

Satzung der Gemeinde Todendorf, Kreis Stormarn, über den Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung–

Gebiet:

**Bereich 1: südwestlich Hauptstraße (L 90), südöstlich Am Hofplatz
sowie rückwärtig Am Hofplatz ungerade Nrn. 1 bis 5**

**Bereich 2: nördlich der Hauptstraße (L90) die bestehende
Regenwasserklär-und Rückhalteanlage einschließlich
rückwärtiger Flächen umfassend an der Einleitstelle 24**

BEREICH 1: TEIL B – TEXT

Bereich 1

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

Allgemeines Wohngebiet

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung aufgeführten Ausnahmen Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ nicht Bestandteil der Bebauungsplanes. (§ 1(6)1 BauNVO)
2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig. (§ 1(6)2 BauNVO)
3. Innerhalb der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1, 2 und 3 Baunutzungsverordnung um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. (§ 19(4) BauNVO)
4. Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe von + 9,0 m im Allgemeinen Wohngebiet bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe mit + 44,0 m NN. Ausnahmsweise ist eine zulässige Firsthöhe von max. + 9,5 m zulässig, wenn sich diese Überschreitung der zulässigen Firsthöhe auf besondere Anforderungen der Dachkonstruktion bezieht.
5. Oberhalb der zulässigen zwei Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet ist kein anderes Geschoss zulässig, auch kein anderes Geschoss, dass nicht Vollgeschoss ist.

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

6. Die Erdgeschoss-Sockelhöhe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darf max. 0,75 m betragen und bezieht sich für das Baugrundstück 1 auf die vorhandene Höhe an der Straße Am Hofplatz bzw. an das Ende des angrenzenden Wohnweges der Straße An Hofplatz durch das die Baugrundstücke 2 und 3 erschlossen werden. (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

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

7. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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. Die Flächen anteiliger GFL-Rechte sind mitzurechnen.

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

8. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung (E/D) sind innerhalb der Baugrundstücke 1 bis 3 je 2 Wohnungen zulässig.

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

9. Dächer mit Weicheindeckung sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
10. Die Dacheindeckung von Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet ist mit roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Materialien auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren, Solaranlagen sowie Wintergärten.
11. Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet sind in Bezug auf Dachformen und Farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.
12. Wenn Garagen im Allgemeinen Wohngebiet direkt an das Wohngebäude angebaut werden, ist für die Außenwände das Material und der Farbton der Außenwände des Wohngebäudes zu übernehmen.
13. Die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes sind gegenüber der angrenzenden privaten Grünfläche – Parkanlage – durch eine geschlossene Einfriedigung abzugrenzen in einer Höhe von mind. 1,0 m, bezogen auf die jeweilige vorhandene Geländehöhe. Ein Zugang zur Grünfläche ist unzulässig.

Passive Schallschutzmaßnahmen für das Allgemeine Wohngebiet gem. § 9(1)24 BauGB

14. **Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9(1)24 BauGB im Allgemeinen Wohngebiet für die Baugrundstücke 1 bis 3**
Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Maßstab 1:1.000

