



**SATZUNG DER GEMEINDE
TODENDORF, KREIS
STORMARN, ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 10A**

**GEBIET: nordwestlich, westlich rückwärtig der Strasse Am
Hofplatz**

TEIL B - TEXT

Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB

1. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung aufgeführten Ausnahmen Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
3. Nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen für Telekommunikations-Dienstleistungen als Mobilfunksende- und -empfangsanlagen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes unzulässig sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen als Mobilfunksende- und -empfangsanlagen, soweit diese gewerblich betrieben werden.
(§ 14(2) BauNVO + 1(9) BauNVO)
4. Innerhalb der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9(1)3 BauGB

5. Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird die Mindestgröße der Baugrundstücke für eine Bebauung mit einem Einzelhaus mit 500 qm und für eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte mit 300 qm festgesetzt.
(§ 9(1)3 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9(1)4 BauGB

6. Nebenanlagen Garagen und Carports sowie überdachte Stellplätze sind innerhalb eines 3,0 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
(§ 12(6) BauNVO + § 14 BauNVO)

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9(1)6 BauGB

7. Je angefangene 650 qm Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig.
Für Grundstücksflächen über 650 qm sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9(1)10 BauGB

8. Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen als „Knickschutzstreifen“ sind als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung der angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig.
(§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)

Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9(1)13 BauGB

9. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig.

Anordnung von Müllgefäßstandplätzen gemäß § 9(1)14 BauGB

10. Auf dem Baugrundstück Nr. 16 und dem Baugrundstück Nr. 20 ist im Nahbereich des einmündenden GFL-Rechtes an der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraße A ein Müllgefäßstandplatz zu Gunsten der rückwärtig liegenden Baugrundstücke Nr. 15 bzw. Nr. 18 und Nr. 19 mit einer Flächengröße von je 2 qm je Wohneinheit anzulegen. Die notwendige Befestigung ist wasserdurchlässig auszubilden.
(§ 9(1)14 BauGB + § 9(1)20 BauGB)

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9(1)24 BauGB

11. Werden auf dem Baugrundstück Nr. 1 Fenster von Schlafräumen oder Kinderzimmern zu den Nordost- oder Nordwestseiten der Gebäudefronten hin angeordnet, dann sind für diese entsprechende schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, die die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989 einhalten. Die Tabellen werden nachfolgend wiedergegeben.
12. Bei den nach § 9(1)24 Baugesetzbuch innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Teil V, Tabellen 8, 9 und 10 für den Lärmpegelbereich III sind entlang der Erschließungsstraße A und der Stichstraße auf den Grundstücken Nr. 2 bis Nr. 5 sowie Nr. 23 bis Nr. 26 zugewandten Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Für die auf die jeweiligen straßenbezogenen seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten. Die Tabellen werden nachfolgend wiedergegeben.
13. Sofern auf den Grundstücken Nr. 1 bis Nr. 5 sowie Nr. 23 bis Nr. 26 auf den der Erschließungsstraße A bzw. Stichstraße zugewandten Gebäudeseiten Schlaf- und Kinderzimmer eingerichtet werden, sind hierfür schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III entsprechen. Die Tabellen werden nachfolgend wiedergegeben.
14. Auf den Baugrundstücken Nr. 1 bis Nr. 5 sowie Nr. 23 bis Nr. 26 sind an den straßenzugewandten Gebäudefronten Außenwohnbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweils vorderen Baugrenze unzulässig.

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB + § 9(1)25b BauGB

15. Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich– sind mindestens 8 Stück Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
16. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage– sind mindestens 4 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

17. Die Erdgeschoss-Sockelhöhe darf maximal 0,75 m betragen und bezieht sich auf die künftige mittlere Fertighöhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straße bzw. an das jeweils südöstliche Ende des angrenzenden GFL-Rechtes, durch das das Grundstück erschlossen wird.
(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Gestaltung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

18. Die Dachneigung des Hauptdaches ist von 15 Grad bis 51 Grad zulässig. Für Wintergärten sowie für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Krüppelwalme, Dachgauben, Loggien, Terrassendächer, sind andere Dachneigungen zulässig.
19. Dächer mit Weicheindeckung sind unzulässig.
20. Die Dacheindeckung von Wohngebäuden ist mit roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Materialien auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren, Solaranlagen sowie Wintergärten.
21. Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und Farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.
22. Wenn Garagen direkt an das Wohngebäude angebaut werden, ist für die Außenwände das Material und der Farbton der Außenwände des Wohngebäudes zu übernehmen.
23. Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

zu Textziffer 11 bis 13:

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in den nachfolgenden Tabellen 8, 9 und 10, Teil 5 der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil der Text-Ziffern 11 bis 13 sind:

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) 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.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2 .

