

**Satzung der Gemeinde Todendorf,
Kreis Stormarn, über den
Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung
und Ergänzung**

Gebiet: Hauptstraße 64/64a einschließlich rückwärtiger Bereiche

TEIL B - TEXT

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

1. Die SO-Gebiete mit der Zweckbestimmung –Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes Lagern und Behandlung von Abfällen- dienen der Unterbringung entsprechender Betriebe. Alle Nutzungen sind nur in Verbindung mit den Betrieben zulässig und gliedern sich wie folgt:

Im SO-Gebiet mit dem Index 1 (SO 1) sind zulässig:

- Betriebe des Bauhauptgewerbes als Hochbau, Tiefbau, Abbruch, Schadstoffsanierung, Entkernung, Sanierung, Schlosserei, Garten- und Landschaftsbau, Metallbau
- Lagerflächen, überdachte Lagerflächen, Hallen
- Anlagen bzw. Lagerflächen zur Lagerung von nicht gefährlichen Abfallstoffen
- Anlagen bzw. Lagerflächen zur Lagerung von gefährlichen Abfallstoffen bis 49 to
- Büro- und Dienstleistungsnutzung
- Lagerung und Behandlung (Brechen und Klassieren) von mineralischen Bauabfällen
- LKW – und PKW - Stellplätze

Unzulässig sind:

- Einzelhandelseinrichtungen

Im SO-Gebiet mit dem Index 2 (SO 2) sind zulässig:

- Betriebe des Baunebengewerbes
- Lagerflächen, überdachte Lagerflächen, Hallen
- Büro- und Dienstleistungsnutzung
- Abstellflächen für leere Baustellencontainer
- LKW – und PKW - Stellplätze

Unzulässig sind:

- Einzelhandelseinrichtungen

Wohnungen und Unterkünfte gem. § 9(1)1 BauGB

2. Im SO-Gebiet mit dem Index 1 und 2 (SO 1 und SO 2) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind allgemein zulässig.
3. Im SO-Gebiet mit dem Index 1 (SO 1) sind auf dem Baufeld 2 Unterkünfte für Betriebsangehörige zum vorübergehenden Aufenthalt zulässig bis zu einer Gesamtgeschossfläche von 250 qm.

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

4. Über die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundflächen für Gebäude auf den Baufeldern 1, 2, 3 und 4 ist eine max. zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächen bis zu 50 vom Hundert für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen, Lagerflächen zulässig. Die festgesetzte Lagerfläche im SO 1 mit zulässig 2.100 qm Grundfläche ist hierbei nicht anzurechnen.
5. Die festgesetzten Firsthöhen von +10 m und Lagerflächenhöhen mit +4 m beziehen sich auf die Oberkante Fahrbahn der Hauptstraße im Bereich der festgesetzten nördlichen Grundstückszufahrt.

Gebäudelängen gem. § 9(1)2 BauGB + § 22 BauNVO

6. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) auf den Baufelder 2 und 3 sind Baukörperlängen bis max. 60 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

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

7. Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und der Fläche für Stellplätze zulässig. Garagen und Überdachungen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Ausschluss von Kinderspielflächen gem. § 9(1)4 BauGB

8. Im SO-Gebiet mit dem Index 1 (SO 1) sind auf dem Baufeld 2 keine Freiflächen als Kinderspielfläche zulässig.

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

9. Innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone (anbaufreie Strecke) als von der Bebauung freizuhalten Fläche sind Hochbauten und Lagerflächen unzulässig.
10. Innerhalb der von der Bebauung freizuhalten Fläche (Sichtfläche) sind Einfriedigungen und bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 0,7 m über Fahrbahnoberkante (Gradiente) Hauptstraße (L 90) zulässig. Eine Bepflanzung mit einer Höhe von bis zu 0,7 m über Fahrbahnoberkante (Gradiente) ist gleichfalls zulässig.

Grundstückszufahrten gem. § 9(1)11 BauGB

11. Über die in der Planzeichnung festgesetzten beiden Grundstückszufahrten hinaus sind keine weiteren Zufahrten und Zugänge zur Hauptstraße zulässig.

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

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB + § 31(1) BauGB

13. Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist zu erhalten. Ausnahmsweise können Abgrabungen bzw. Auffüllungen zur Einfügung von Gebäuden sowie Lagerflächen bis max. -1,0 m bzw. +1,0 m zugelassen werden.
14. Das auf den Grundstücken anfallende Dachflächenwasser sowie das übrige auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zu fassen und in die Regenwasserkläranlage einzuleiten.

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9(1)24 BauGB

15. Bei den nach § 9(1)24 Baugesetzbuch innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Teil V, Tabellen 8, 9 und 10 für die Lärmpegelbereiche IV und V sind entlang der Hauptstraße im Lärmpegelbereich V auf den der Hauptstraße zugewandten Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich V und für die seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV einzuhalten. Im Lärmpegelbereich IV sind entlang der Hauptstraße auf den rückwärtigen Gebäudeseiten bezogen auf die Hauptstraße die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III 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 L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w,res}$	
	dB(A)	Wohnräume	Büroräume ²⁾
[dB]			
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ 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.

16. 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 IV 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 ¹⁾ $R'_{w,res}$	
	[dB(A)]	Wohnräume	Büroräume ²⁾
[dB(A)]			
IV	66 - 70	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ 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.

Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25a + § 9(1)25b BauGB

17. Die vorhandenen Knickstrukturen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgängen in gleicher Art zu ersetzen.

Knickrandstreifen gem. § 9(1)10 BauGB

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

18. Die von der Bebauung freizuhaltenen Knickrandstreifen entlang den vorhandenen und zu erhaltenden Knicks am Süd-, Nord- bzw. Westrand des Plangebietes sind als naturnahe feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Die naturnahen feldrainartigen Wildkrautstreifen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzulegen. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung der 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 den Knickrandstreifen und zur Unterhaltung und Pflege der angrenzenden Knicks ist ein Begehen sowie Befahren der Knickrandstreifen zulässig.

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

Laubholzhecke

19. Innerhalb der anbaufreien Strecke auf der Westseite der Hauptstraße, außerhalb der freizuhaltenen Sichtfläche der südlichen Grundstückszufahrt (GFL-Recht), ist eine Laubholzhecke von 1,0 m Breite zweireihig versetzt anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. In ihr sind maximal 3 verschiedene standortgerechte Laubgehölze als Pflanzgut zu verwenden.

Laubbäume

20. Innerhalb der anbaufreien Strecke auf der Westseite der Hauptstraße, außerhalb der freizuhaltenen Sichtfläche der südlichen Grundstückszufahrt (GFL-Recht), sind insgesamt 9 landschaftsgerechte Einzelbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.


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

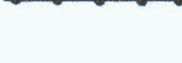
21. Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht als Sichtschutzwände und Jägerzäune zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

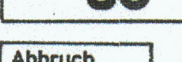
Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage


I. FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des § 9(7) BauGB
 Bebauungsplanes Nr. 6 - 2. Änderung und Ergänzung

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16(5) BauNVO

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1)1 BauGB
SO Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung

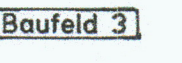
 Zweckbestimmung:
 Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes Lagern und Behandlung von Abfällen

 Gliederung der Bauflächenbereiche (z.B. SO 1)


FH=10,0m Zulässige Firsthöhe als Höchstgrenze

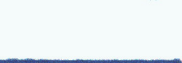
H=4,0m Zulässige Höhe über Lagerflächen als Höchstgrenze

GR=900qm Zulässige Grundfläche je Baufeld als Höchstgrenze (z.B. GR=900qm)

 Baufeldnummer als Zuordnung (z.B. Baufeld 3)


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

 Offene Bauweise


 Abweichende Bauweise


 Baugrenze

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9(1)4 BauGB

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

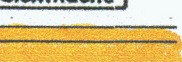
 Stellplätze


 Containerstellplätze (leer)/Stellplätze


 Müllgefäßstandplatz

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

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

 Knickrandstreifen

 Anbaufreie Strecke

 Sichtfläche

VERKEHRSFLÄCHEN § 9(1)11 BauGB

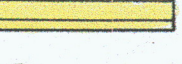
 Verkehrsfläche - Trennsystem


 Grundstückszufahrt - Ein- und Ausfahrt

 Straßenbegrenzungslinie

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

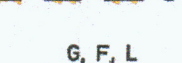
FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 9(1)14 BauGB

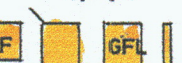
 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

 Regenwasserkläranlage

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)

 Abgrenzung unterschiedlicher GFL-Rechte (z.B. GF/GFL)

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


Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen

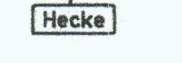
 Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10 (z.B. LPB IV)

 LPB IV

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG § 9(1)25a BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung i.V.m. § 9(1)25b BauGB

 - zu pflanzende und zu erhaltende Laubholzhecke aus höchstens drei Arten Läubgehölzen

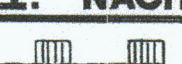
 Hecke

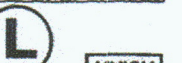
FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9(1)25b BauGB

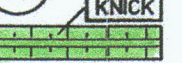
- zu erhaltender Einzelbaum

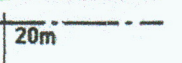


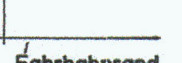
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9(6) BauGB

