

TEIL B - TEXT -

1. ANPFLANZUNGEN

- 1.1 "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" nach § 9 (1) 25a BauGB werden festgesetzt als mindestens 3-reihige Anpflanzungen mit Pflanzenarten des Eichen-, Hainbuchenknicks.
- 1.2 Die entlang des "Oher Weges" nach § 9 (1) 26 BauGB festgesetzte "Flächen für Aufschüttungen" ist dicht (mindestens eine Pflanze pro qm) mit Pflanzen der Eichen-Hainbuchen-Pflanzenreihe zu bepflanzen.
- 1.3 Pflanzenarten für Anpflanzungen im Bereich des Kinderspielplatzes sind so zu wählen, daß giftige und unverträgliche Pflanzenarten ausgeschlossen werden.
- 1.4 Zu pflanzende Einzelbäume werden festgesetzt in den Arten Eiche, Buche, Bergahorn, Rotdorn, Apfelfarn, Hahndorn oder Linde mit einer Anpflanzhöhe von mindest. 4,00m und einen Mindestumfang von 0,18m Umfang gemessen in 1,20m Höhe.
- 1.5 Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mindestens zu den Wegeflächen (FR) mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 1.6 Für die Baugrundstücke mit 1- und 2-geschossiger Bauweise mit unmittelbarer Belegenheit zu den inneren Erschließungsstraßen (Verkehrsberuhigung) wird festgesetzt, daß in einem Bereich von 3,00m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der inneren Erschließungsstraße, mindestens ein Einzelbaum in den unter Ziffer 1.4 des Textes angegebenen Arten zu pflanzen ist.
- 1.7 Alle vorgenannten Pflanzungen sind nach § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität nachzupflanzen.

2. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

2.1 Dachform / Dachneigung

- a - Bei Doppelhäusern sind beide "Gebäudehälften" im Interesse einer geordneten städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes nur mit einheitlichen Dachneigungen zulässig.
- b - Hausgruppen werden festgesetzt mit einer Dachneigung von 32° bis 48°. Die gesamte Gebäudegruppe (Grundstücke 22 bis 26) ist im Interesse einer geordneten städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes nur mit einer einheitlichen Dachneigung und Dachform zulässig.
Ausnahme ist eine Unterschreitung dieser Festsetzung und auch die Errichtung von Flachdächern für die gesamte "Hausgruppe" zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Dachform und die Dachneigung für die gesamte "Hausgruppe" einheitlich erstellt wird.
- c - Reihenhäuser sind mit Dachneigungen von 32° bis 48° zu errichten. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes ist jeweils für eine Gebäudezeile nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.
- d - In der "abweichenden Bauweise" mit zulässiger 3-geschossiger Bebauung wird die Dachneigung mit 38° bis 48° festgesetzt.

- 2.2 Die Stellplätze im südlichen Bereich des Grundstückes Nr. 97 sind als überdachte Stellplätze (Carports) zu errichten.

3. SONSTIGE NUTZUNGEN

- 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten "Geh- und Leitungsrechte (GL) ohne Angaben über den Kreis der Berechtigten werden festgesetzt zugunsten der angrenzenden Grundstücke, der Stadt Glinde und der Träger der Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

- 3.2 Einfriedigungen der Grundstücke an den Straßenbegrenzungslinien sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80m über Geländehöhe zulässig; von dieser Höhenbeschränkung sind lebende Hecken ausgenommen. Diese Festsetzung gilt nicht innerhalb der "von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtflächen)". Siehe Ziffer 3.3

- 3.3 Innerhalb der "von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtflächen)" nach § 9 (1) 10 BauGB ist die Errichtung baulicher Anlagen mit einer Höhe von mehr als 0,70m über der Höhe der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Dies gilt auch für Anpflanzungen (mit Ausnahme festgesetzter zu erhaltender oder anzupflanzender Einzelbäume) und Einfriedigungen.

- 3.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen im Sinne des § 23 Absatz 5 BauNVO sind selbstständig errichtete bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO unzulässig. Als Ausnahme sollen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze - Carports - im Bauwuch im Bereich der verlängert gedachten vorderen und rückwärtigen Baugrenzen zugelassen werden.

- 3.5 Zugänge und Zufahrten mit Ausnahme der festgesetzten Zufahrt zum "Oher Weg" sind unzulässig. Dies gilt auch für Zufahrten zum "Holstenkamp" mit Ausnahme der festgesetzten Zufahrt zur Stellplatzanlage.

- 3.6 Ausnahmsweise dürfen "Flächen für das Parken von Fahrzeugen" (Parkplätze/Parkstreifen) für notwendige Grundstückszufahrten bis zu einer Länge (bzw. Breite) von 3,50m unterbrochen werden. Dies gilt auch für Bereiche des "Straßenbegleitgrüns".

- 3.7 In der festgesetzten "abweichenden Bauweise -a-" gelten die Abstandsvorschriften der "offenen Bauweise". Baulängen über 50,0m sind zulässig.

- 3.8 In der "abweichenden Bauweise" -Hausgruppen- sind Hausgruppen bis zu einer Länge von 60m zulässig.

4. SCHALLSCHUTZTECHNISCHE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Fenster von Schlafräumen innerhalb des WR-III-a-Gebietes entlang des "Oher Weges" und der Bebauung an der Straße "Holstenkamp" sind zu den straßenabgewandten Seiten anzuordnen. Ausnahmsweise können an diesen straßenzugewandten Fronten Fenster von Schlafräumen zugelassen werden, wenn diese ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w = 30\text{dB}$ aufweisen und mit entsprechend dimensionierten schalldämpfenden Lüftungen versehen werden.

- 4.2 Die im Westen der Hausgruppe -H- (Grundstücke 22 - 26) festgesetzte Lärmschutzwand wird festgesetzt mit einer Höhe von mindestens 2,00 m über der Höhe des hierzu parallel verlaufenden Fuß- und Radweges mit einem Schalldämmmaß ($L_{A,R_{Str}}$) von mindestens 25 dB. Die Lärmschutzwand ist auf ihrer Westseite in hochabsorbierender Ausführung ($L_{A,R_{Str}} = 8\text{dB}$) herzustellen.

- 4.3 Zum Schutz gegen Nachtlärm von der südlichen Stellplatzanlage des angrenzenden Schulgeländes wird festgesetzt, daß Grundrisse der Gebäude innerhalb der festgesetzten Hausgruppe -H- (Grundstücke 22 - 26) so zu gestalten sind, daß Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nach Osten hin orientiert werden. Ausnahmsweise sind Fenster für nach Westen ausgerichtete Schlaf- und Kinderzimmer zulässig, wenn schalldämpfte Lüftungen mit $R_w = 25 - 30\text{dB(A)}$ verwendet werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

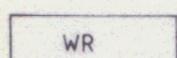
ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

I. FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB



Reines Wohngebiet

II

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

0,3

Grundflächenzahl

0,2

Geschoßflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

GR 80qm / GF 160qm

Grund- und Geschoßfläche mit Flächenangabe (max.)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

§ 9 (1) 2 BauGB

a

abweichende Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig (Reiheneigenheime)



nur Hausgruppen zulässig (z.B. Ketten- und Atriumhäuser)

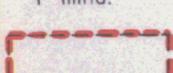
Baugrenzen

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

§ 9 (1) 3 BauGB

F mind.

Mindestgröße der Baugrundstücke



FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

§ 9 (1) 4 BauGB

Ga

nur Garagen zulässig

St

nur Stellplätze zulässig

M

Müllstellplätze



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 9 (1) 5 BauGB



Schule



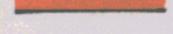
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kindertagesheim mit Krippe -

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB



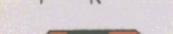
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

F + R

Fuß-(Geh-) und Radwege



Flächen für das Parken von Fahrzeugen



Straßenbegleitgrün



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Verkehrsberuhigung -



Einfahrt (Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen)



VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 (1) 12 BauGB



Elektrizität

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

§ 9 (1) 10 BauGB



von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung
(S = Sichtfläche)

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BauGB



öffentliche Grünflächen



Parkanlage



Kinderspielplatz

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE
FLÄCHEN

§ 9 (1) 21 BauGB



mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu be-
lastende Flächen



FLÄCHEN FÜR GEMEINCHAFTSANLAGEN

§ 9 (1) 22 BauGB

GGa

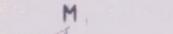
Gemeinschaftsgaragen

GSt

Gemeinschaftsstellplätze

M

Müllstellplätze

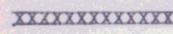


ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN
UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES B.I. M.S.G.

