärten und Gewächshäuser / Werkzeuge, Maschinen und Zubehör einschließlich Verleih / Eisen- und Metallwaren / Anstrichmittel und Zubehör / Tapeten und Bodenbeläge / Pflanzen / Brenn- und Schmierstoffe / Gartenmöbel und Campingartikel / Selbstbaumöbel / Arbeits- und Sicherheitskleidung / Gartengeräte. Gartenmotorgeräte sind auf 100m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu beschränken.

2.20 Innerhalb der 8500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind dabei auf 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche folgende Randsortimente zulässig:

Möbel und Teppiche / Auto- und Fahrradzubehör / Wohnraumleuchten / Heimtextilien, Geschenk- und Dekoartikel, Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltsgeräte / Fachliteratur und Reinigungsartikel / Zooartikel samt Zubehör sowie eine Cafeteria.

2.30 Braune Ware (Unterhaltungselektronik / Multimedia / Mobile Kommunikationstechnik), Spielwaren, sonstige Bekleidung und weiße Ware (Haushaltsgeräte) sind unzulässig.  
Der Handel mit Landmaschinen ist unzulässig.

2.40 Zur Verkaufsfläche der textlichen Festsetzungen 2.10 bis 2.40 zählen die Flächen, die den Kunden zugänglich sind und auf denen Verkäufe und verkaufsbezogene Dienstleistungen abgewickelt werden (einschließlich der inneren Kassenzonen, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen und Aufzüge innerhalb der Verkaufsräume, soweit diese zum Verkauf genutzt werden). Zur Verkaufsfläche zählen auch Freiverkaufsflächen (zulässig bis max. 1000 m<sup>2</sup>) sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen (integrierte Lagerhaltung/Verkauf ab Lager).

2.50 Im Sondergebiet "Baumarkt" sind max. 2 WE für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Baumarkt zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

2.60 im Sondergebiet "Baumarkt" ist die max. Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,9 zulässig.

## 3.00 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### abweichende Bauweise

Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m für Bürogebäude und Hallen zulässig. Ansonsten gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

## 4.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Rampen, Vordächer, Sonnenschutzkonstruktionen und Rankgitter ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## 5.00 Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie sonstige grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

5,10 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind die zu erhaltenden Einzelbäume durch Hochstämme (Stammumfang 14-16 cm) der selben Art an gleicher Stelle bzw. in leicht versetzter Lage umgehend zu ersetzen.

5,20 Für die, in der Planzeichnung, mit einem Anpflanzgebot festgesetzten Gehölze ist ein landschaftstypischer standortgerechter Baum als Hochstamm (Stammumfang 14-16 cm) anzupflanzen. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 10 m<sup>2</sup> bereitzustellen und dauerhaft zu erhalten.

## 6.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz von ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung sowie Büronutzung werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

An straßenabgewandten Gebäudefassaden vermindert sich der Lärmpegelbereich jeweils um eine Klasse.

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern sich diese Fenster an Gebäudeseiten in den Lärmpegelbereichen III, IV oder V befinden und eine ausreichende Belüftung während der Nachtzeit bei geschlossenen Fenstern nicht auf andere Weise sicherzustellen ist. Es ist zu gewährleisten, dass ein Innenraumpegel von 35 dB (A) nachts nicht überschritten wird.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R <sub>w,res</sub>	
	dB (A)	Wohnräume	Bürräume 2)
		[dB (A)]	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster, und Lüftung zusammen).

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

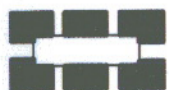
Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

## 7.00 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 26 nicht angelegt werden.

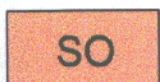
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN



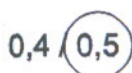
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Sondergebiet - Baumarkt

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 11 Abs. 3 BauNVO



Grundflächenzahl GRZ / Geschossflächenzahl GFZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

a

Abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Bindung für die Anpflanzung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Bindung für die Erhaltung von bestehenden Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Einfahrt, Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Hier: Elektrizität



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionschutzgesetzes, Lärmschutz.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Lärmpegelbereiche

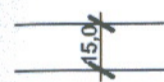
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.  
Hier: Waldschutzstreifen

§ 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz

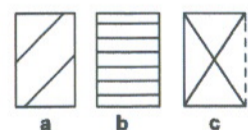
## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Anbaufreie Zone

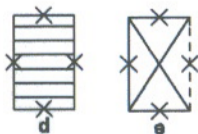
§ 29 Abs. 1 StrWG

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



vorhandene bauliche Anlagen:

- a) Wohngebäude
- b) Nebengebäude
- c) Überdachungen
- d) künftig fortfallende Gebäude
- e) künftig fortfallende Überdachungen



Flurgrenze / Grenzstein

Wilhelm-Bergner-Str.

Strassenbezeichnung



Böschung



Regenrückhaltebecken

Eiche 0,7/12,0

Eiche, Stamm-/Kronendurchmesser

53  
5

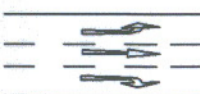
Flurstücksbezeichnung



Maßangabe in m



Baum-Traufkante



Fahrbahnmarkierung

# VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom .....20.02.2003.....  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am .....10.09.2003..... erfolgt.

2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Unterrichtung (Auslegung der Vorentwurfsunterlage) in der Zeit vom .....25.09.2003..... bis zum .....27.10.2003..... durchgeführt.

3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .....15.09.2003..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4 Die Stadtvertretung hat am .....19.02.2004..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom .....09.03.2004..... bis zum .....13.04.2004..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB 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, am .....23.02.2004..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Glinde, den 14.06.2004

(L.S.)



6 Der katastermäßige Bestand am .....18.05.2004..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Glinde, den 10.1. Juni 2004



7 Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .....10.06.2004..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

~~8 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang in der Zeit vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht.~~

9 Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am .....10.06.2004..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Glinde, den 14.06.2004

(L.S.)



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

Glinde, den 14.06.2004

(L.S.)



11 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden vom .....28.07.2004..... bis .....12.08.2004..... ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlic 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 Rechtswirksamkeit des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am .....13.08.2004..... in Kraft getreten.

Glinde, den 16.08.2004

(L.S.)



# SATZUNG DER STADT GLINDE ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 A

## GEBIET :

**NÖRDLICHER BEREICH DES GEWERBEGEBIETES AN DER WILHELM-BERGNER-STRASSE MIT DEM KNOTENPUNKT REINBEKER WEG (KREISSTRASSE 26/K 26), WILHELM-BERGNER-STRASSE, HOLSTENKAMP UND EINEN TEILBEREICH DER TRASSE DER K 26 BIS ZUR ÖSTLICHEN GRENZE DES WALDSTÜCKES "GLINDER HORST"**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10.06.2004 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises ~~Stettin~~ folgende Satzung über die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 A, für das Gebiet :

Nördlicher Bereich des Gewerbegebietes an der Wilhelm-Bergner-Straße mit dem Knotenpunkt Reinbeker Weg (Kreisstraße 26/K 26, Wilhelm-Bergner-Straße, Holstenkamp und einen Teilbereich der Trasse der K 26 bis zur östlichen Grenze des Waldstückes "Glinder Horst",

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## Hinweise :

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.199 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).



**5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 A  
DER STADT GLINDE**

**STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG**