

Gemeinde Todendorf

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 9

Gebiet: Westlich der Hauptstraße zwischen Hausnummern
62 und 64

Text (Teil B)

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

In dem MI-Gebiet sind die Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO in Nr. 7 aufgeführten Tankstellen und in Nr. 8 aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig. In dem MI-Gebiet sind die Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

In dem GE/E-Gebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In dem GE/E-Gebiet sind die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In dem GE/E-Gebiet sind eigenständige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig gem. § 1 (5) u. (9) BauNVO. Hiervon ausgenommen sind Verkaufseinrichtungen, wenn sie

- nicht mit Waren des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen sowie
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und die Verkaufsfläche nicht mehr als 250 m² beträgt. Für großvolumige Warengruppen wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufsfläche bis 800 m² zugelassen.

Unter Gütern des täglichen Bedarfs sind die nachfolgenden Sortimente zu verstehen:

- Nahrungsmittel
- Getränke
- Tabakwaren
- Drogerieartikel
- Reinigungsmittel
- Kosmetikartikel
- Körperpflegemittel
- Bücher, Zeitungen und Zeitschriften
- Blumen
- Kurzwaren
- Papierbedarf

In dem GE/E-Gebiet ist die in § 8 (3) BauNVO aufgeführte Ausnahme Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In dem GE/E-Gebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn objektbezogen mit der Berücksichtigung von anderen Gebäudeteilen die Einhaltung der max. zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf den höchsten Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße.

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

In allen Baugebieten sind Garagen, Carports und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

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

Innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind freistehende Werbeanlagen gem. Ziffer 8.

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

In dem Plangebiet ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 6 m zulässig.

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

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist im Plangebiet zurückzuhalten.

Die mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzte Maßnahmenfläche ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Entlang der Grenze zum Gewerbegebiet sind in lockerer Anordnung mind. 10 standortgerechte heimische Laubgehölze anzupflanzen. Das vorhandene Kleingewässer ist in seinem Bestand zu erhalten und naturnah zu entwickeln. Die Anlage einer naturnahen Rückhaltung auf der Fläche ist zulässig. Ebenfalls die Überführung einer unterirdischen Leitung zum südlich an das Plangebiet angrenzenden Regenrückhaltebecken.

Die mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 2 festgesetzte Maßnahmenfläche ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Auf 30% der Fläche sind Feldgehölze mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzupflanzen und naturnah zu entwickeln. Die Querung der Fläche mit einer unterirdischen Leitung ist zulässig.

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

Im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen/Büroräumen mit Ausrichtung nach Norden, Osten und Süden ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R_{w, res} = 35/30$ dB einzuhalten.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

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.

In dem Plangebiet sind Fenster von Büroräumen ausschließlich an der nördlichen Gebäudeseite zulässig. Ausnahmsweise sind Fenster von Büroräumen auch an anderen Gebäudeseiten zulässig, wenn objektbezogen mit der Berücksichtigung von anderen Gebäudeteilen die Einhaltung der max. zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.

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

In der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind mind. 3 standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen.

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

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

Gebäude:

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Grasdächer sind zulässig.

Metallisch glänzende Fassaden, Spiegelfassaden sowie spiegelnde Verglasungen sind nicht zulässig.

Einfriedungen:

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern und auf Dachaufbauten sind unzulässig. Die Größe der Werbeträger darf eine Höhe von 1 m und eine Länge von 2 m je Außenwand nicht überschreiten.

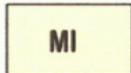
Im GE/E-Gebiet ist eine freistehende Übersichtstafel der Gewerbebetriebe im Plangebiet in einer Höhe von max. 7 m in Zuordnung zur Einmündung der Planstraße in die Hauptstraße zulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Mischgebiet



Eingeschränktes Gewerbegebiet

0,5

Grundflächenzahl

0,7

Geschossflächenzahl

II

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

0

Offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen



Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme, z. B. 1

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen mit Lärmpegelbereich

$L_w^{\text{MAX.}}$
60/45 dB(A)

Flächenbezogener Schall-Leistungspegel tagsüber/nachts

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



Erhaltung von Bäumen

Ei

Sonstige Planzeichen



Anbauverbotszone gem. § 9 (1) 10 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

5,0 →

Vermaßung in m

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

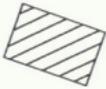
OD.KM.6.158 Ortsdurchfahrtsgrenze

— — — — Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG, § 29 StrWG

· ○ ○ ○ ○ · Knicks gem. § 21 LNatSchG

 Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

 Vorhandene Gebäude

$\frac{31}{3}$
○ — ○ Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung

— — — In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

 Höhenlinien

 Vorhandene Böschungen

 Sichtdreieck

 Lage der Schnittdarstellungen

Ⓜ Mülltonnenstandplatz

○ Sonstige vorhandene Bäume

⊙ Mögliche Baumstandorte

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.03.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 24.06.2010 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 05.07.2010 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 27.05.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 07.06.2010 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 30.07.2010 bis 30.08.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.07.2010 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 29.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Todendorf,

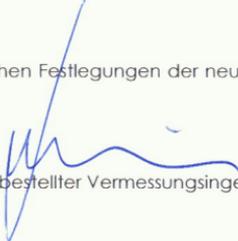



Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am **10. JULI 2014** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, **25. SEP. 2014**




öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.06.2010, 19.11.2012, 03.03.2014 und 03.07.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.01.2013 bis 11.02.2013 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.01.2013 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 9) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.04.2014 bis 26.05.2014 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17./18.04.2014 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 03.07.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Todendorf,

28. Okt. 2014



Bürgermeister

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

Todendorf, 28. Okt. 2014



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 05. Nov. 2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel 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 06. Nov. 2014 in Kraft getreten.

Todendorf,

06. Nov. 2014



Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.07.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: