

**Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 10
der Gemeinde Todendorf**

Teilbereich 1, nachrichtlich Teilbereiche 2 und 3

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 Grundstückflächen > 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

- a) 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.
- b) Innerhalb des Kronentraufbereiches von zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist die Errichtung von baulichen Anlagen jedweder Art sowie Geländeaufhöhungen und -abgrabungen unzulässig.
- c) Innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung 'Retentionsbecken' ist das Retentionsbecken als Trockenbecken mit maximalen Böschungsneigungen von 1 : 3 anzulegen. Ausnahmen im Zu- und Ablaufbereich sind zulässig.

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 - 7 und 25 Fenster von Schlafräumen oder Kinderzimmern zu den Nordost- oder Nordwestseiten der Gebäudefronten hin angeordnet, dann sind für diese entsprechende schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen.

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

- a) Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' sind mindestens 15 Stück mittelgroße bis große Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Mindestpflanzqualität beträgt: Alleebaum 3xv, mDb, ew, 16-18.
- b) Innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung 'Retentionsbecken' sind mindestens 7 Stück mittelgroße bis große standortheimische Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Mindestpflanzqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 16-18
- c) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in lockerer Anordnung mindestens 4 Stück Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Mindestpflanzqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 16-18
- d) Für die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind gleichartige, standortheimische sowie großkronige Laubbäume zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.
Die Mindestqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 16-18.

8. 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.

9. 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.

Satzung

Satzung der Gemeinde Todendorf, Kreis Stormarn, über den Bebauungsplan Nr. 10 Teilbereich 1, nachrichtlich Teilbereiche 2 und 3.

Teilbereich 1:

südwestlich der Hauptstraße (Landesstraße 90), nordwestlich der westlichen Flurstücksgrenzen der Gebäude "Am Wiesengrund" teilweise 9 und 11 - 13 in einer Tiefe von ca. 50 m - 68 m sowie Flurstücke 39/9 und 43/4 (Hauptstraße 20) in einer Tiefe von ca. 70 m - 140 m und südöstlich der Flurstücksgrenzen teilweise 48/12 und 48/13 (Hauptstraße 18a)

Teilbereich 2:

beginnend in ca. 70 m Entfernung südwestlich der Hauptstraße (Landesstraße 90) in einer Tiefe von ca. 95 m - 115 m und einer Breite von ca. 70 m südöstlich des Flurstückes 48/12.

Teilbereich 3:

nordöstlich der nordöstlichen Grenze der Grundstücke "Waldweg" 14 - 22 in einer Tiefe von max. ca. 160 m nordwestlich der nordwestlichen Grenze der Grundstücke "Am Wiesengrund" 3 - 7 und 9 teilweise, südöstlich des Flurstückes 48/12 in einer Tiefe von ca. 70 m - 110 m.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.01.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für den Teilbereich 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichenerklärung

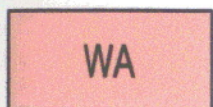
Planzeichen Erläuterungen

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

Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr.11 und
(6) BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P

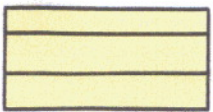
Öffentliche Parkfläche

V

Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 (1) Nr.12,14 BauGB



Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Zweckbestimmung:

RB

Retentionsbecken

Grünflächen

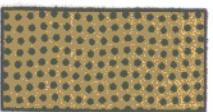
§ 9 (1) Nr.15 BauGB



Private Grünflächen
Zweckbestimmung:



Hausgarten



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:



Grünzug



Spielplatz



Straßenbegleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 (1) Nr.16 BauGB



Wasserflächen
Zweckbestimmung:

G

Graben

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

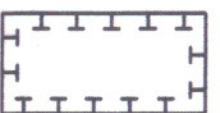


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Zweckbestimmung:

§ 9 (1) Nr.25b BauGB

zG

zugewachsener Graben



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

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

K

Knickschutzstreifen



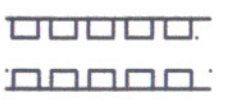
Bäume zu erhalten

§ 9 (1) Nr.25b BauGB



Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen



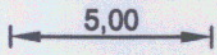
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr.21 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

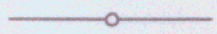
§ 29 (1A) StrWG



Knick zu erhalten

§ 25 (3) LNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter



vorh. Flurstücksgrenze



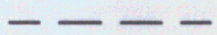
vorh. Flurstücksnummer



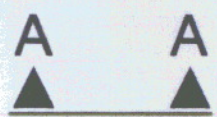
vorh. Gebäude



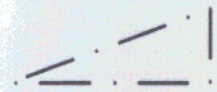
vorh. Zaun



in Aussicht genommene Flurstücksgrenze



Lage der Straßenquerschnitte



Sichtdreieck



Kronentraufbereich



Nummerierung der Grundstücke

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.05.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem Stormarner Tageblatt am 23.02.2007 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 05.03.2007 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20.03.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 26.06.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung 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 17.09.2007 bis zum 17.10.2007 während der Dienststunden nach § 3 (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, am 06.09.2007 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Todendorf, den 07. MRZ. 2008



.....
Bürgermeister

03. DEZ. 2007

6. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 22. FEB. 2008



.....
öffentl. best. Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.11.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 10 für den Teilbereich 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.01.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Todendorf, den 07. MRZ. 2008



[Signature]
Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Todendorf, den 07. MRZ. 2008



[Signature]
Bürgermeister

10. 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 13.03.2008 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 14.03.2008 in Kraft getreten.

Todendorf, den 19. MRZ. 2008



[Signature]
Bürgermeister