

**SATZUNG DER GEMEINDE TODENDÖRE, KREIS  
STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11**

**GEBIET: Hauptstrasse gerade Nr. 20 bis Nr. 34 sowie entlang Baugebiet**

**Am Wiesengrund bis hin zur Strasse Am Hofplatz**

# TEIL B - TEXT

Hinweis: Der Text enthält Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB (Textziffer 18)

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

1. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung aufgeführten Ausnahmen Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für Verwaltungen“ allgemein zulässig.  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
3. Innerhalb des Plangeltungsbereiches darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 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

4. 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

5. Nebenanlagen, Garagen auch als Carports bzw. überdachte Stellplätze und Stellplätze sind innerhalb eines 5,0 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße sowie der Erschließungsstraße „A“ unzulässig.  
(§ 12(6) BauNVO + § 14 BauNVO)

## Regelungen für Sichtflächen der Hauptstraße sowie der Erschließungsstraße „A“

6. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche „Sichtfläche“ ist eine Bebauung jeglicher Art mit Ausnahme von Einfriedigungen sowie Bepflanzungen über + 0,7 m über zugehöriger Fahrbahngradienten der Hauptstraße unzulässig.  
(§ 9(1)10 BauGB)
7. Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen als „Knickrandstreifen“, 2,0 m breit zum Knickfuss, einschließlich ihrer Aufweitungen in Kronentraufbereichen von Bäumen 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)10 BauGB + § 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)

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

8. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig.  
(§ 9(1)13 BauGB)

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

9. Entlang der Nordwest-, West- und Südwestseite der Straße Hauptstraße sind bis zu einem Abstand von 26 m (gemessen von der Mitte der Straße Hauptstraße) an den der Straße zugewandten Gebädefassaden bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) in den Obergeschossen geschlossen auszuführen. Ebenerdige Außenwohnbereiche sind in einem Abstand von bis zu 20 m (gemessen von der Mitte der Straße Hauptstraße) geschlossen auszuführen. Die Ausführungen von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

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.

10. 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 die Lärmpegelbereiche III und IV sind entlang der Hauptstraße im Lärmpegelbereich IV auf den rückwärtigen Gebäudeseiten, bezogen auf die Hauptstraße, die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Im Lärmpegelbereich III sind für die auf die Hauptstraße bezogenen rückwärtigen Gebäudeseiten keine besonderen Anforderungen einzuhalten.

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.

Den vorgenannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La  dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> R <sub>w,res</sub>	
		Wohnräume	Bürräume <sup>2)</sup>
		[dB]	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> 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.

11. Sofern auf den der Hauptstraße 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.

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.

Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume <sup>2)</sup>
	[dB(A)]	[dB(A)]	
III	61 – 65	35	30

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> 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.

#### Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

12. Die Erdgeschoss-Sockelhöhe darf maximal 0,75 m betragen und bezieht sich auf die künftige mittlere Fertighöhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straße.

(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

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

13. 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.

14. Dächer mit Weicheindeckung sind unzulässig.

15. Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und Farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

16. Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

17. Wenn Garagen direkt an das Wohngebäude angebaut werden, ist für die Außenwände das Material und der Farbton der Außenwände des Wohngebäudes zu übernehmen.

#### Festsetzung nach § 9(2) BauGB:

18.

Das Grundstück Hauptstraße 28 (Flurstück 41/5) ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund einer durchgeführten Begutachtung als orientierende Untersuchung vom 04. Dezember 2014 ist es als Altlastgrundstück festgestellt im Hinblick auf eine wohnbauliche Nutzung. Somit erfolgt eine Kennzeichnung des gesamten Grundstückes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Hierbei ist eine wohnbauliche Nutzung jeglicher Art, im Bestand oder Neubau, auf dem Grundstück Hauptstraße 28 unzulässig. Der Konflikt, aufgezeigt in der orientierenden Untersuchung bezüglich des Wirkungspfadefes Boden-Mensch, ist hierbei zu lösen. Weitere Maßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen.

Sofern von der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn bestätigt wird, dass das Grundstück Hauptstraße 28 nach Durchführung der Maßnahmen nicht mehr Altlastgrundstück ist, gelten als Folgenutzung die Festsetzungsinhalte des Deckblattes „A“ für das Grundstück Hauptstraße Nr. 28 als Allgemeines Wohngebiet.

(§ 9(2)2 BauGB)



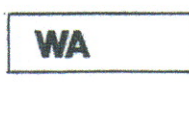
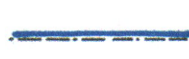
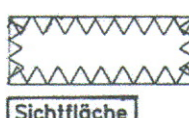

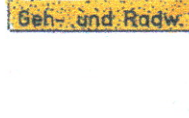

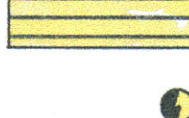

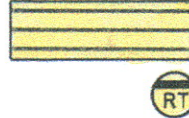
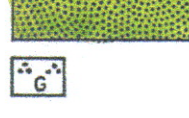

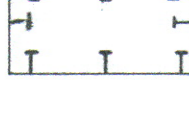
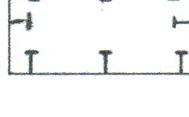
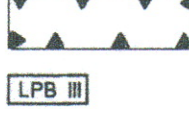


#### Hinweis:

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 während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

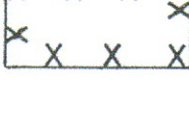
# ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

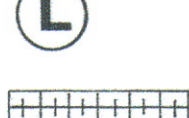

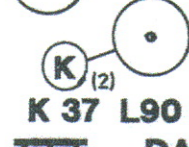
## I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11	§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
<b>II</b> <b>0,3</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II) Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,3)	
<b>E/D</b>	<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 Sichtfläche Knickrandstreifen	§9(1)10 BauGB
	<u>VERKEHRSEFLÄCHEN</u> Verkehrsfläche - Trennsystem	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg -	
	Strassenbegrenzungslinie Straßenbegleitgrün	
	<u>VERSORGUNGSFLÄCHEN</u> Versorgungsfläche	§9(1)12 BauGB
	Transformatorstation	
	<u>FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER</u> Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - Regenwasserretentionsfläche -	§9(1)14 BauGB
	<u>PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</u> Private Grünfläche - Gartenanlage	§9(1)15 BauGB
		
	<u>FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</u> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9(1)20 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	§9(1)24 BauGB
		
	<u>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</u> - zu erhaltender Einzelbaum	§9(1)25b BauGB

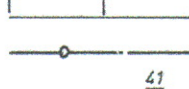
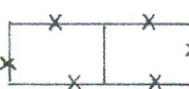

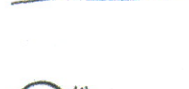

## II. KENNZEICHNUNGEN

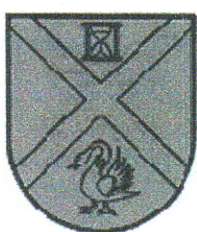
	Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist - Altlastfläche -	§9(5) BauGB
--	--	-------------

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Grenze des Landschaftsschutzgebietes Landschaftsschutzgebiet	§9(6) BauGB
	Vorhandener Knick - gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG und § 21 Abs. 1 LNatSchG	
	Kulturdenkmale gemäß § 1(2) Denkmalschutzgesetz - Dupleiche (Hauptstraße/Altenfelder Straße) - Friedenseiche (Hauptstraße/Rönnbaum) Beseichnung klassifizierter Straßen z.B. Kreisstraße (K 37) bzw. Landesstraße (L 90)	

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksbezeichnung	
	Künftig entfallende bauliche Anlagen	
	Sichtfläche Höhenlinie	
	Künftig entfallender Einzelbaum mit Nr. (z.B. 1)) Prägender vorhandener Einzelbaum, außerhalb des Plangebietes gelegen	



# Satzung der Gemeinde Todendorf, Kreis Stormarn, über den Bebauungsplan Nr. 11

Gebiet: Hauptstraße Nr. 20 bis Nr. 34 sowie entlang Baugebiet Am  
Wiesengrund bis hin zur Straße Am Hofplatz

## PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie des § 84 der Landesbauordnung, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30. Mai 2013 sowie ergänzend vom 26. Januar 2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet: Hauptstraße Nr. 20 bis Nr. 34 sowie entlang Baugebiet Am Wiesengrund bis hin zur Straße Am Hofplatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13. September 2011. Die nach § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt“ am 22. September 2011.
2. Die Gemeindevertretung beschloss am 24. Januar 2012 einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss. Die hierzu nach § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses gegeben.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt“ am 18. April 2013.
3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 13. September 2011 und ergänzend vom 24. Januar 2012 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
4. Die Gemeindevertretung hat am 13. September 2011 und zuletzt am 27. März 2013 den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26. April 2013 bis zum 27. Mai 2013 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 18. April 2013 in dem „Stormarner Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 09. April 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Todendorf, den 30. April 2015



Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30. Mai 2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat am 26. Januar 2015 den Bebauungsplan mit Begründung geändert und zur verkürzten eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.
9. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 11 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19. Februar 2015 bis zum 05. März 2015 während folgender Zeiten: - Dienststunden - (Montag bis Freitag (außer Mittwoch) 8.00 - 12.00 Uhr, Dienstag auch 14.00 - 18.00 Uhr) erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11. Februar 2015 in dem „Markt“ Bargteheider Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 11. Februar 2015.
10. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch am 05. Februar 2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

11. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13. April 2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Todendorf, den

30. April 2015



Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand am 18.12.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 22.04.2015 (S)



13. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30. Mai 2013 sowie ergänzend am 26. Januar 2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss zuletzt am 13. April 2015 gebilligt.

Todendorf, den

30. April 2015

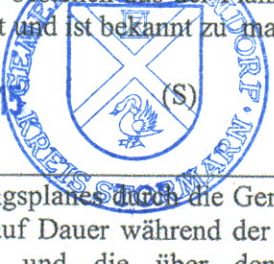


Bürgermeister

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

Todendorf, den

30. April 2015



Bürgermeister

15. Der Beschluss des Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung und die 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 13. Mai 2015 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 14. Mai 2015 in Kraft getreten.

Todendorf, den

14. Mai 2015



Bürgermeister