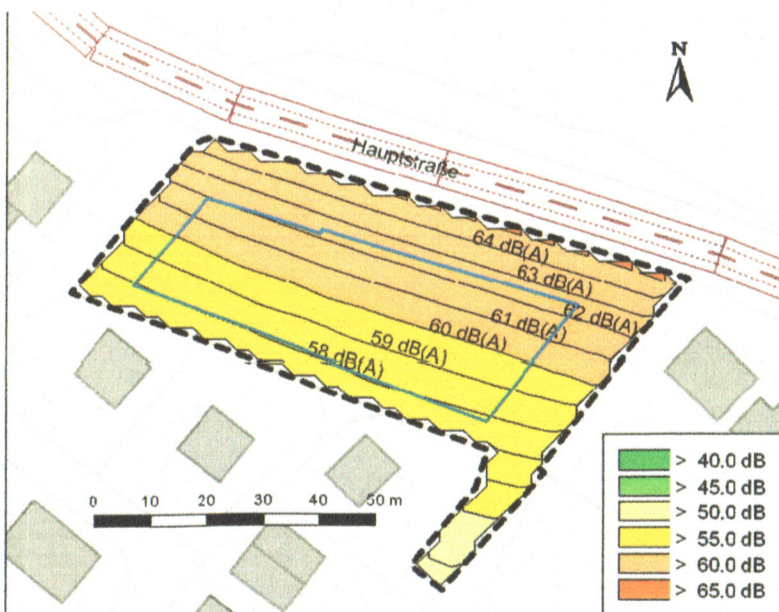
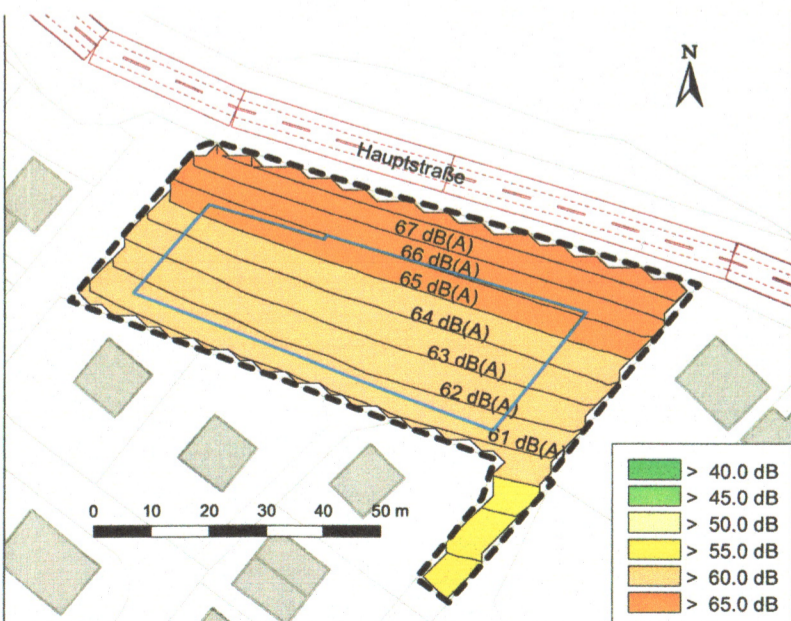


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Maßstab 1:1.000



noch Ziffer 14.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes, in denen nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

(§ 9(1)24 BauGB)

Schallgedämmte Lüftungen für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 9(1)24 BauGB

15. Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich auf den Baugrundstücken 1, 2 und 3 bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

Zulässige Außenwohnbereiche für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 9(1)24 BauGB

16. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf den Baugrundstücken 1 bis 3 sind ebenerdige Außenwohnbereiche in Richtung Norden zur Hauptstraße (L 90) bis zu einem Abstand von bis zu 18 m im Erdgeschoss und in den Obergeschossen bis zu einem Abstand von 23 m, gemessen von der Straßenmitte der Hauptstraße, geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführungen von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände sind generell zulässig. In diesen Bereichen sind geplante Außenwohnbereiche ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert von 55 dBA für Allgemeine Wohngebiete um nicht mehr als 3 dBA überschritten wird.

Abweichungen von Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

17. Von den vorgenannten Festsetzungen der Textziffern 14; 15 und 16 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Anzahl der Stellplätze (§ 9(4) BauGB + § 84(1)8 LBO i.V.m. § 50(1) LBO)

18. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Anzahl der Stellplätze für die hier zulässigen Nutzungen nachfolgend festgelegt und in der zugehörigen Tabelle wiedergegeben.

Hierbei sind folgende Flächengrößen als Mindestmaß zu berücksichtigen:

PKW-Stellplatz – 2,5 m Mindestbreite und 5,0 m Mindesttiefe; PKW-Stellplatz für Menschen mit Behinderungen – 3,5 m Mindestbreite und 5,0 m Mindesttiefe; Fahrradstellplatz – 0,7 m Mindestbreite und 1,9 m Mindesttiefe

Bei Nutzungsarten, die in der nachfolgenden Tabelle mit den Richtzahlen nicht genannt, jedoch mit einer Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall, unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf, zu ermitteln. Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser auf die nächst höhere, ganze Zahl aufzurunden.

Nr.	Verkehrsquelle	PKW - Stellplätze	PKW-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen	Fahrrad - Stellplätze
1	Wohngebäude			
1.1	je Wohnung bis 60 qm Wohnfläche	1 StP		1 F-StP
1.2	je Wohnung bis 100 qm Wohnfläche	1,5 StP		2 F-StP
1.3	je Wohnung über 100 qm Wohnfläche	2 StP		2 F-StP
1.4	je Wohnung, die sozial gefördert werden könnte	0,7 StP		1 F-StP

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

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

Sichtfläche gem. § 9(1)10 BauGB + § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

20. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) sind Einfriedigungen und bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem zugehörigen Straßenniveau der Hauptstraße (L 90) sowie der Straße Am Hofplatz zulässig. Eine Bepflanzung mit einer Höhe von bis zu 0,8 m über dem zugehörigen Straßenniveau der zugehörigen Straßen ist gleichfalls zulässig.

