

**SATZUNG DER STADT GLINDE**  
**- KREIS STORMARN -**  
**ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG**  
**DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39**  
**„OLANDE“**

**FÜR DAS GEBIET:**

**NÖRDLICH DER „MÖLLNER LANDSTRASSE“ (L 94),**  
**WESTLICH DER STRASSE „OLANDE“,**  
**SÜDLICH DER BEBAUUNG OLANDE NR. 3 + 5 und**  
**ÖSTLICH DER BEBAUUNG OLANDE NR. 9a-i**



# TEIL B : TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - 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)

Die zu der Verkehrsfläche liegende Baugrenze darf für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, überdachte Eingangsbereiche, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,00 m überschritten werden, sofern Belange des Immissionsschutzes nicht dem entgegenstehen.

### 3. Stellplätze und Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

In dem Plangebiet ist nur eine Grundstückszufahrt bis max. 4,0 m Breite, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie, zulässig, sofern die im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 39 in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzte Regenversickerung (Mulden-Rigolen-System) dem nicht entgegensteht.

### 4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- 4.1 Die in der (Teil)-Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Gehölze sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang durch gleichwertige Gehölze derselben Art an gleicher Stelle umgehend zu ersetzen.
- 4.2 Innerhalb der privaten Grünfläche „Lärmschutzwall und -wand“ sind der Lärmschutzwall und -wand auf der der Straßenverkehrsfläche bzw. der der Emissionsquelle zugewandten Seite durch standortgerechte Gehölze zu begrünen bzw. sind im Mittel alle 2 m eine Rank- oder Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 5. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

- 5.1 Die maximalen Überfahrtsbreite über den im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 39 festgesetzten Muldenbereich wird mit 4,0 m für die Grundstückszufahrt festgesetzt.
- 5.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege einschließlich Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

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

- 6.1 Zum Schutz der innerhalb des Plangebiets geplanten schützenswerten Nutzungen gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm sind die vorhandenen aktiven Schallschutzmaßnahmen in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen mit einer Abschirmhöhe von 4,0 m, jeweils bezogen auf die Fahrbahnoberkante der L 94, dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Schallgedämmte Lüftungen für Kinder- und Schlafräume sind innerhalb der hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen an den Gebäudefronten, an denen der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.



# TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

- 6.3 Für die Außenbauteile werden die in der Tabelle A zusammengestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Tabelle A: Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Lage, Geschoss und Ausrichtung
IV	Südseite, 2. OG nach Südosten
III	Südseite, 1. OG nach Südosten Ostseite, 2. OG nach Nordosten Westseite, 2. OG nach Südwesten

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz.

Tabelle B: Anforderungen an den passiven Schallschutz

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)]			
IV	66 - 70	40	35
III	61 - 65	35	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.

- 6.4 Baulich mit dem Gebäude verbundene Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) im 1. und 2. OG, an denen der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18 005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags überschritten wird, sind lärmtechnisch zu schützen. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist die Nordwestfassade des geplanten Gebäudes.
- 6.5 Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

### 1. Stellplätze Garagen und Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind in dem seitlichen Grenzabstand (Bauwich) mit Flachdächern und mit flach geneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig.

### 2. Dächer und Dachneigung

2.1 Häuser mit Gründach sind zulässig.

2.2 Die Dacheindeckung mit reflektierende Materialien, - hierzu zählen nicht Sonnenkollektoren oder ähnliche regenerative Anlageformen - ist unzulässig.

2.3 In dem Plangebiet sind Dächer des Hauptgebäudes nur mit einer Dachneigung einschließlich ab 12° zulässig.

### 3. Außenfassade

Blockbohlenhäuser aus Rundholzstämmen sind unzulässig.



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-  
zeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlage

## I. FESTSETZUNGEN

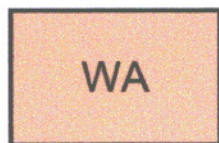


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39

§ 9 Abs. 7 BauGB

## Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete  
(s. Teil B : Text, Ziffer I., 1.1 + 1.2)

§ 4 BauNVO

GR max.  
270 m<sup>2</sup>

Höchstzulässige Grundfläche (GR)  
mit Flächenangabe

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

FH max.  
10,0 m

Höchstzulässige Firsthöhe  
(Bezugshöhe s. Nutzungsschablone)

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse  
als Höchstmaß

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

## Bauweise / Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o

Offene Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO



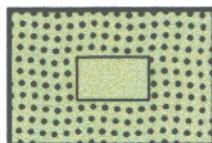
Baugrenze  
(s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.)

§ 23 BauNVO

## Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15  
und 25 BauGB

PRIVAT



Grünflächen, privat

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

LSW



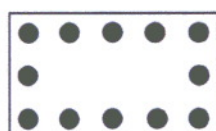
Lärmschutzwand und -wand  
(s. Teil B - Text, Ziffer I., 4.2)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Bäume zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen  
zum Erhalt von Bäumen und  
Sträuchern (s. Teil B - Text, Ziffer I., 4.1)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

# PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

## Plan- zeichen

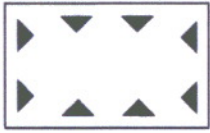
## Erläuterung

## Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN

#### Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**LSW**

Lärmschutzwall bzw. -wand  
(s. Teil B - Text, Ziffer I., 6.1)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**LPB  
PSS**

Lärmpegelbereiche und weiterer Maßnahmen des passiven Schallschutzes  
(s. Teil B - Text, Ziffer I., 6.2 - 6.5)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

#### Sonstige Planzeichen

**WA 2a**

Bezeichnung des Teilgebietes

z.B. 3,0

Bemaßung in m

### II. Darstellungen ohne Normcharakter



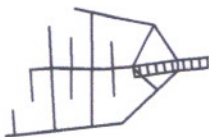
Vorhandene bauliche Anlagen

423

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze

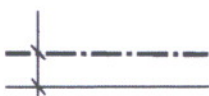


Böschung, Erdwall, Lärmschutzwand



Gehweg / Muldensystem / Fahrbahn  
(lt. Erschließungsplanung zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 39)

### III. Nachrichtliche Übernahme



20 m anbaufreie Strecke  
an der L 94

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m.  
§ 29 Abs. 1 + 2 StrwG

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 30.10.2008 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 20.11.2008 bis zum 01.12.2008 sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 20.11.2008 bis zum 01.12.2008 erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Planungsträgern nach § 4 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Beratung in den städtischen Gremien am 23.10.2008 und am 30.10.2008 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.
3. Die Stadtvertretung hat am 30.10.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.12.2008 bis zum 09.01.2009 während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Glinde nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 20.11.2008 bis zum 01.12.2008 sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 20.11.2008 bis zum 01.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
4. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2008 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Glinde, den 18.06.2009



5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.03.2009 geprüft. Das Ergebnis ist am 15.06.2009 mitgeteilt worden.
6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.03.2009 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplansatzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.2009 gebilligt.

Glinde, den 18.06.2009





# VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

7. Der katastermäßige Bestand am 28.05.2009 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Glinde, den 11. JUNI 2009



Öffentl. best. Verm.- Ing.

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Glinde, den 18.06.2009



Bürgermeister

9. Der Beschluss der Bebauungsplansatzung durch die Stadtvertretung 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 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 22.06.2009 bis zum 30.06.2009 sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 22.06.2009 bis zum 30.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 30.06.2009 in Kraft getreten.

Glinde, den 14.07.2009



Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB`07) in der aktueller Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVObI. Schl.-H., S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.03.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Olande“ der Stadt Glinde für das Gebiet nördlich der „Möllner Landstraße“ (L 94), westlich der Straße „Olande“, südlich der Bebauung Olande Nr. 3 + 5 und östlich der Bebauung Olande Nr. 9a-i, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.