Tabelle 10. Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.


ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

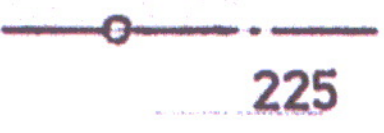




I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10A	§9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO
	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung	§9(1)1 BauGB
	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,25) Firsthöhe als Höchstmaß über NN (z.B. +62mNN)	
	<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u> Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB
	Baugrenze	
 	<u>VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</u> Von der Bebauung freizuhaltende Fläche Knickschutzstreifen	§9(1)10 BauGB
	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u> Verkehrsfläche (Trennsystem)	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: - Verkehrsberuhigter Bereich	
	Öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie Zugang Grundstückszufahrt	
	Straßenbegrenzungslinie	
 	<u>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</u> Öffentliche Grünfläche Parkanlage - öffentlich	§9(1)15 BauGB
 	<u>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</u> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L) Baugrundstücksnummer als Zuordnung	§9(1)21 BauGB
 	<u>FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES</u> Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10 (z.B. LPB III)	§9(1)24 BauGB
	<u>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</u> Zu erhaltender Einzelbaum	§9(1)25b BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN §9(6) BauGB

	Vorhandener Knick - besonders geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
--	---

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER


	Vorhandene Flurstücksgrenzen Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene bauliche Anlagen
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
	Lage der Straßenquerschnitte
	Baugrundstücksnummern


PRÄMBEL:


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in der jeweils zurzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08. Dezember 2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10A für das Gebiet: nordwestlich, westlich rückwärtig der Straße Am Hofplatz,

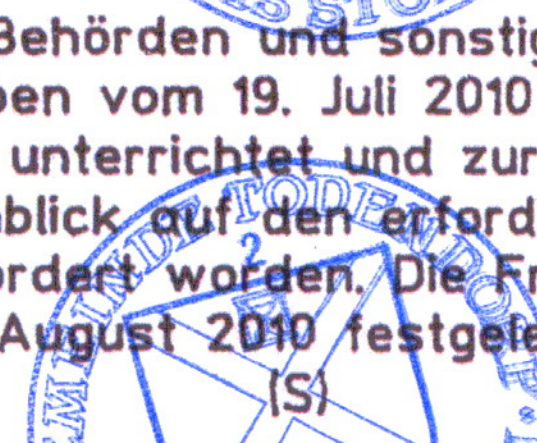
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:


VERFAHRENSVERMERKE:

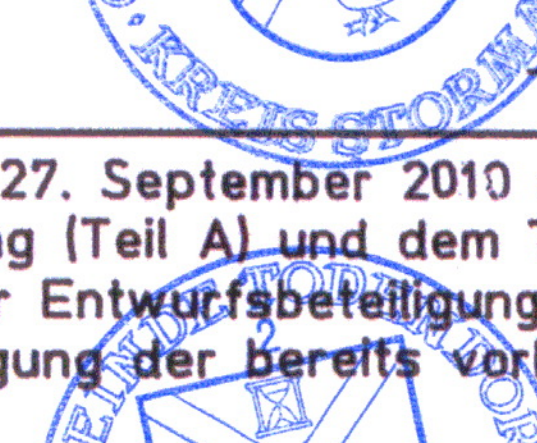
- a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07. Juni 2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 22. Juli 2010 erfolgt.
Todendorf, den 07. JAN. 2011


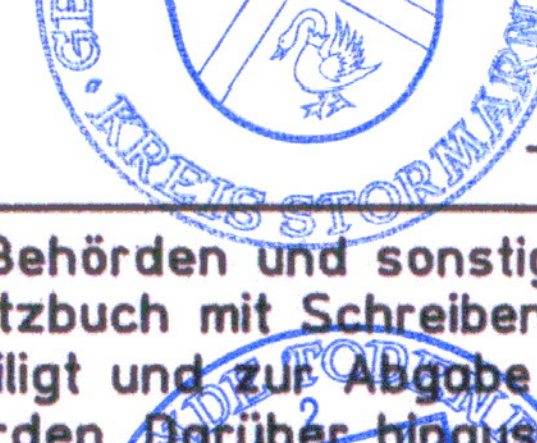
BÜRGERMEISTER
- b) Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 05. Juli 2010 den Bebauungsplan Nr. 10A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu, als Vorentwurf beschlossen und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestimmt.
Todendorf, den 07. JAN. 2011