(§ 9(1)10 BauGB)

Versetzen und Erhalt von Einzelbäumen nach § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB

21. Innerhalb der privaten Grünfläche – Parkanlage – sind die beiden vorhandenen Einzelbäume Nr. 2 und Nr. 14, an der Westseite bzw. an der Ostseite des Plangebietes liegend, zur Sicherung notwendiger Zufahrtnahmen bzw. Leitungsführungen zu versetzen, in die bestehenden Baumreihen zu integrieren und auf Dauer zu erhalten.

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

22. Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche als „Knickrandstreifen“ ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung des angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig.

Unzulässig sind auf diesen Flächen jegliche Bebauung, das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren sowie Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art. Für Mäharbeiten auf dem Knickrandstreifen und zur Unterhaltung und Pflege der angrenzenden Gehölze ist ein Begehen sowie Befahren des Knickrandstreifens zulässig.

(§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)

Festsetzungen nach § 1a BauGB

23. Die festgesetzten Maßnahmen der Textziffer 21 und 22, die Maßnahmen des Artenschutzes und der stadtoökologischen Aufwertungen werden aufgrund des § 1a des Baugesetzbuches als Maßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Baugrundstücken 1 bis 3 des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

Artenschutz nach § 1a BauGB

24. Die in der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse unter Ziffer 7. zusammengefassten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind im erforderlichen Umfang durchzuführen und auf geeignete Art und Weise zu sichern. Die in der nachfolgenden Tabelle wiedergegebenen Vermeidungsmaßnahmen sind hierbei zu beachten. Sie sind in der Begründung unter Ziffer 6c) in Tabellenform zusammengefasst.

Tab. 1: Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Fledermäuse	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
	Maßnahme AV-1: Bauzeitenregelung: Baumfällungen und Gehölzrodungen finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm auf Quartiershöhe (Einzelquartiersseignung und Wochenstube) ist ein problemloses Fällen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres). Bäume mit einem Stammdurchmesser > 50 cm sind nicht betroffen. Bei der Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser < 20 cm ist die Maßnahme AV-2 zu berücksichtigen.
Vogelarten	Maßnahme AV-2: Bauzeitenregelung: Eingriffe in Flächen (Baufeldfreimachung, Rodungen, Abschieben von Boden, sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) erfolgen außerhalb der Vogel-Brutzeit zwischen Anfang März und Mitte August
	Maßnahme AV-3: Negativnachweis: Aufgrund von längeren Entwicklungszeiten und/oder Zweitbruten oder Nachgelege wird bei einem Baubeginn bis Mitte September der Negativnachweis von Sumpf- und Teichrohrsänger im Baufeld erforderlich.
	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
	<u>Keine</u>
	Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
	<u>Keine</u>

Hinweis:

DIN-Vorschriften, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt Bargteheide-Land, Fachbereich Bauen und Umwelt, Gewässerpflege, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

BEREICH 2: TEIL B - TEXT

Bereich 2

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

25. Innerhalb der Fläche für die Rückhaltung und Reinigung von Niederschlagswasser –Regenwasserklär- und Rückhalteanlage -, nördlich der Hauptstraße (L 90) sind die hier vorhandenen Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch landschaftsgerechte Einzelbäume zu ersetzen. (§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB + § 9(1)25b BauGB)
26. Die vorhandenen und zu erhaltenden Einzelbäume als Überhälter im Bereich der vorhandenen Knicks am West-, Nord- und teilweise Ostrand des Plangebietes sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. (§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB + § 9(1)25b BauGB)
27. Die vorhandenen Knicks entlang dem West-, Nord- und teilweise Ostrand des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen. (§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB + § 9(1)25b BauGB)

Festsetzungen nach § 1a BauGB

28. Die Flächen für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch im Nordteil des Bereiches 2 werden einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt und sind somit Grundlage eines neuen Ausgleichsflächenpools der Gemeinde Todendorf.

