

# TEIL B – TEXT

## 1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstigen Anlagen Festsetzungen gesondert getroffen werden.

Bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden für die einzelnen Geschosse folgende unterschiedlichen Festsetzungen getroffen:

### 1.1 Erdgeschoss: Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet – „Großflächiger Einzelhandel / Ladengebiet“ - gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

#### Zulässig sind:

#### 1.1.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe / Ladenbetriebe bis zu insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Innerhalb der max. zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> ist ein Verbrauchermarkt mit max. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Auf der vom Verbrauchermarkt nicht beanspruchten Rest-Verkaufsfläche sind innerhalb der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> Läden und Shops bis insgesamt max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig

#### 1.1.2 Cafe, Cafeteria, Schnellimbiss bis zu insgesamt 300 m<sup>2</sup> Grundfläche,

### 1.2 1. Obergeschoss: Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet –Gemeinschaftsstellplätze, Dienstleistungs-, Büro- und Praxisflächen - gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

#### Zulässig sind:

#### 1.2.1 Die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB einschließlich Zu- und Abfahrten (z.B. Rampen).

#### 1.2.2 Ebenfalls eine Fläche für Dienstleister, Büro-/Praxisräume bis zu maximal 350 m<sup>2</sup> Grundfläche.

#### 1.2.3 Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Flächen für Gemeinschaftsstellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB in Vollgeschossen einschließlich der Flächen, die zu ihrer Erschließung dienen (z.B. Rampen, Auf-, Abfahrten), bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

### 1.3 2. Obergeschoss: Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet –Wohnen, „Betreutes Wohnen“, „Pflege“ - gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO,

#### Zulässig sind:

#### 1.3.1 Wohnungen, Wohnungen für „Betreutes Wohnen“, Räume und Wohnungen für die „Pflege“,

#### 1.3.2 Räume für die medizinische Versorgung, Büro- und Personalräume einschließlich der Räume für die Betreuung bis zu einer maximalen Größe von 200 m<sup>2</sup>,

#### 1.3.3 Räume für Küchen bis zu einer Größe von insgesamt 300 m<sup>2</sup> Grundfläche zuzüglich der erforderlichen Kühl- und Lagerräume für die Versorgung vorwiegend der unter Ziffer 1.3.1 aufgeführten Nutzungen bzw. ihrer Nutzer.

#### 1.3.4 Räume für Gastronomie, Cafeteria bis zu einer Größe von insgesamt 150 m<sup>2</sup> Grundfläche (zuzüglich Nebenräumen), vorwiegend zur Versorgung der Nutzer der Obergeschosse.

#### 1.3.5 Die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen einschließlich Zu- und Abfahrten (z.B. Rampen) für die unter Ziffer 1.3.1 aufgeführten Nutzungen.

#### 1.3.6 Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Gemeinschaftsstellplätze in Vollgeschossen einschließlich der Flächen, die zu ihrer Erschließung dienen (z.B. Rampen, Zu- und Abfahrten), bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

#### 1.3.7 Auf den nicht überbaubaren Bereichen des 2. OG. (Dachfläche des 1. OG.) Terrassen sowie auch auf nicht als Stellplätze genutzten Teilflächen der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze eine Dachbepflanzung bzw. Dachbegrünungen.

### 1.4 3. und 4. Obergeschoss: Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet –Wohnen, „Betreutes Wohnen“, „Pflege“ - gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO,

#### Zulässig sind:

#### 1.4.1 (siehe Ziffer 1.3.1) Wohnungen, Wohnungen für „Betreutes Wohnen“, Räume und Wohnungen für die „Pflege“,

#### 1.4.2 (siehe Ziffer 1.3.2) Räume für die medizinische Versorgung, Büro- und Personalräume einschließlich der Räume für die nächtliche Betreuung,

### 1.5 5. Obergeschoss: Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet –Wohnen, „Betreutes Wohnen“, „Pflege“ - gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO,

