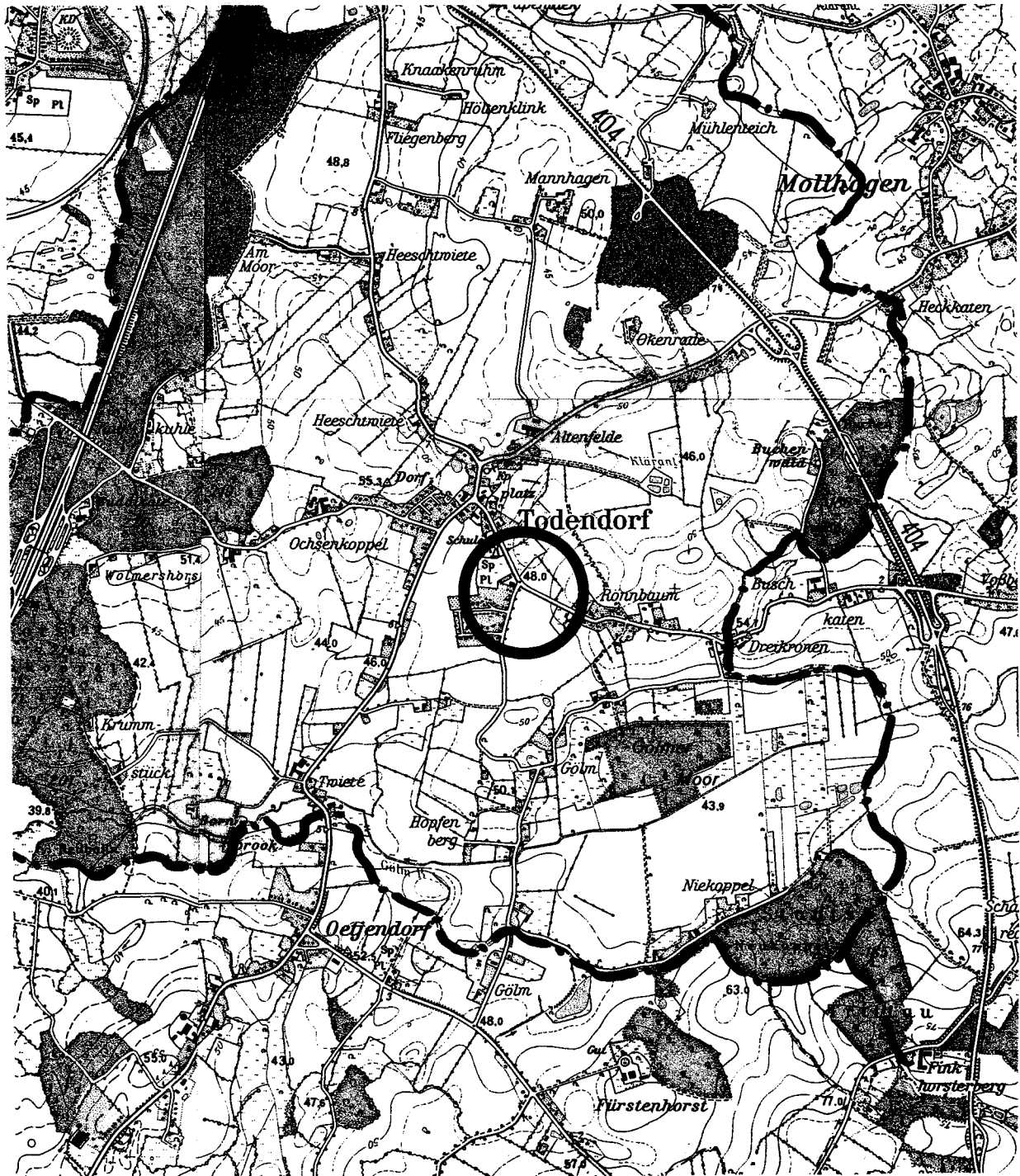


## BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	4
c.	Verkehrliche Erschließung	4
3.	Ver- und Entsorgung	4
4.	Kosten	4
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	4
6.	Billigung der Begründung	5

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Todendorf ist rechtskräftig. Mit Ausnahme des direkt an die Straße Rönnsbaum angrenzenden Mischgebiets sind die Grundstücke bebaut. Nun soll auch dieses Grundstück einer Bebauung zugeführt werden. Da die vorgenommenen Parzellierungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht dem Bebauungsplan entsprechen, wird eine Änderung erforderlich.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch diese Änderung nicht berührt.

## c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Todendorf gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 sind Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt. An der festgesetzten Art der baulichen Nutzung werden keine Änderungen vorgenommen. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

## d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der südlichen Ortslage Todendorfs östlich der Straße Rübland und südlich der Straße Rönnsbaum. Die Fläche ist weitgehend eben und wird als Grünland genutzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Rönnsbaum.
Im Osten:	Östliche Grenze des Flurstücks 76/30.
Im Süden:	Südliche Grenze der Flurstücke 76/40 und 76/30.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Rübland.

---

## **2. Planinhalt**

### **a. Städtebau**

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen zur Abgrenzung des Mischgebietes vom Allgemeinen Wohngebiet an die tatsächlich vorgenommenen Grundstücksgrenzen angepasst werden. Gleichzeitig werden die Baugrenzen etwas großzügiger geschnitten, um einen größeren Spielraum bei der Platzierung der Baukörper zu erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht berührt. Da die Gemeinde in dieser Situation am Ortseingang keine Hausgruppen zulassen möchte, wird die Bauweise von offener Bauweise auf nur zulässige Einzel- und Doppelhäuser begrenzt. Zur Unterstützung dieses Planungsziels wird außerdem die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden modifiziert. Die übrigen Festsetzungen werden, soweit zutreffend, aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen bzw. geringfügig modifiziert.

### **b. Immissionen/Emissionen**

Das Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Straße Rönnsbaum wurde im Ursprungsplan geprüft. Festsetzungen sind nicht erforderlich.

### **c. Verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet ist über die Straße Rübland erschlossen. Änderungsbedarf gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich nicht.

## **3. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird durch diese Änderung nicht berührt.

## **4. Kosten**

Durch den Bebauungsplan sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten:

## **5. Naturschutz und Landschaftspflege**

Nach § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz<sup>1</sup> ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der § 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 9 Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

---

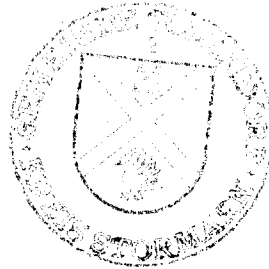
<sup>1</sup> i. d. Fassung vom 21. September 1998

Da diese Änderung des Bebauungsplanes lediglich die überbaubare Fläche verändert und keine zusätzlichen Baurechte schafft, ist damit ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht verbunden. Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes werden nicht berührt.

## 6. Billigung der Begründung

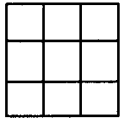
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 1. Änderung der Gemeinde Todendorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 17.12.2002 gebilligt.

Todendorf, 21. JAN. 2003



  
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR  
STOLZENBERG  
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER