

# TEIL B TEXT

## 1.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 zulässig.

## 2.00 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

2.10 Mindestens 70 % der auf dem Flurstück 3/7 erforderlichen Stellplätze sind in Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen.

2.20 100 % der auf dem Flurstück 4/5 erforderlichen Stellplätze sind in Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen.

2.30 Zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinien sind außer den festgesetzten Stellplätzen keine weiteren Stellplätze zulässig.

## 3.00 Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie z.B. Erker, Wintergärten, Windfänge, Balkone, Loggien, Terrassentrennwände, Rankgitter und Sichtschutzwänden ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Beeinträchtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume darf durch die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien nicht erfolgen.

#### 4.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 82 LBO)

##### 4.10 Fassaden

Im Plangeltungsbereich sind nur Fassaden mit rotem unbesandeten Sichtmauerwerk zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Balkonbrüstungen und Fensterbrüstungen sowie Teilflächenverkleidungen sind mit anderen Materialien zulässig.

Bei der Bildung von zeitlich versetzten Bauabschnitten sind die Brandwände ebenfalls mit rotem unbesandeten Sichtmauerwerk zu versehen.

##### 4.20 Dachneigung

Im Plangeltungsbereich sind nur Flachdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie Traufenverkleidungen, Treppenhäuser, Belichtungen, Dacherker, Wintergärten, Windfänge und Nebenanlagen sind andere Dachneigungen zulässig.

##### 4.30 Traufhöhen

Traufenanschlußhöhe im 8-geschossigen Bereich "Avenue St. Sebastien" 47,67 ü.NN. Traufenanschlußhöhe im 7-geschossigen Bereich "Oher Weg" 47,54 ü.NN.

#### 5.00 Pflanz- und Erhaltungsgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie sonstige grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

##### 5.10 Erhaltungsgebote

5.11 Im Wurzelbereich (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m im Radius (zu erhaltende Bäume) sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

5.12 Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe, die den Durchmesser des Stammes zuzüglich 3,00 m hat, zu versehen. Die Baumscheibe ist als offene Vegetationsfläche anzulegen.

5.13 Bei den als Erhaltungsgebot festgesetzten Bäumen sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. Die Ersatzbäume müssen einen Stammumfang von 20 bis 25 cm aufweisen.

##### 5.20 Pflanzgebote

5.21 Im Bereich der Pflanzgebote sind nur standortgerechte Pflanzenarten wie Weißdorn, Hasel, Holunder, Schlehe, Birken und Eichen in einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze je m<sup>2</sup> anzupflanzen und zu unterhalten.

5.22 Einfriedigungen zum öffentlichen Bereich sind nur als Hecken und Strauchpflanzungen zulässig.

5.23 Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Hecken und Strauchpflanzungen einzugrünen.

5.24 In der mit A gekennzeichneten Pflanzfläche ist die Pflanzung auf einem Wall von 2,50 m Breite und 0,80 m Höhe vorzunehmen.

5.25 Die festgesetzten Bäume der Arten Birke und Eiche sind mit einer Pflanzhöhe von mindestens 4,00 m und einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm anzupflanzen und zu erhalten.

##### 5.30 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

5.31 Nebenanlagen sind mit Hecken und Strauchpflanzungen einzugrünen.

5.32 Freiflächen auf Tiefgaragen und Kellergeschossen, die nicht für Flächen für Stellplätze genutzt werden, müssen eine Erdschichtüberdeckung (Oberboden) von mindestens 0,50 m Stärke aufweisen und begrünt werden.

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

Werden dem ständigen Aufenthalt dienende Räume zu den Straßenfronten hin orientiert, sind passive Schallschutzmaßnahmen, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, erforderlich.

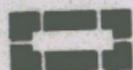
Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 zu führen. Werden Schlaf- und Kinderzimmer ausnahmsweise zu den Gebäudefronten hin angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind sie mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen, bei deren Berücksichtigung die den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 zugeordneten resultierenden Schalldämme erf. R'w,res eingehalten werden müssen.

#### 7.00 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

0.30

Grundflächenzahl GRZ

§§ 16 und 17 BauNVO

0.91

Geschoßflächenzahl GFZ

§§ 16 und 17 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse / zwingend

§§ 16 und 17 BauNVO

KG

Kellergeschoß

§§ 16 und 17 BauNVO

g

Geschlossene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 BauNVO



Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/§ 23 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/§ 23 BauNVO



Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P

Öffentliche Parkplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

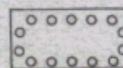
ÖFF.