Artenschutz nach § 1a BauGB

29. Die in der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse unter Ziffer 7. zusammengefassten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind im erforderlichen Umfang durchzuführen und auf geeignete Art und Weise zu sichern. Die in der nachfolgenden Tabelle wiedergegebenen Vermeidungsmaßnahmen sind hierbei zu beachten. Sie sind in der Begründung unter Ziffer 6c) in Tabellenform zusammengefasst.


Tab. 1: Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

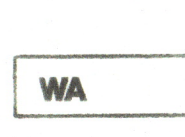
Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Fledermäuse	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
	<u>Maßnahme AV-1:</u> <u>Bauzeitenregelung:</u> Baumfällungen und Gehölzrodungen finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm auf Quartiershöhe (Einzelquartierseignung und Wochenstube) ist ein problemloses Fällen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres). Bäume mit einem Stammdurchmesser > 50 cm sind nicht betroffen. Bei der Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser < 20 cm ist die Maßnahme AV-2 zu berücksichtigen.
Vogelarten	<u>Maßnahme AV-2:</u> <u>Bauzeitenregelung:</u> Eingriffe in Flächen (Baufeldfreimachung, Rodungen, Abschieben von Boden, sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) erfolgen außerhalb der Vogel-Brutzeit zwischen Anfang März und Mitte August
	<u>Maßnahme AV-3:</u> <u>Negativnachweis:</u> Aufgrund von längeren Entwicklungszeiten und/oder Zweitbruten oder Nachgelege wird bei einem Baubeginn bis Mitte September der Negativnachweis von Sumpf- und Teichrohrsänger im Baufeld erforderlich.
	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
	<u>Keine</u>
	Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
<u>Keine</u>	

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 - 2. Änderung und Ergänzung §9(7) BauGB

 **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung §9(1)1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,3)
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,6)

 **FH=9,0**
Zulässige Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze über festgesetzter Bezugshöhe mit + 44,0 m NN (z.B. +9,0m)

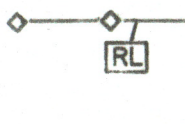
 Baugrundstücksnummer als Zuordnung (z.B. 1)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN §9(1)2 BauGB

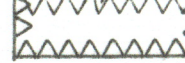
E/D
Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN HAUPTABWASSERLEITUNGEN §9(1)13 BauGB



 Unterirdische Regenwasserleitung als Hauptentsorgungsleitung bzw. auch als Gewässer

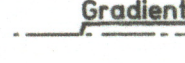
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN §9(1)10 BauGB

 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

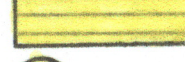



 Knickrandstreifen mit Knick
Sichtfläche

VERKEHRSFLÄCHEN §9(1)11 BauGB



 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie Zugang
 Grundstückszufahrt
Straßenbegrenzungslinie

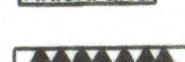
 Gradiente
Gradiente

FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VER-SICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER §9(1)14 BauGB

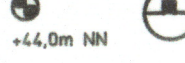

 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
 Regenwasserkläranlage
 Regenwasserrückhalteinrichtung - Retentionsfläche
 Abgrenzung zwischen RKB und RRB

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN §9(1)15 BauGB



 Private Grünfläche
 Private Parkanlage

 Privater Knickrandstreifen mit Knick

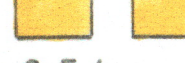
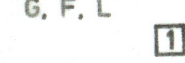

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN §9(1)17 BauGB

 Fläche für Aufschüttungen
 Bezugspunkt der zulässigen Höhe der Aufschüttung - NN-bezogen (z.B.+44,0 m NN)

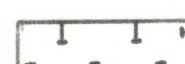
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT §9(1)18a BauGB

 Fläche für die Landwirtschaft
 Extensiv genutzte Fläche für die Landwirtschaft


MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN §9(1)21 BauGB

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)
 Baugrundstücksnummer als Zuordnung (z.B. 1)

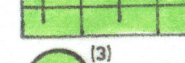



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT §9(1)20 BauGB

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



FLÄCHE FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES §9(1)24 BauGB

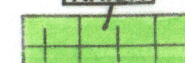
 Fläche für die Berücksichtigung maßgeblicher Aussenlärmpegel als passive Schallschutzmaßnahme

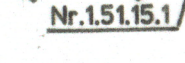
FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN §9(1)25b BauGB