 Grenze des Landschaftsschutzgebietes

 Landschaftsschutzgebiet

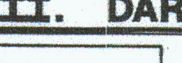
 Vorhandener Knick - gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG und § 21 Abs. 1 LNatSchG


 Anbaufreie Strecke mit Angabe der Breite zum befestigten Rand der Fahrbahn (Landesstraße 90 - 20m)

 Anbaufreie Strecke 20m

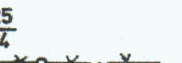
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER


 Vorhandene bauliche Anlagen

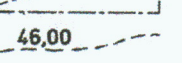
 Vorhandene Flurstücksgrenze


 In Aussicht genommene Grundstücksgrenze


 Flurstücksbezeichnung

 Künftig entfallende Flurstücksgrenze

 Sichtfläche


 Höhenlinie

 Künftig entfallender Einzelbaum

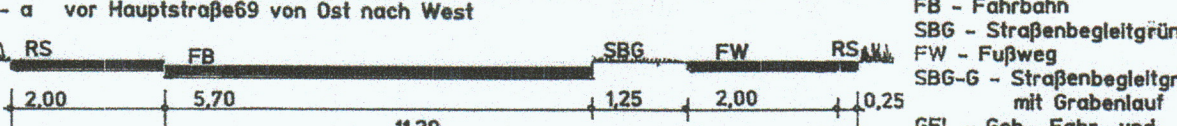
 Prägender vorhandener Einzelbaum außerhalb des Plangebietes gelegen

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100

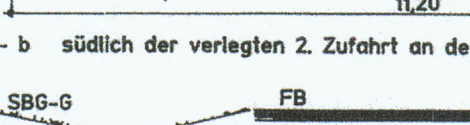
a - a vor Hauptstraße 69 von Ost nach West

 RS 2,00 | FB 5,70 | SBG 1,25 | FW 2,00 | RS 0,25

b - b südlich der verlegten 2. Zufahrt an der Hauptstraße von Ost nach West

 SBG-G 3,50 | FB 5,70 | SBG 3,50 | RS 0,25 | FW 2,00 | RS 0,25

c - c GFL-Recht zwischen SO 1 und SO 2

 GFL 6,00

LEGENDE:
 RS - befestigter Randstreifen
 FB - Fahrbahn
 SBG - Straßenbegleitgrün
 FW - Fußweg
 SBG-G - Straßenbegleitgrün mit Grabenlauf
 GFL - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

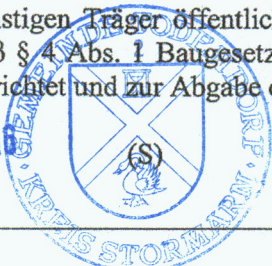
PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15. Oktober 2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: Hauptstraße 64/64a einschließlich rückwärtiger Bereiche, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25. August 2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 24. September 2014 erfolgt.
Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet erfolgte im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 24. September 2014.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch erfolgte als Informationsveranstaltung am 20. August 2014 und als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 02. Oktober 2014 bis zum 21. Oktober 2014.
3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte am 18. September 2014.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch am 18. September 2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Todendorf, den 4. März 2016




BÜRGERMEISTER

4. Die Gemeindevertretung hat am 26. Januar 2015 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 16. Juli 2015 bis zum 17. August 2015 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 08. Juli 2015 in im „Markt“ Bargtheider Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht.
Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet erfolgte im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 08. Juli 2015.

Todendorf, den

14. März 2016



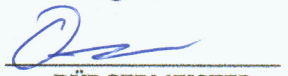

BÜRGERMEISTER

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15. Oktober 2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert.
Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch durchgeführt.
9. Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch durchgeführten eingeschränkten Beteiligung liegen abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14. Dezember 2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Todendorf, den

14. März 2016

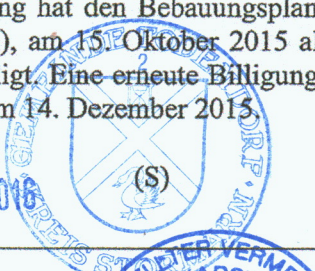



BÜRGERMEISTER

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15. Oktober 2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Eine erneute Billigung der Begründung erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 14. Dezember 2015.

Todendorf, den

14. März 2016

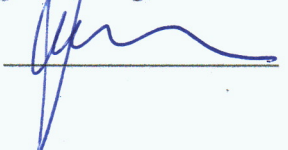



BÜRGERMEISTER

11. Der katastermäßige Bestand am 1. 2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 09. MRZ. 2016





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

Todendorf, den

14. März 2016





BÜRGERMEISTER

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16. März 2016 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, Entschädigungsansprüche 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 17. März 2016 in Kraft getreten.

Todendorf, den 17. März 2016




BÜRGERMEISTER