Hier: Öffentlich



Hier: Parkanlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



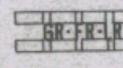
Bindung für die Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



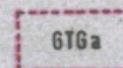
Pflanzgebot für Bäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten  
zu belastende Flächen zugunsten Flur-  
stück 4/5

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Gemeinschaftstiefgarage

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



Gemeinschaftsteilplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



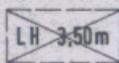
Einfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B.  
von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes  
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Durchfahrt mit Angabe der lichten Durch-  
fahrts Höhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbe-  
schränkungen oder für Vorkehrungen zum  
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

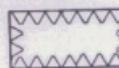
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

L III

Lärmpegelbereich III

L II 2-3

Lärmpegelbereich II im 2. und 3. Geschoß



Umgrenzung der Flächen, die von der  
Bebauung freizuhalten sind/Sichtdreiecke

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

# DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER



Vorhandene bauliche Anlage: Wohngebäude



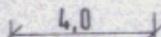
Künftig fortfallende bauliche Anlage, die bis zur planmäßigen Nutzung bestehen bleiben kann



Flurstücksgrenzen, Grenzstein



Künftig fortfallende Flurgrenzen, Grenzstein



Maßangabe in Metern

$\frac{3}{7}$

Flurstücksbezeichnung



Begrenzung der Lärmpegelbereiche

Ei · Li · Ah · Bi

Baumartenbezeichnung: Eiche, Linde, Ahorn, Birke

Müll

Standort für Mülltonnen

A

Kennzeichnung der Pflanzfläche

18 GSt

Anzahl der Gemeinschaftsstellplätze



Einfriedigung



Ampel



Straßenbeleuchtung



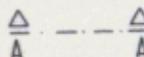
Schacht



Vorhandene Bäume außerhalb des Plangebungsbereiches



Sichtdreieck



Straßenschnittlinie

# VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom **16.5.1991**  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in  
der Bergedorfer Zeitung am **25.2.1992** erfolgt.  
Glinde, den **9.9.1992**  
(L.S.)  
  
Bürgermeister
- 2 Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke und berührten Träger öffentlicher Be-  
lange sind beteiligt worden.  
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)  
sowie die Begründung haben in der Zeit vom **6.3.1992** bis zum **6.4.1992**  
öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken  
und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Proto-  
koll geltend gemacht werden können, am **25.2.1992** in der Bergedorfer  
Zeitung bekanntgemacht worden.  
Glinde, den **9.9.1992**  
(L.S.)  
  
Bürgermeister
- 3 Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am  
**27.8.1992** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Glinde, den **9.9.1992**  
(L.S.)  
  
Bürgermeister
- 4 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),  
wurde am **27.8.1992** von der Stadtvertretung als Satzungsbeschluss beschließen. Die  
Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom gebilligt.  
Glinde, den **9.9.1992**  
(L.S.)  
  
Bürgermeister
- 5 Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am **9.9.1992** dem  
Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden.  
Dieser hat mit Verfügung vom **2.10.1992** Az.: **60/22-62.018(4A-1.u.)**  
erklärt, daß  
- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht  
~~oder:~~  
~~die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.~~  
(Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt)  
Glinde, den **14.10.1992**  
(L.S.)  
  
Bürgermeister
- 6 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text  
(Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Glinde, den **14.10.1992**  
(L.S.)  
  
Bürgermeister
- 7 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 **21.10.1992** orts-  
üblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Ort und die  
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie  
auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Erlöschen  
von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzungsatzung ist mithin  
am **22.10.1992** in Kraft getreten.  
Glinde, den **22.10.1992**  
(L.S.)  
  
Bürgermeister

8 Der katastermäßige Bestand am **13.8.1991** sowie die geometrischen Festlegungen der  
neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Ort, Datum, Siegelabdruck.  
**Glinde** **9. Okt. 1992**  
  
Öffentl. best. Vermessungs-Ingenieur

# SATZUNG DER STADT GLINDE ÜBER DIE 1. VEREINF. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 A GEBIET: NORDÖSTLICHER ECKBEREICH „OHER WEG“/„AVENUE ST. SEBASTIEN“

Aufgrund des § 13 i. V. m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i. V. m. § 2 Abs. 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926) sowie nach § 82 Landesbauordnung vom 24.2.1983 (GVOB1. SH S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 27.8.1992 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 A, 1. vereinfachte Änderung für das o.g. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

**Hinweise:**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. ~~427~~).  
 Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