 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - zu erhaltender Knick
 - zu erhaltender Einzelbaum
 - zu versetzender und danach zu erhaltender Einzelbaum


II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

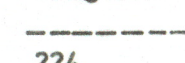
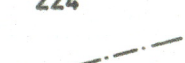
 Grenze des Landschaftsschutzgebietes
 Landschaftsschutzgebiet

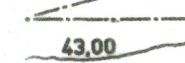
 Vorhandener Knick - gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG und § 21 Abs. 1 LNatSchG


 Unterirdische Regenwasserleitung als Gewässer Nr. 151.15.1 des WBV Süderbeste

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER


 Vorhandene bauliche Anlagen

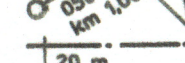
 Vorhandene Flurstücksgrenze
 In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung

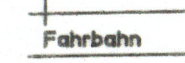
 Sichtfläche
Höhenlinie

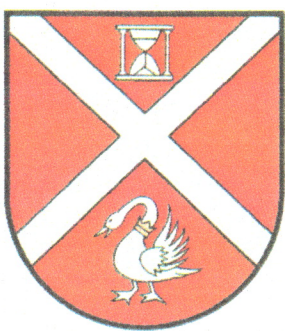
 Vorhandene, bzw. zu verlängernde Rohrleitung außerhalb des Plangebietes gelegen

 Künftig entfallende unterirdische Regenwasserrohrleitung

 Prägender vorhandener Einzelbaum, außerhalb des Plangebietes gelegen

 Ortsdurchfahrtsgrenze der L 90

 Anbaufreie Strecke mit Angabe der Breite zum befestigten Rand der Fahrbahn der L 90 (z.B. 20 m)



Satzung der Gemeinde Todendorf, Kreis Stormarn, über den Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung–

Gebiet:

Bereich 1: südwestlich Hauptstraße (L 90), südöstlich Am Hofplatz sowie rückwärtig Am Hofplatz ungerade Nrn. 1 bis 5

Bereich 2: nördlich der Hauptstraße (L90) die bestehende Regenwasserklär- und Rückhalteinlage einschließlich rückwärtiger Flächen umfassend an der Einleitstelle 24

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23. September 2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung - für das Gebiet:

Bereich 1: südwestlich Hauptstraße (L 90), südöstlich Am Hofplatz sowie rückwärtig Am Hofplatz ungerade Nrn. 1 bis 5, **Bereich 2:** nördlich der Hauptstraße (L90) die bestehende Regenwasserklär- und Rückhalteinlage einschließlich rückwärtiger Flächen umfassend an der Einleitstelle 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09. Juli 2018 und ergänzend vom 27. Mai 2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Markt" Bargteheider Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht am 31. Juli 2019. Die nach § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 09. Juli 2018 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 09. Juli 2018 und ergänzend am 27. Mai 2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07. August 2019 bis zum 13. September 2019 während folgender Zeiten: - Dienststunden - (Montag bis Freitag (außer Mittwoch) 8.00 – 12.00 Uhr, Dienstag auch 14.00 – 18.00 Uhr) 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 31. Juli 2019 im „Markt“ Bargteheider Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch auszulegenden Unterlagen wurden unter <http://www.bargteide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/> ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 22. Juli 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13. September 2019 aufgefordert.

Todendorf, den

20. Feb. 2020




BÜRGERMEISTER

7. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23. September 2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Todendorf, den

20. Feb. 2020

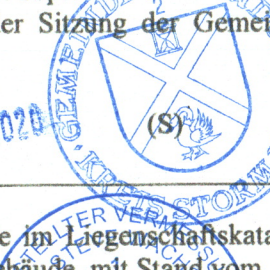



BÜRGERMEISTER

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23. September 2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 23. September 2019 abschließend gebilligt.

Todendorf, den

20. Feb. 2020




BÜRGERMEISTER

9. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 23. 01. 19 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den

20. 12. 19

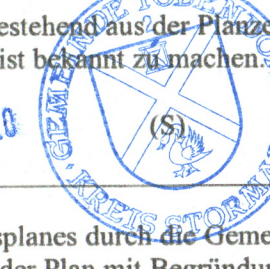



ÖBVI

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

Todendorf, den

20. Feb. 2020




BÜRGERMEISTER

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26. Feb. 2020 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am

27. Feb. 2020

in Kraft getreten.

Todendorf, den

27. Feb. 2020




BÜRGERMEISTER