

**Satzung der Gemeinde Todendorf,
Kreis Stormarn, über den
Bebauungsplan Nr. 9 – 1. Änderung
und Ergänzung**

Gebiet: westlich der Hauptstraße zwischen Hausnummern 62 und 64

TEIL B - TEXT

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

Allgemeines Wohngebiet

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung aufgeführten Ausnahmen Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ nicht Bestandteil der Bebauungsplanes.
(§ 1(6) Nr. 1 BauNVO)
2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig. (§ 1(6) 2 BauNVO)
3. Innerhalb der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1, 2 und 3 Baunutzungsverordnung um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. (§ 19(4) BauNVO)
4. Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe von + 10,0 m im Allgemeinen Wohngebiet bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe mit + 46,00 m NN. Für andere bauliche Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, wird die zulässige Bauhöhe mit + 15,0 m über die Bezugshöhe festgesetzt.
5. Oberhalb der zulässigen Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet ist nur noch ein anderes Geschoss zulässig, das nicht Vollgeschoss ist.

Gewerbegebiet

6. In dem Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
7. Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 „Tankstellen“ nicht zulässig ist. (§ 1(5) BauNVO)
8. Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 „Anlagen für sportliche Zwecke“ nur ausnahmsweise zulässig ist, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
(§ 1(5) BauNVO + § 31(1) BauGB)
9. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 400 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
(§ 1(5) BauNVO + § 1(9) BauNVO + § 31(1) BauGB)
10. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. (§ 1(6)2 BauNVO)
11. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 „Vergnügungsstätten“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.
(§ 1(6)2 BauNVO)
12. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist. Die Wohnungen sind nur zulässig, wenn objektbezogen mit der Berücksichtigung von anderen Gebäudeteilen die Einhaltung der maximal zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird. (§ 1(6)2 BauNVO)
13. Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung außerhalb des Gewerbegebietes sind im Geltungsbereich der Gewerbegebietsflächen (Baugrundstück 1 und 2) des Bebauungsplan Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung nur Betriebe von Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente $L_{EK,i}$ (bezogen auf $1m^2$) nicht überschreiten:

Baugrundstück	Emissionskontingente $L_{EK,i}$	
	tags	nachts
Teilfläche i	dB(A)	dB(A)
Baugrundstück 1	60	45
Baugrundstück 2	60	45

Grundlage der Festsetzungen ist §1(4), Satz 1, Ziffer 1 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);

2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, das aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§ 1(4)1 BauNVO)

14. Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe von + 10,5 m im Gewerbegebiet bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe mit + 46,00 NN. Für andere bauliche Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, wird die zulässige Bauhöhe mit + 15,0 m über die Bezugshöhe festgesetzt.
15. Innerhalb der Bauflächen des Gewerbegebietes darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1, 2 und 3 Baunutzungsverordnung um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
16. Die festgesetzte Firsthöhe baulicher Anlagen kann für Hochlager sowie oberhalb der Gebäudedachdeckung entsprechend den technischen Anforderungen durch Lüftungsanlagen und Schornsteine ausnahmsweise bis zu 4 m überschritten werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.
(§ 14(2) BauNVO + § 16(2)4 BauNVO + § 31(1) BauGB)
17. Oberhalb der zulässigen Vollgeschosse im Gewerbegebiet ist nur noch ein anderes Geschoss zulässig, das nicht Vollgeschoss ist.

Passive Schallschutzmaßnahmen gem § 9(1)24 BauGB

18. Gemäß § 9(1)24 BauGB ist auf den Bauflächen des Gewerbegebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenster und Türen von schützenswerten Nutzungen von Schlaf- und Kinderzimmern sowie Ruheräumen entlang der Hauptstraße (L 90) auf der der Hauptstraße zugewandten östlichen Gebäudeseite, innerhalb der Flächen der festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV auch auf den jeweiligen seitlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Für auf die Hauptstraße bezogenen rückwärtigen (straßenabgewandten) Fronten gelten innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche ein um jeweils 1 Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich, also im festgesetzten Lärmpegelbereich IV rückwärtig der Lärmpegelbereich III; im Lärmpegelbereich III ist auch rückwärtig der Lärmpegelbereich III einzuhalten. Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung an Außenbauteilen sind einzuhalten und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, die Bestandteil dieser Textziffer sind.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $^1R_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾
		[dB(A)]	
III	61 - 65	35	30
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.

Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

19. Innerhalb der Bereiche des Plangebietes mit festgesetzten Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet sind innerhalb der Flächen mit Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schallgedämmten Lüftungen zum Schutze der Nachtruhe an allen Gebäudefronten der Baukörper für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III genügen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen durchzuführen.
Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
20. Im Allgemeinen Wohngebiet sind an den maßgebenden nächstgelegenen Verkehrslärmquellen der Hauptstraße (L90) und den Erschließungsstraßen A und B zugewandten Gebäudefassaden bei Neu-, Um- und Ausbauten bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen). Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Bereiche sind 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 Schallschutz resultieren.
21. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf dem Baugrundstück Nr. 10 sind bezogen auf die südliche Baugrenze in einer Breite von 6,0 m nach Norden hin im zweiten Obergeschoss keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig.
22. Innerhalb des Gewerbegebietes auf dem Baugrundstück 2 sind bezogen auf die südliche Baugrenze in einer Breite von 10,0 m der überbaubaren Fläche im ersten und zweiten OG keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig.

Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9(1)3 BauGB

23. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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.

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

24. Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie überdachte Stellplätze sind innerhalb eines 3,0 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen A und B unzulässig. (§ 12(6) BauNVO + § 14 BauNVO)

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 9(1)6 BauGB

25. Innerhalb eines Wohngebäudes als Einzelhaus ist die Errichtung von maximal 2 Wohnungen zulässig.
Innerhalb eines Wohngebäudes als Doppelhaushälfte ist die Errichtung von maximal 1 Wohnung zulässig.
Bei der Errichtung eines Wohngebäudes als Einzelhaus darf ausnahmsweise von der Beschränkung auf max. 2 Wohnungen abgewichen werden, wenn es sich um Wohngebäude im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 7 und 8 BauGB handelt. Dann sind bis zu 5 Wohnungen zulässig.

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

26. Innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone (anbaufreie Strecke) ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind freistehende Werbeanlagen, wenn hierfür eine Ausnahmegenehmigung von den Anbauverbotsbestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes unter Berücksichtigung der Belange der Landesstraße 90 durch den zuständigen Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV S-H) Niederlassung Lübeck erteilt wird. Für die vorgesehene Werbeanlage sind Planunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
27. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet sind in den Bereichen zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraße A sowie Erschließungsstraße B und den zugehörigen vorderen Baugrenzen bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig mit Ausnahme von Einfriedigungen, Grundstückszufahrten und Zuwegungen sowie nicht überdachte Stellplätze. Dies gilt nur für Flächen außerhalb der anbaufreien Strecke.
28. Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen als „Knickrandstreifen“ sowie „Kronentraufbereiche“ 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.

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 Gehölze ist ein Begehen sowie Befahren der Knickrandstreifen zulässig.

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

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

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

Grundstückszufahrten gem. § 9(1)11 BauGB

30. In dem Gewerbegebiet ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 6,0 m zulässig.

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

31. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage– nördlich der Erschließungsstraße A sind mindestens 4 Obstbäume, in der Fläche der Regenwasserkläranlage zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet sind mindestens 6 Obstbäume und in der Grünfläche – Knickrandstreifen– im Bereich des Kleingewässers sind mindestens 2 Obstbäume jeweils als Hochstämme zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

