

**SATZUNG DER STADT GLINDE  
ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 1  
„ORTSMITTE“**



# TEIL B : TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden - unzulässig.
- 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

- 2.1 Die zu den Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,00 m überschritten werden
- 2.2 Baugrenzen dürfen ausnahmsweise für Terrassen einschließlich deren Stützmauern und für überdachte Freisitze im Osten bis maximal 3,0 m Tiefe überschritten werden.

### 3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit abweichender Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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

- 4.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang durch gleichwertige Laubbäume derselben Art an gleicher Stelle zu ersetzen.
- 4.2 Die innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Fläche als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind in ihrer Wirkung als landschaftsbetonter Übergang zu den benachbarten Nutzungen fachlich begründet zu pflegen.

### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, und Schlaf- und Kinderzimmer sind im Bereich der Straßenrandbebauung zum Oher Weg zu vom Straßenverkehrslärm abgewandten Seiten oder zu Seitenfronten hin zu orientieren. Ersatzweise sind für Schlafräume schallgedämpfte Lüftungen unter Beachtung der entsprechenden Festsetzungen für den passiven Schallschutz vorzusehen.
- 5.2 Zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Nutzungen, die dem ständigen Aufenthalt im Freien dienen, in dem zum Oher Weg orientierten Grundstücksbereich und an den Gebäudefronten innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzten Flächen grundsätzlich ausgeschlossen, es sei denn, es kann im Rahmen eines nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens nachgewiesen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechende schallschützende Maßnahmen oder durch eine andere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung erreicht werden kann.
- 5.3 Schallgedämpfte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer sind - unter Beachtung der Festsetzungen für den passiven Schallschutz - ausserdem für alle Gebäudefronten vorzusehen, an denen nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, sofern der notwendige hygienische Luftaustausch nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete, Weise sichergestellt werden kann.
- 5.4 Passiver Schallschutz nach den Anforderungen der DIN 4109 und schallgedämpfte Lüftungen sind entsprechend den Abgrenzungen in der folgenden Übersicht vorzusehen.

**Tabelle I:** Passiver Schallschutz  
Ausdehnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Baukörper	Seite / Geschoss	Lärmpegelbereich
Baufenster entlang „Oher Weg“ AKN-Gleise	- straßenzugewandte Front EG	III
	1. OG	III
	- südwestliche Seitenfront bis 27 / 36 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie EG (bis 27 m)	III
	1. OG (bis 36 m)	II
	- östliche Seitenfront bis 36 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie EG	II
	1. OG	II

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz :

**Tabelle II :** Schalldämmmaße

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Aussenlärmpegel $L_a$ dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Aussenbauteile <sup>1)</sup> $erfR_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume <sup>2)</sup>
[dB(A)]			
III	61 - 65	35	30
II	56 - 60	30	30

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

2) An Aussenbauteilen 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.

# TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5.5 Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen. Da für die Festsetzungen der Übersichtlichkeit wegen Vereinfachungen vorgenommen wurden, ist im Rahmen der Nachweise für den passiven Schallschutz mit einer ergänzenden Ermittlung der Lärmbelastungen eine Absenkung der Anforderungen zulässig.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

### 1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in dem allgemeinen Wohngebiet nur an den Gebäudefassaden und zusammengefasst bis zu einer Größe von maximal 2 m<sup>2</sup> im Einmündungsbereich der Grundstückszufahrt in die Straße „Oher Weg“ zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Nach oben abstrahlende Beleuchtungen und starke Lichtquellen sind ebenfalls unzulässig.

## HINWEIS

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 90 Abs. 1 LBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der Ziffer Nr. 1 dieser örtlichen Bauvorschriften widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-  
zeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlage

## I. FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

§ 9 Abs. 7 BauGB

### Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete  
(s. Teil B : Text)

§ 4 BauNVO

0,4

Höchstzulässige  
Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse  
als Höchstmaß

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

### Bauweise / Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a

Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text)

§ 22 Abs. 4 BauNVO



Baugrenze (s. Teil B - Text)

§ 23 BauNVO

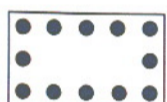
### Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Bäume zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

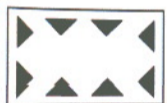


Umgrenzung von Flächen  
zum Erhalt von  
Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

LPB  
PLS

Zusammenfassung der Lärmpegelbereiche und Maßnahmen des passiven Schallschutzes (s. Teil B - Text)

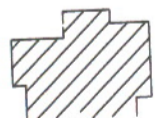
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### Sonstige Planzeichen

z.B. 5,0

Bemaßung in m

## II. Darstellungen ohne Normcharakter



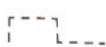
Vorhandene bauliche Anlagen

19  
24

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Abgrenzung zwischen versiegelten und unversiegelten Flächen



Böschung



Geh- und Radweg / Fahrbahn

z.B. 27,82

Höhenpunkt

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.12.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 30.03.2005 bis zum 14.04.2005 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentlichen Aushang in der Stadtverwaltung Glinde während der Dienststunden vom 14.04.2005 bis zum 17.05.2005 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.04.2005 (§ 4 Abs. 1 BauGB) und vom 01.10.2005 (§ 4 Abs. 2 BauGB) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Stadtvertretung hat am 15.09.2005 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltbericht haben in der Zeit vom 05.10.2005 bis zum 07.11.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Glinde öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 19.09.2005 bis zum 04.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen privater Personen, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 15.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.12.2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.12.2005 gebilligt.

Glinde, den **02. 03. 2006**



8. Der katastermäßige Bestand am 09.02.2005, die Geländehöhen sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Glinde, den **0 8. FEB. 2006**



Öffentl. best. Verm.- Ing.

# VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

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

Glinde, den 30.06.2006



10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 04.07.2006 bis zum 19.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 20.07.2006 in Kraft getreten.

Glinde, den 24.07.2006



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 15.12.2005 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“ der Stadt Glinde für das Gebiet östlich des Rathauses, nördlich des Oher Weges, westlich der AKN-Gleise, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.