

Satzung über die
1. vereinfachte Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 10
"südwestlich der Hauptstraße L 90"
der Gemeinde Todendorf

Teil B - Text

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4, und Nr. 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, gem. § 1 (6) BauNVO.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches muss die Größe der Baugrundstücke mind. 500 m² für Einzelhäuser und 300 m² für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte betragen.

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

Nebengebäude, Garagen und Carports sind innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO

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

Je angefangene 650 m² Grundstücksfläche ist max. eine Wohnung zulässig.
Für Grundstücksflächen > 650 m² sind max. zwei Wohnungen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung ‚Knickschutzstreifen‘ sind bauliche Anlagen jedweder Art unzulässig.

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

Werden auf den Grundstücken Nr. 1 - 4 Fenster von Schlafräumen oder Kinderzimmern zu den Nordost- oder Nordwestseiten der Gebäudefronten hin angeordnet, dann sind für diese entsprechende schalldämpfte Lüftungen vorzusehen.

7. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Sockelhöhen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss dürfen max. 0,75 m betragen. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf die künftige mittlere Fertighöhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straße bzw. an das angrenzende G-F-L Recht durch das dieses Grundstück erschlossen wird.

8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

- a) Die Gestaltung des Hauptdaches ist mit einer Neigung von 15 bis 51° auszuführen. Für Wintergärten sowie für untergeordnete Bauteile sind andere Dachneigungen zulässig.

- b) Reetdächer sind unzulässig.
- c) Die Dacheindeckung von Wohngebäuden ist mit roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Materialien auszuführen, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren, Solaranlagen sowie Wintergärten.
- d) Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und Farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.
- e) Wenn Garagen direkt an das Wohngebäude angebaut werden, ist für die Außenwände das Material und der Farbton der Außenwände des Wohngebäudes zu übernehmen.
- f) Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

WA

Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB
§ 16 BauNVO

GRZ

Grundflächenzahl

FH

maximale Firsthöhe über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB
§ 22 BauNVO
§ 23 BauNVO

0

Offene Bauweise



Baugrenze

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grünflächen

§ 9 (1) Nr.15 BauGB



Private Grünflächen
Zweckbestimmung:



Hausgarten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

Zweckbestimmung:
Knickschutzstreifen

K

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu
belastende Flächen

§ 9 (1) Nr.21 BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind

§ 9 (1) Nr.10 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Maßangabe in Meter



Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen (FH)

§ 1 (4) BauNVO
§ 16 (5) BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB



Anbauverbotszone

§ 29 (1A) StrWG



Knick zu erhalten

§ 25 (3) LNatSchG

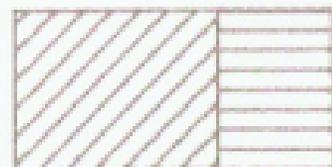
Darstellungen ohne Normcharakter



vorh. Flurstücksgrenze

$\frac{46}{26}$

vorh. Flurstücksnummer



vorh. Gebäude



vorh. Zaun



in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

③

Nummerierung der Grundstücke

Satzung

Satzung der Gemeinde Todendorf, Kreis Stormarn, über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "südwestlich der Hauptstraße L 90".

Für das Gebiet: südwestlich der Hauptstraße (Landesstraße 90) und südöstlich der Flurstücksgrenzen 48/13 (Hauptstraße 18a) sowie 48/12 teilweise, nordwestlich der Planstraße

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.06.2008 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.03.2008 .
2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.04.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.06.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
4. Die Gemeindevertretung hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.06.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
5. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Todendorf, den 06. AUG. 2008




Bürgermeister

6. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung 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 14. AUG. 2008 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4(3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15. AUG. 2008 in Kraft getreten.

Todendorf, den 20. AUG. 2008

Siegel




Bürgermeister