32. Die Erdgeschoss-Sockelhöhe darf max. 0,75 m betragen und bezieht sich auf die künftige mittlere Fertighöhe der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße bzw. an das jeweilige Ende des angrenzenden GFL-Rechtes, durch das das Grundstück erschlossen wird.
(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

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

33. Die Dachneigung des Hauptdaches im Allgemeinen Wohngebiet ist von 15 Grad bis 51 Grad zulässig. Für Wintergärten sowie für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Krüppelwalmdach, Dachgauben, Loggien, Terrassendächer, sind andere Dachneigungen zulässig.
34. Dächer mit Weicheindeckung sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet unzulässig.
35. Die Dacheindeckung von Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet ist mit roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Materialien auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren, Solaranlagen sowie Wintergärten.
36. Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet sind in Bezug auf Dachformen und Farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.
37. Wenn Garagen im Allgemeinen Wohngebiet direkt an das Wohngebäude angebaut werden, ist für die Außenwände das Material und der Farbton der Außenwände des Wohngebäudes zu übernehmen.
38. Einfriedigungen entlang den Straßenbegrenzungslinien der Hauptstraße (L90) sowie den Erschließungsstraßen A und B sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
39. Gestalterische Festsetzungen:
a. Werbeanlagen sind bis maximal 5,0 m über vorhandenem Gelände zulässig. Hierbei sind die ermittelten und festgelegten Höhenlinien zu beachten.
(§ 9(4) BauGB)

Festsetzungen nach § 1a BauGB

40. Die festgesetzten Maßnahmen der Textziffer 31 sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden aufgrund des § 1a des Baugesetzbuches als Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes sowie des Gewerbegebietes zugeordnet.

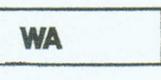
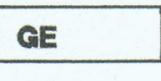
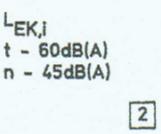
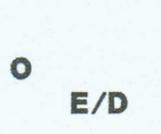
Hinweis:

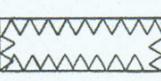
DIN-Vorschriften, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt Bargeheide-Land, Fachbereich Bau- und Ordnungswesen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten

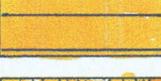
ZEICHENERKLÄRUNG

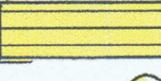
Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

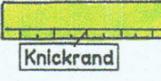
I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung und Ergänzung	§9(7) BauGB
	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung	§9(1)1 BauGB
	Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung	
	Maximal zulässiges immissionswirksames flächenbezogenes Emissionskontingent - nachts - (z.B. 45dB(A)) Baugrundstücksnummer als Zuordnung (z.B. 2)	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II) Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,5) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (z.B. 1,0)	
	Maximal zulässige Firsthöhe über festgesetzte Bezugshöhe mit +46,00 m NN (z.B. + 10,0 m)	
	<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u> Offene Bauweise Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB
		
	Baugrenze	

	<u>VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</u> Von der Bebauung freizuhaltende Fläche Knickrandstreifen Kronentraufbereich Anbaufreie Strecke	§9(1)10 BauGB
--	---	---------------

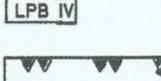
	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u> Verkehrsfläche - Trennsystem	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg - (Geh- und Radweg)	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie Zugang Grundstückszufahrt	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Straßenbegleitgrün	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze in Längsaufstellung	

	<u>FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER</u> Fläche für die Reinigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser - Regenwasserkläranlage und -Rückhaltung	§9(1)14 BauGB
--	--	---------------

	<u>ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</u> Öffentliche oder private Grünfläche Öffentliche Parkanlage	§9(1)15 BauGB
	Privater Knickrandstreifen teilweise mit Knick	

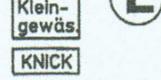
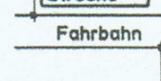
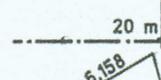
	<u>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</u> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L) Baugrundstücksnummer als Zuordnung (z.B. 3) Abgrenzung unterschiedlicher GFL-Rechte bzw. FL-Rechte	§9(1)21 BauGB
--	---	---------------

