

Text (Teil B)

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

Die SO-Gebiete mit der Zweckbestimmung Garten- und Landschaftsbau, Straßen- und Tiefbau dienen der Unterbringung entsprechender Betriebe. Alle Nutzungen sind nur in Verbindung mit den Betrieben zulässig.

Im SO-Gebiet mit dem Index 1 sind zulässig:

- Lagerflächen, überdachte Lagerflächen
- LKW-Garagen
- Betriebstankstelle

Im SO-Gebiet mit dem Index 2 sind zulässig:

- Lagerflächen, überdachte Lagerflächen
- LKW-Garagen
- Ausstellungsflächen von Natursteinpflaster
- Betriebszugehörige Büronutzungen
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Die Ausstellungsfläche für Natursteinpflaster darf max. 100 qm betragen. In allen SO-Gebieten ist ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts einzuhalten.

Unzulässig sind:

- Die Lagerung und Aufbereitung von Abfallstoffen
- Das Aufbereiten von Bauschutt (Brechen, Zerkleinern, Sortieren). Ausnahmsweise kann bei Einhaltung des flächenbezogenen Schall-Leistungspegels das Brechen von Bauschutt zugelassen werden.
- Das Aufbereiten von Asphalt- und Teerstoffen
- Einzelhandelseinrichtungen. Ausnahmsweise kann ein Verkauf von Natursteinpflaster zugelassen werden. Die Verkaufsfläche einschließlich der Ausstellungsfläche darf max. 100 qm betragen.

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

Über die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundflächen für Gebäude sind Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen, Lager- und Ausstellungsflächen nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,8 zulässig.

Die festgesetzten Firsthöhen und Lagerhöhen beziehen sich auf die Oberkante der Hauptstraße im Bereich der festgesetzten Grundstückszufahrten.

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

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.


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

Innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone sind Hochbauten und Lagerflächen unzulässig.

5. Grundstückszufahrten gem. § 9 (1) 11 BauGB

Über die in der Planzeichnung festgesetzten Grundstückszufahrten hinaus sind keine Zufahrten zur Hauptstraße zulässig.

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

 Auf der festgesetzten Fläche ist fachgerecht ein Feldgehölz mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks mit einem Abstand von 2 m zum Knick anzulegen. Die Fläche ist fachgerecht gegen Wildverbiss einzufrieden.

K Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln und mit einem 1,00 m hohen Weidezaun zu begrenzen.

Dem SO-Gebiet mit dem Index 2 werden gem. § 9 (1a) BauGB 130 qm externer Ausgleichsfläche zugeordnet.

Der natürliche gewachsene Geländeverlauf ist zu erhalten. Ausnahmsweise können Abweichungen zur Einfügung von Gebäuden bis max. 1,00 m zugelassen werden.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist direkt in das vorhandene Regenrückhaltebecken einzuleiten.

7. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Hauptstraße im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 40/35$ dB einzuhalten. Für lärmabgewandte Gebäudefronten gilt Lärmpegelbereich III.


Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Hauptstraße im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35/30$ dB einzuhalten.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern in den Lärmpegelbereichen III bis IV sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern eine ausreichende Lüftung zu lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist.

8. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

 Innerhalb der mit diesem Zeichen festgesetzten überbaubaren Flächen sind Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung zu errichten.

 Auf der festgesetzten Fläche ist ein Knick mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knick mit einem 1,00 m hohen, im Fuß 2,50 m breiten und in der Krone 1,50 m breiten Erdwall anzulegen (s. Darstellung).

 Auf der festgesetzten Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu überstellen. Anzupflanzen ist 1 Baum je 5 Stellplätze in eine mind. 9 qm große offene Baumscheibe.

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

9. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

Die Gestaltung des Hauptdaches ist gleichwinklig mit einer Neigung von 25-50° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote, braune oder schwarze Eindeckungen zu verwenden. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.


Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht als Sichtschutzwände und Jägerzäune zulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen


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

 SO	Sonstiges Sondergebiet – Garten- und Landschaftsbau, Straßen- und Tiefbau –
Gr	Max. zulässige Grundfläche
FH	Max. zulässige Firsthöhe
H	Max. zulässige Lagerhöhe

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

	Baugrenze
--	-----------

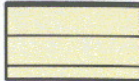

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
St	Stellplätze
T	Tankanlage
L	Lagerfläche

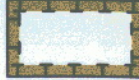

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Grundstückszufahrt

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12,14 BauGB

	Fläche für Versorgungsanlagen
	Regenrückhaltebecken






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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
K	Knickschutzstreifen
	Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme






Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, Abgrenzung Lärmpegelbereiche
III	Lärmpegelbereich

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

	Anpflanzungen von Hecken
	Anpflanzen von Knicks
	Erhaltung von Bäumen
	Erhaltung von Knicks
	Bepflanzungsmaßnahme






Sonstige Planzeichen

	Anbauverbotszone gem. § 9 (1) 10 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
	Vermaßung in m

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

	Knicks gem. § 15b LNatSchG
--	----------------------------

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
	Vorhandene Böschungen
	Lage der Schnittdarstellung

Darstellung ohne Normcharakter

Empfehlungen zur Landschaftspflege

Die Pflege der bestehenden und neu anzupflanzenden Knicks ist nach § 15b LNatSchG "besondere Vorschriften für Knicks" bzw. nach dem Knickerlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein durchzuführen. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen dieser Landschaftsbestandteile, z. B. Dünger- und/oder Biozideinsatz, sind nach § 15b LNatSchG verboten. Knickdurchbrüche sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises zu beantragen.

Die im Plan festgesetzten Knickschutzstreifen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Versiegelung des Bodens, Ablagerungen, das Anpflanzen von Zierpflanzen sowie ein ständiges Befahren oder Betreten sind unzulässig. Die Fläche wird durch eine Mahd im Herbst jedes Jahres mit Abtransport des Mähgutes zu einer Gras- und Krautflur entwickelt. Düngemittel und Biozide dürfen nicht ausgebracht werden.

Die Bepflanzung der Stellplätze sollte in den Arten Feldahorn oder Stieleiche als Hochstämme vorgenommen werden. Die vegetationsfähigen Flächen-/Baumscheiben werden gegen Überfahren von Fahrzeugen gesichert. Eine genügend mächtige Humusschicht mit natürlichem Unterboden muss vorhanden sein. Der offene Wurzelbereich sollte entweder mit Mulchmaterial bedeckt oder mit geeigneten Unterpflanzungen versehen werden.

Bei Bäumen gilt als wertgleiche Wiederherstellung die Anpflanzung eines Baumes der gleichen oder einer verwandten Art je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, bei schwachwüchsigen Arten 8-10 cm je begonnene 40 cm Stammumfang.

Schnitt Knickaufbau Schlehen-Hasel-Knick mit Mantel aus humosem Boden

Maßstab 1:100

Zahlenangaben in Metern

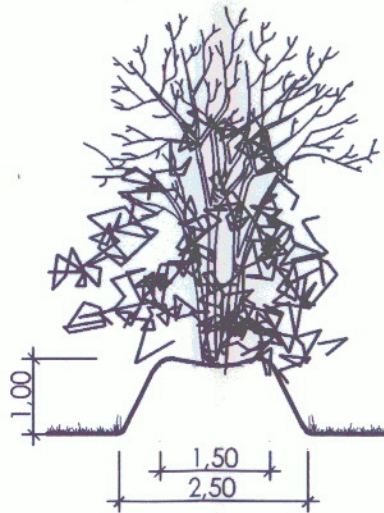
Heimische Arten mit den angegebenen Anteilen sind zu verwenden:

Stieleiche (2%), Eberesche (3%), Hainbuche, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Faulbaum und Schneeball (jeweils 5%), Weißdorn, Hundsrose und roter Hartriegel (jeweils 10%), Hasel und Schlehe (jeweils 20%).

Bepflanzung: 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 0,50-1,00 m auf Lücke

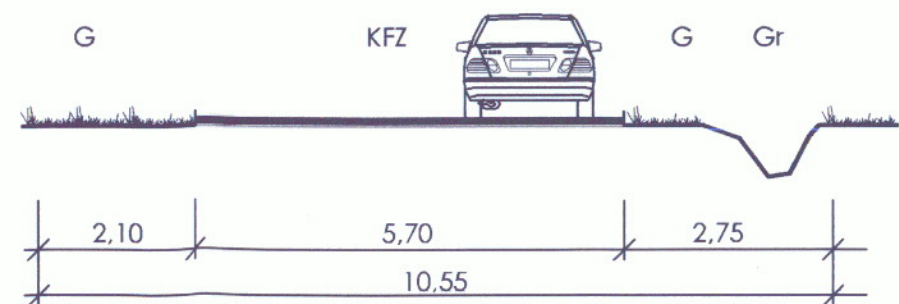
Pflanzeit: Spätherbst oder Frühjahr

Auf der Walkkrone ist zur besseren Ausnutzung des Niederschlagwassers eine ca. 10 cm tiefe Pflanzmulde auszubilden.



Schnitt A-A' - Hauptstraße

G = Gras
Gr = Graben
KFZ = Fahrbahn



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.09.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 13.11.2003 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.09.2003 wurde nach § 3 (1) Satz 2/§ 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 03.11.2003 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 21.11.2003 bis 22.12.2003 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.11.2003 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Todendorf, 10. JUN. 2005



[Signature]
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 3. MRZ. 2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 3. SEP. 2004



[Signature]
öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.03.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.03.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Todendorf, 10. JUN. 2005



[Signature]
Bürgermeister

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

Todendorf, 10. JUN. 2005



[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 16. 06. 05 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 (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 17. 06. 05 in Kraft getreten.

Todendorf, 20. 06. 05

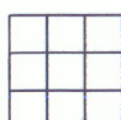


[Signature]
Bürgermeister

Gemeinde Todendorf
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 6
1. Änderung

Maßstab 1: 1.000



Planstand: 2. Satzungsausfertigung
Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR
STOLZENBERG

ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU
ORTS- UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER
ST. JÜRGEN RING 34 23564 LÜBECK
TELEFON 0451 - 55095 FAX 55096

INTERNET www.planlabor.de
E-MAIL planlabor@t-online.de