#### Zulässig sind ausschließlich:

#### 1.5.1 Abstellräume zu Gunsten der Wohnungen, Wohnungen und Räume für „betreutes Wohnen“ und für die Pflege,

#### 1.5.2 Räume für Wäscherei einschließlich Trocknung und Bügelarbeiten, Wäschekammern,

#### 1.5.3 Umkleieräume für das Personal, Aufenthalts-, Büro- und Diensträume,

#### 1.5.4 Räume für Hausmeister/Handwerker, incl. Aufenthaltsräume für Personal,

#### 1.5.5 Technikräume, wie z.B. Klima-, Heizungs- und Lüftungsanlagen,

#### 1.5.6 Therapie-, Gruppen- und Gemeinschaftsräume.

#### 1.5.7 Räume für die medizinische Versorgung, Büro- und Personalräume einschließlich der Räume für die Betreuung bis zu einer maximalen Größe von 200 m<sup>2</sup>.

### 1.6 Ausdrücklich ausgeschlossen sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

#### 1.6.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Aufgestellt am : 26.06.2003  
Geändert am : 29.08.2003  
(Stand) 16.09.2003  
24.09.2003  
07.10.2003  
02.01.2004  
08.01.2004  
12.02.2004  
19.02.2004

Lübeck, den 17. März 2004

  
Planverfasser

## 1.7 Maß der baulichen Nutzung / Ausnahmen / Umfang der Ausnahmen

### 1.7.1 Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO:

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,87 zulässig ist. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung bis zu 50 % ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

### 1.7.2 Höhen baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt mit 55,00 m über NN. Diese Höhe darf im Bereich der überbaubaren Flächen des 5. Obergeschosses bis zu 10,00 m für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Fahrstuhlschächte, Lüftungsanlagen, Antennenträger usw.) überschritten werden.

### 1.7.3 Bei der Errichtung von Arkaden wird eine lichte Höhe (Differenz zwischen Höhe des zugehörigen Gehwegbelages und der Unterkante der Decke des überstehenden Geschosses) von mindestens 4,00 m festgesetzt.

## 2. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 In der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten „abweichenden Bauweise“ >a< sind Baulängen über 50,00 m zulässig. Dabei sind die Grenzabstände der „offenen Bauweise“ einzuhalten.

2.2 Nach § 6 Abs. 5 Landesbauordnung (LBO) wird die Abstandsfläche südlichen und westlichen Fassade mit 0,5 festgesetzt (äquivalent zu MK).

2.3 Die festgesetzten erdgeschossigen Baugrenzen dürfen für die Errichtung von offenen Vordächern zum Schutz der Eingangsbereiche sowie Treppenaufgänge und Rampen entlang der Mühlenstraße bis zu einer Tiefe von 4,00 m, entlang des Schröderweges bis zu einer Tiefe von 4,00 m, der Bereich der Treppen- und (behindertengerecht herzustellenden) Rampenanlage eine vollständige Überdachung überschritten werden.

## 3. Die mit Gehrechten (G) zu belastenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.1 Die gemäß der Planzeichnung -Teil A - mit Gehrechten zu belastenden Flächen werden festgesetzt zu Gunsten der Allgemeinheit. Dieses Gehrecht gilt ebenfalls für Flächen zwischen straßenseitiger erdgeschossiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

## 4. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz von Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gelten für alle straßenzugewandten Gebäudeseiten. Für die Seitenfronten gilt der um eine Stufe verringerte Lärmpegelbereich.

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn am konkreten Baukörper nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel geringer ist.

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern sich diese Fenster an den Gebäudeseiten in den Lärmpegelbereichen III bis VI befinden und eine ausreichende Belüftung während der Nachtzeit bei geschlossenen Fenstern nicht auf andere Weise sicherzustellen ist. Im Lärmpegelbereich V und höher sind, um gesundheitliche Einwirkungen zu vermeiden (Außenlärmpegel  $L_a \geq 70$  dB(A)), auch in Räumen mit Tagesnutzungen schallgedämmte Lüftungen anzuordnen, sofern dieses nicht auf andere Art und Weise gewährleistet ist.