BÜRGERMEISTER
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch erfolgte als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 30. Juli 2010 bis zum 13. August 2010. Hierbei ist auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 22. Juli 2010.
Todendorf, den 07. JAN. 2011


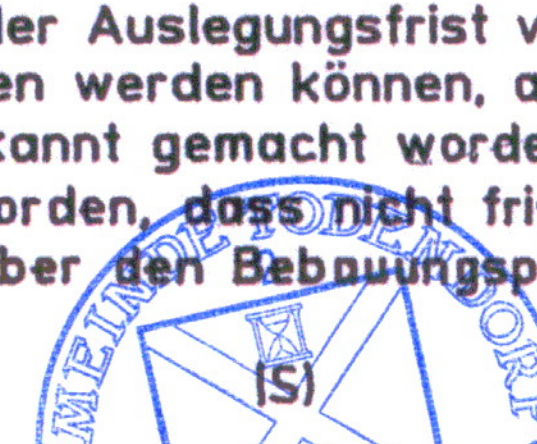
BÜRGERMEISTER
- d) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Vorentwurf mit Schreiben vom 19. Juli 2010 nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme war bis zum 30. August 2010 festgelegt.
Todendorf, den 07. JAN. 2011



BÜRGERMEISTER
- e) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren geprüft am 27. September 2010. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Todendorf, den 07. JAN. 2011


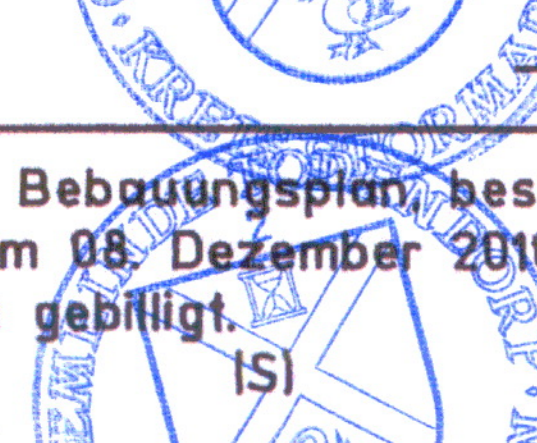
BÜRGERMEISTER
- f) Die Gemeindevertretung hat am 27. September 2010 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung beschlossen und zur Einleitung der Entwurfsbeteiligungsverfahren sowie zur öffentlichen Auslegung bestimmt unter Beifügung der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.
Todendorf, den 07. JAN. 2011


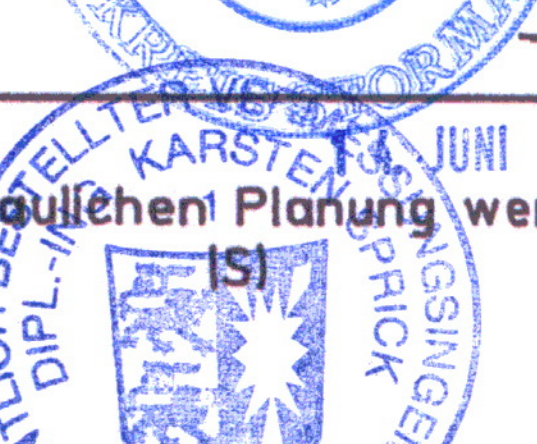
BÜRGERMEISTER
- g) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 07. Oktober 2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15. November 2010 aufgefordert worden. Darüber hinaus sind sie über die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch benachrichtigt worden.
Todendorf, den 07. JAN. 2011



BÜRGERMEISTER
- h) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15. Oktober 2010 bis zum 15. November 2010 während folgender Zeiten: - Dienststunden - nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07. Oktober 2010 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. Weiter ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
Todendorf, den 07. JAN. 2011


BÜRGERMEISTER
- i) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren geprüft am 08. Dezember 2010. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Todendorf, den 07. JAN. 2011


BÜRGERMEISTER
- j) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08. Dezember 2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Todendorf, den 07. JAN. 2011


BÜRGERMEISTER
- k) Der katastermäßige Bestand am 1. JUNI 2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ahrensburg, den 13. DEZ. 2010


Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur
- l) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Todendorf, den 07. JAN. 2011


BÜRGERMEISTER
- m) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13. JAN. 2011 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 Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 14. JAN. 2011 in Kraft getreten.
Todendorf, den 17. JAN. 2011


BÜRGERMEISTER