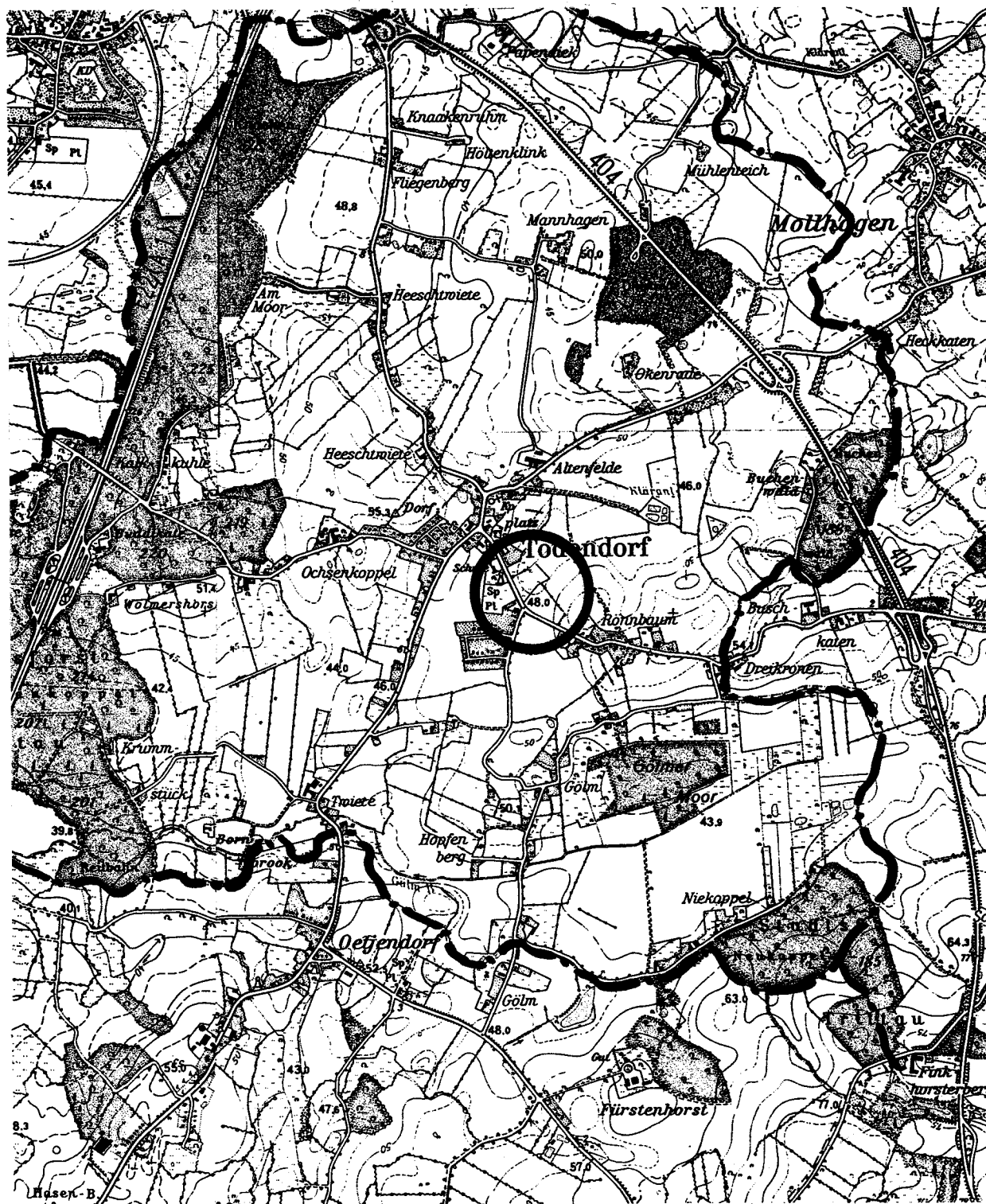


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen	3
2. Planinhalt	3
a. Städtebau	3
b. Naturschutz und Landschaftspflege	4
c. Immissionen	4
3. Ver- und Entsorgung	4
4. Billigung der Begründung	4

1. Planungsgrundlagen

Die Abrundungssatzung der Gemeinde Todendorf für das Gebiet an der Straße Rönnsbaum wurde 1999 rechtskräftig. Zwischenzeitlich wurden im Abrundungsbereich Grundstücksaufteilungen vorgenommen. Dabei sollen nördlich des Knicks zwei Grundstücke gebildet werden. Der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Knick mit daran angrenzender Feldzufahrt werden nach Aufmaß konkret im Plan berücksichtigt. Weitere Änderungen betreffen die Festsetzung zur zulässigen Bauweise, der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, das Erhaltungsgebot für die drei Eichen, die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen entlang der Straße und die Gestaltungsfestsetzung zur Dachfarbe. Neu aufgenommen wird eine Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Mit der 1. Änderung der Abrundungssatzung wird der vorhandene Knick mit angrenzender Feldzufahrt entsprechend dem vorliegenden Aufmaß festgesetzt. Die lichte Breite der Feldzufahrt erscheint mit 6,50 m ausreichend. Diese Anpassungen ermöglichen die Parzellierung von zwei Baugrundstücken, für die bereits konkrete Bebauungsabsichten vorliegen.

Für die im Ursprungsplan als zu erhalten festgesetzten Laubbäume an der Straße Rönnsbaum wurde bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Beseitigung gestellt, da die Standsicherheit der Eichen durch Leitungsführungen im Wurzelbereich gefährdet ist. Die Genehmigung hierfür wurde bei entsprechender Ersatzpflanzung in Aussicht gestellt. Die Bäume werden daher nicht mehr als zu erhalten festgesetzt. Ebenso sieht die Gemeinde nicht mehr das Erfordernis der Pflanzung von Straßen begleitenden Bäumen. Eine Begrünung des Straßenraumes soll durch die Gartengestaltung der angrenzenden Grundstücke erreicht werden.

Die im Ursprungsplan sehr detailliert formulierte Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen wird, um den Gestaltungsspielraum bei der Auswahl der Bäume zu erweitern, auf die Pflanzung standortgerechter Laubbäume beschränkt.

Aufgrund der Größe der Baugrundstücke sieht die Gemeinde die Möglichkeit, neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zuzulassen. Die Festsetzung zur zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird dahingehend modifiziert, dass eine auf die Grundstücksgröße bezogene Verhältniszahl festgesetzt wird. Damit können auch die nunmehr möglichen Doppelhäuser entstehen, jedoch keine Baukörper die optisch wie Hausgruppen erscheinen. Unterstützend wird hierzu eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt.

Es besteht der Wunsch einiger Bauherren nach einem größeren Spielraum bei der Gebäudegestaltung. Daher erweitert die Gemeinde die zulässigen Dachfarben um braun und anthrazit.

Weitere Änderungen sind mit Ausnahme geringfügiger Verschiebungen der Festsetzungen an die zwischenzeitlich erfolgte Vermessung nicht vorgesehen. Zum besseren Verständnis der Satzung werden die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans mit dargestellt.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Belange der Landschaftspflege werden durch die Änderung der Abrundungssatzung nicht berührt, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden. Die Straßenraumbegrünung durch das Anpflanzen von Einzelbäumen war in der Ursprungssatzung allgemein grünordnerisch festgesetzt, ein Entfall dieser Festsetzung wird als nicht wesentlich für die Ziele des Naturschutzes an besagter Stelle erachtet. Ein Eingriffssachverhalt liegt nicht vor. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

c. Immissionen

Die zu erwartenden Immissionen (Sportplatz, Kreisstraße) wurden im Rahmen der Aufstellung der Ursprungssatzung untersucht und bewertet. Neue Gesichtspunkte ergeben sich nicht. Festsetzungen sind nicht erforderlich.

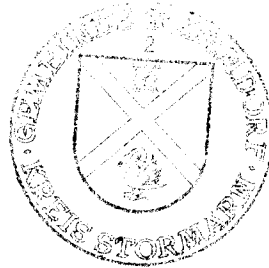
3. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung der Ursprungssatzung nicht berührt.

4. Billigung der Begründung

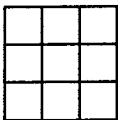
Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung der Abrundungssatzung wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 17.12.2002 gebilligt.

Todendorf, 17.12.2002




Bürgermeister

Planverfasser:



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