§ 9 (1) 24 BauGB



Lärmschutzwand



Lärmschutzwall

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄU-
CHERN UND DIE BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND
STRÄUCHERN

§ 9 (1) 25a BauGB
§ 9 (1) 25b BauGB



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzgebot für Einzelbäume



Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

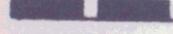


Flächen für die Erhaltung von Einzelbäumen



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 25A

§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 16 (5) BauNVO

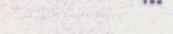
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

§ 9 (1) 26 BauGB

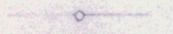


Flächen für Aufschüttungen

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbegrenzung



künftig entfallende Flurstücksgrenzen

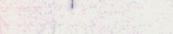
21

15

Flurstücksbezeichnung

1

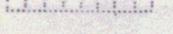
Grundstücksbezeichnung



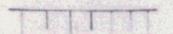
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



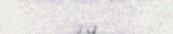
vorgeschlagene Stellung von Garagen + Stellplätzen sowie
Gemeinschaftsgaragen + Gemeinschaftsstellplätzen



Böschungen



Höhenschichtenlinien



Sichtflächen



künftig entfallende Anpflanzungen



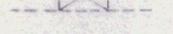
anzupflanzende Einzelbäume im Bereich von Verkehrsflächen
(Anordnung als Beispiel)



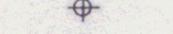
Überfahrten



Sperr- (Kipp-) Pfosten



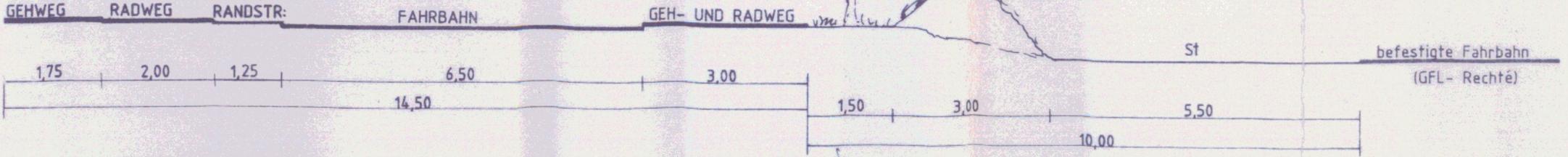
Bemaßung



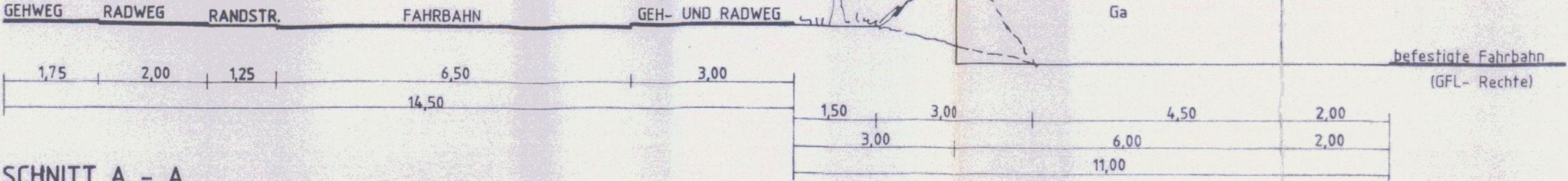
vorgeschlagene Wanderwegführung innerhalb öffentlicher Grünflächen