	<u>FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN</u> Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz	§9(1)22 BauGB
--	--	---------------

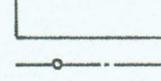
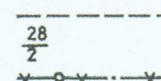
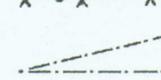
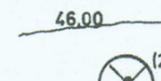
	<u>FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES</u> Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10 (z.B. LPB IV) Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schallgedämmten Lüftungen	§9(1)24 BauGB
	<u>Ausschluß von schutzbedürftigen Nutzungen</u>	
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung zu pflanzender und zu erhaltender Obstbaum als Hochstamm	§9(1)25a BauGB i.V.m. §9(1)25b BauGB

	<u>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE VON GEWÄSSERN</u> - zu erhaltender Einzelbaum - zu erhaltender Knick - zu erhaltendes Kleingewässer	§9(1)25b BauGB
--	---	----------------

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Grenze des Landschaftsschutzgebietes	§9(6) BauGB
	Landschaftsschutzgebiet	
	Kleingewässer - Biotop gemäß §30 Abs.2 BNatSchG	
	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 - 20 m	
	Ortsdurchfahrtsgrenze	

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Künftig entfallende Flurstücksgrenze
	Sichtfläche
	Höhenlinie
	Künftig entfallender Einzelbaum

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08. Dezember 2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung - für das Gebiet: westlich der Hauptstraße zwischen Hausnummern 62 und 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08. Februar 2016.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 04. Mai 2016 erfolgt.
Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet erfolgte im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 04. Mai 2016.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch erfolgte als Informationsveranstaltung am 25. April 2016 und als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 12. Mai 2016 bis zum 26. Mai 2016.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch am 25. April 2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Todendorf, den 20. Dez. 2016




Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01. September 2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
5. Die Gemeindevertretung hat am 01. September 2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13. Oktober 2016 bis zum 14. November 2016 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 05. Oktober 2016 im „Markt“ Bargtheider Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht.
Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet erfolgte im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 05. Oktober 2016.
7. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte am 30. September 2016.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 30. September 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

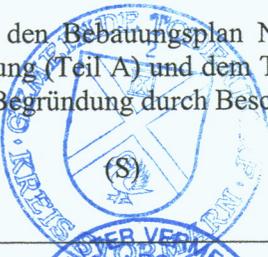
Todendorf, den 20. Dez. 2016

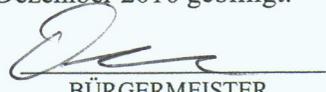



BÜRGERMEISTER

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08. Dezember 2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08. Dezember 2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss am 08. Dezember 2016 gebilligt.

Todendorf, den 20. Dez. 2016

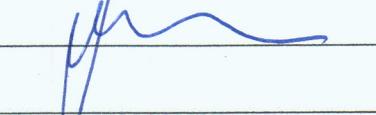



BÜRGERMEISTER

10. Der katastermäßige Bestand am 15. 01. 16 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 19. 12. 16





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

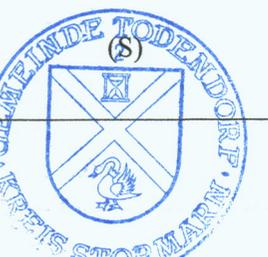
Todendorf, den 20. Dez. 2016




BÜRGERMEISTER

12. 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 28. Dez. 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 29. Dez. 2016 in Kraft getreten.

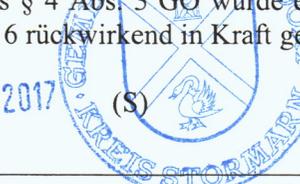
Todendorf, den 29. Dez. 2016




BÜRGERMEISTER

12. 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 28. Januar 2017 erneut 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 29. Dezember 2016 rückwirkend in Kraft getreten.

Todendorf, den 16. Feb. 2017




BÜRGERMEISTER