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

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach Kriterien der geltenden Richtlinien (DIN 4109, VDI 2719) nachzuweisen.

Die Schallschutzmaßnahmen sind für Neubauten bzw. Erweiterung oder Änderung bestehender Gebäude umzusetzen.

## 5. Für einzelne Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

5.1 Für die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume sind entlang der betroffenen Straßenverkehrsflächen mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen. Es sind vegetationsfähige Flächen mit einer Größe von mindestens 10 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen.

5.2 Die gemäß § 9 (1) 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume und sonstigen Anpflanzungen sind dauernd zu erhalten. Beschädigte Pflanzungen sind zu ergänzen und entsprechend den vorhandenen Arten zu ersetzen.

5.3 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.

5.4 Auf den nicht überbaubaren Bereichen des 2. OG. (Dachfläche des 1. OG.) Terrassen sowie auf nicht als Stellplätze genutzten Teilflächen der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze wird eine Dachbepflanzung bzw. Dachbegrünung (siehe Ziffer 1.3.7. des Testes) festgesetzt. Die Flächen sind als Grünflächen zu gestalten mit mindesten 12 baumartig wachsende Gehölze mit einer Höhe von mehr als 2,50 m. Diese Anpflanzungen sind dauernd zu unterhalten und bei Abgang entsprechen zu ersetzen.

# Zeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

## I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB



sonstige Sondergebiete

GEB

Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" / "Ladengebiet" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

W/ betr. Wohnen + Pflegen

Zweckbestimmung "Wohnen, betreutes Wohnen und Pflege" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

GFZ = 2,4

Geschoßflächenzahl (GFZ)

GRZ = 0,87

Grundflächenzahl (GRZ)

VI

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) 2 BauGB



Baugrenze

a

abweichende Bauweise

Flächen für Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB

St

Stellplätze

Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P

Parken



Einfahrt (Zu- und Abfahrt)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall-entsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ab-lagerungen

§ 9 (1) 12 BauGB



Elektrizität (Trafostation)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 (1) 13 BauGB



unterirdisch



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

§ 9 (1) 13 BauGB

G-Recht

Mit Geh-Rechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit

Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

§ 9 (1) 22 BauGB



Gemeinschaftsstellplätze



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 (1) 24 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Schalleistungspegel