STRASSENPROFILE M 1 : 100

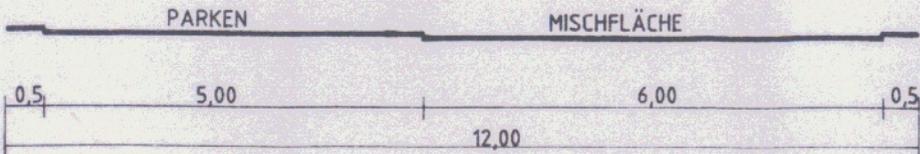
OHER WEG - SCHNITT 1 -



OHER WEG - SCHNITT 2 -



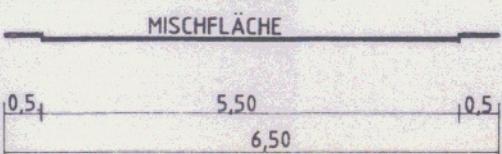
SCHNITT A - A



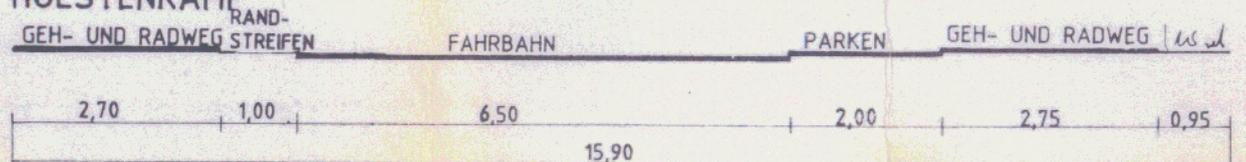
SCHNITT B - B



SCHNITT C - C



HOLSTENKAMP



ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25000



Anzeigeverfahren durchgeführt gemäß Verfügung 68/22-62.018(25A) vom 8.4.1992
 Bad Oldesloe, den 8.4.1992
 DER LANDRAT
 des Kreises Stormarn
 Bauaufsicht und Planung
 Planungsabteilung

W. W. W.
 (Dr. W. W. W.)
 Landrat

SATZUNG DER STADT GLINDE über den Bebauungsplan Nr. 25A (Neuaufstellung)

GEBIET : zwischen "Oher Weg" im Norden, dem "Holstenkamp" im Osten, dem öffentlichen Grünzug im Süden und dem Schulzentrum im Westen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), sowie § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVObL. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.02.1992 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Stormarn und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25A für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Stadtvertretung vom 27.10.1988 und vom 05.10.1989. Die ortsübliche Bekanntmachung in der Bergedorfer Zeitung ist durch Veröffentlichung in der Bergedorfer Zeitung am 24.11.1989

Glinde den 24.2.1992 STADT GLINDE

 Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.2.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Glinde den 14.2.1992 STADT GLINDE

 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.11.1989 bis zum 29.12.1989 durchgeführt

Glinde den 24.2.1992 STADT GLINDE

 Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.02.1992 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 13.02.1992 gebilligt.

Glinde den 24.2.1992 STADT GLINDE

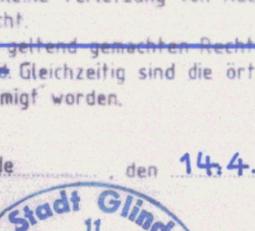
 Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.11.1989 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glinde den 24.2.1992 STADT GLINDE

 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 24.2.1992 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 8.4.1992 Az. 60/22-62.18(25A) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Glinde den 14.4.1992 STADT GLINDE

 Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 28.06.1990 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Glinde den 24.2.1992 STADT GLINDE

 Bürgermeister

Glinde den 14.4.1992

Glinde den 14.4.1992 STADT GLINDE

 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.07.1990 bis zum 16.08.1990 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05.07.1990 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Glinde den 24.2.1992 STADT GLINDE

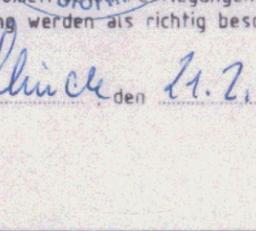
 Bürgermeister

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

Glinde den 14.4.1992 STADT GLINDE

 Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 22.2.92 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Glinde den 21.2.92

 Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.4.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abgabe sowie auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 22.4.1992 in Kraft getreten.

Glinde den 22.4.1992 STADT GLINDE

 Bürgermeister

STADT GLINDE

Bebauungsplan Nr. 25A (Neuaufstellung)

PLANUNGSBURO JURGEN ANDERSSSEN RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1 TEL. 0451 - 891932

Planungsstand: **GNUNZLYC** 3.4. Ausfertigung