

**VORHABENBEZOGENER BE-
BAUUNGSPLAN NR. 1
DER STADT GLINDE**

GEBIET :

**ZWISCHEN DER MÖLLNER LANDSTRASSE IM NORDEN UND
DEM FLURSTÜCK 51/19 IM SÜDEN SOWIE DEM FLURSTÜCK
57/1 IM WESTEN UND DER SAALBERGSTRASSE IM OSTEN**

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 92 LBO)

1.10 Dachneigungen

Die Dachneigungen der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet sind nur bis 45° zulässig. Dachanbauten, Dachabschleppungen und Dachausbauten, sowie untergeordnete Bauteile wie Erker, Windfänge, Fensterbänder, Vordächer, Nebenanlagen, als auch Abwalmungen sind mit anderen Neigungen zulässig.

Garagen und Carporte sind mit anderen Dachneigungen zulässig.

2.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

3.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

3.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB),

3.11 Für die als Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang

3.20 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

3.21 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

3.22 Die befestigten privaten Grundstücksflächen sind grundsätzlich mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

4.00 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,

im allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

5.00 Gliederung (§ 1 Abs. 4 + 5 BauNVO)

5.10 Im Plangeltungsbereich sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4, 5 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

unzulässig.

Schutz von Außenwohnbereichen

Auf der Nordseite, der Ostseite bis zu einem Abstand von 45 m, gemessen von der Straßenmitte der Möllner Landstraße, und auf der Westseite des parallel zur Möllner Landstraße stehenden Gebäudeteils des neuen Baukörpers sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. In diesem mit A gekennzeichneten Teilbereich sind Außenwohnbereiche unzulässig.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Tabelle A: Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Ausdehnung der Lärmpegelbereiche (Gebäudeseite)		
	neuer Baukörper (BK)		vorhandener Baukörper (BK)
	BK-Teil, parallel Möllner Landstr.	BK-Teil, parallel Saalbergstraße	
V	Nord	–	–
IV	Ost / West	–	–
III	Nord (nur im Staffelgeschoss V)	Ost	Nord / West (nördlicher Teil des Baukörpers)

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 1) $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume 2)
		[dB (A)]	
V	71 - 75	45	40
IV	66 - 70	40	35
III	61 - 65	35	30

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

2) An Außenbauteile 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.

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen der Möllner Landstraße straßenzugewandten und seitlichen Fronten von Bebauung innerhalb der Plangrenzen schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Für Gebäudefronten innerhalb des Innenhofbereiches der Bebauung sind schalldämmte Lüftungen jeweils im letzten und vorletzten Obergeschoss vorzusehen.

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

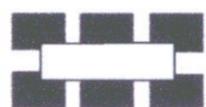
Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

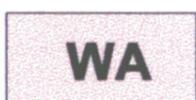
PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,35

Grundflächenzahl GRZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1,2

Geschossflächenzahl GFZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

g

Geschlossene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



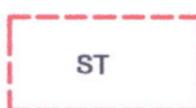
Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB



Tiefgarage

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz/Lärmschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

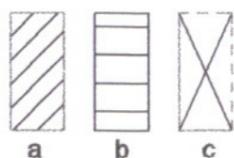


Lärmpegelbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

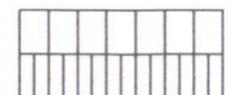
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



vorhandene bauliche Anlagen:

- a) Wohngebäude
- b) Nebengebäude
- c) Überdachung



geplante bauliche Anlage



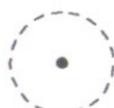
Flurgrenze / Grenzstein

Möllner Landstraße

Strassenbezeichnung

Eiche 0,30//10

Baum Stammdurchmesser/Kronendurchmesser



künftig fortfallende Bäume

$\frac{1}{81}$

Flurstücksbezeichnung

A

Lärmschutzbereich/Außenwohnbereich

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.09.2006.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 27.04. bis 07.05.2007 sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 27.04. bis 04.05.2007 erfolgt.
- 2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Unterrichtung (Auslegung der Vorentwurfsunterlage) in der Zeit vom 04.05.2007 bis zum 04.06.2007 durchgeführt.
- 3 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4 Die Stadtvertretung hat am 13.12.2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 02.01.2008 bis zum 04.02.2008 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, vom 17.12.2007 bis 05.02.2008 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 17.12.2007 bis 04.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Glinde, den 22.04.2008
- (L.S.)
- 6 Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.12.2007 durchgeführt.
- 7 Der katastermäßige Bestand am 07. APR. 2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Glinde, den 16. APR. 2008
- 8 Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.03.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 9 ~~Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen 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, durch Aushang in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht.~~
- 10 Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.03.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Glinde, den 22.04.2008
- (L.S.)
- 11 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Glinde, den 22.04.2008
- (L.S.)
- 12 Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 vom 28.04.2008 bis 06.05.2008 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 28.04.2008 bis 05.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht 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 Rechtswirksamkeit des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 06.05.2008 in Kraft getreten.
Glinde, den 15.05.2008



Bürgermeister
1. Stadtrat



Öffentlich best. Vermessungs-Ingenieur



Bürgermeister
1. Stadtrat



Bürgermeister
1. Stadtrat



Bürgermeister