LPB IV

Lärmpegelbereich

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25a BauGB

§ 9 (1) 25b BauGB und



Anpflanzegebot für Einzelbäume



Erhaltungsgebot für Einzelbäume



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.38 der Stadt Glinde

§ 9 (7) BauGB

## II. Darstellung ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenzen

95

Flurstücksbezeichnung



vorhandene bauliche Anlagen



Arkade



künftig entfallend

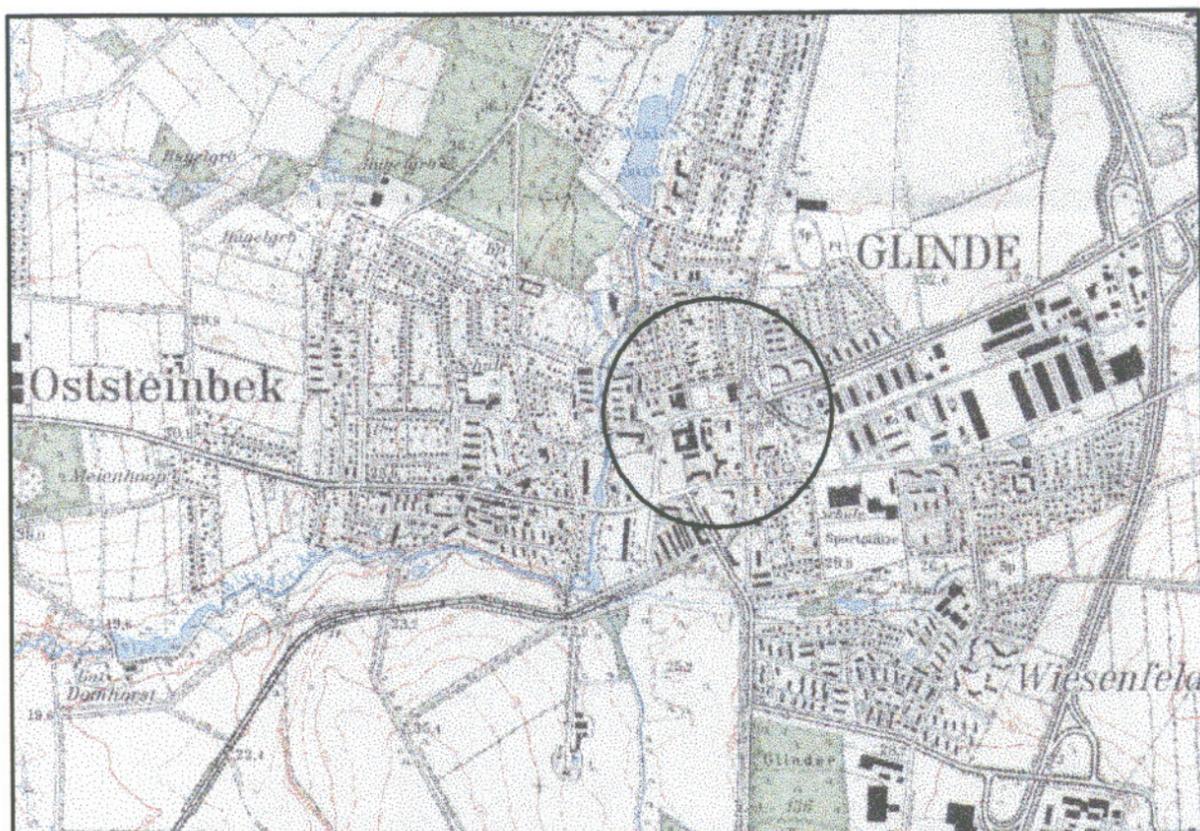


Anordnung der geplanten Gemeinschaftsstellplätze



Planung Fahrbahnverlauf und Abbiegerspur auf der "Möllner Landstraße"

# ÜBERSICHTSPLAN



M 1 : 25.000

## Satzung der Stadt Glinde

### über den Bebauungsplan Nr. 38

Gebiet: Bereich Stadtmitte, nördlich der Möllner Landstraße, östlich der Mühlenstraße, südlich der Straße Schrödersweg, westlich der vorhandenen Wohnanlage unter gleichzeitiger Aufhebung des B-Planes Nr. 1 E und Teilaufhebungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 E sowie B-Plan Nr. 36 (durch übedeckende Neuplanung des B-Planes Nr. 38)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) in der Fassung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762) >10. Euro-Einführungsgesetz - 10. EuroEG < sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 (GVBl. für Schleswig-Holstein 2000 Nr. 1), und nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 19.02.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38, für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ...26.06.2003.... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang am ..20.08.2003.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ....04.09.2003..... durchgeführt. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom ..... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/ § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ...10.2003.. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am ...25.09.2003... 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 die Begründung haben in der Zeit vom 21.10.2003 bis zum 21.11.2003 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 06.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Glinde, den 21.05.2004



7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ...19.02.2004... 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, am ..... in ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ...19.02.2004 ...als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Glinde, den 21.05.2004



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

Glinde, den 21.05.2004



6. Der katastermäßige Bestand am 20. Okt. 2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Glinde, den 26. März 2004



11. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 am 2.6.2004 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche 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 24.06.2004 in Kraft getreten.

Glinde, den 25.06.2004



## Stadt Glinde

### Bebauungsplan Nr. 38

Planungsbüro  
Jürgen Anderssen  
Rapsacker 12a-23556 Lübeck  
Tel.: 0451-879870 Fax.: 0451-8798722  
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand

**SATZUNG**  
1. Ausfertigung