

**GEMEINDE  
TODENDORF  
KREIS STORMARN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15**

**TEIL B – TEXT**

**Ziffer 1 bis 27**

Stand: Februar 2019

**TEIL B – TEXT****Seite 1**

**Hinweis: Bei der Textziffer 21 handelt es sich um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB. Dies ist besonders zu beachten.**

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

- 1a. Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind nur Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Ziffer 1 „Wohngebäude“ und Ziffer 2 „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“ und Absatz 4 „zu den nach Abs. 2 sowie den §§ 2,4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen“ der Baunutzungsverordnung zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1b. Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind die nach § 3 Abs. 3 Ziffer 1 „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und Ziffer 2 „Sonstige Anlage für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 9(1)1 BauGB**

2. Innerhalb der Bauflächen des Reinen 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. Die versiegelte Fläche des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist jedoch nicht anzurechnen. (§ 19(4) BauNVO)

**Zulässige Firsthöhe gem. § 9(1)1 BauGB**

3. Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe von + 10,0 m im Reinen Wohngebiet bezieht sich auf die vorhandene Höhe der Fahrbahn des angrenzenden Waldweges als Bezugshöhe.

**Zulässige Vollgeschosse gem. § 9(1)1 BauGB**

4. Oberhalb der zulässigen Vollgeschosse im Reinen Wohngebiet ist nur noch ein anderes Geschoss zulässig, das nicht Vollgeschoss ist.

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

5. Innerhalb des Reinen Wohngebietes wird die Mindestgröße der Baugrundstücke für eine Bebauung mit einem Einzelhaus mit 500 qm und für eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte mit 350 qm festgesetzt.

**Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9(1)6 BauGB**

6. Innerhalb der Baugrundstücke Nr. 1, 2, 3 und 4 ist je 350 qm Grundstücksgröße max. eine Wohnung zulässig. Zur Ermittlung der Grundstücksgröße sind die Bauflächen des Reinen Wohngebietes, die Fläche des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, die Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze sowie die Flächen der festgesetzten Laubholzheckenueanpflanzung zu berücksichtigen.

**Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO**

7. Die Erdgeschoss-Sockelhöhe darf max. 0,75 m betragen und bezieht sich auf die vorhandene Höhe des angrenzenden GFL-Rechtes, durch die das Grundstück erschlossen wird. (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

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

8. Die Dachneigung des Hauptdaches im Reinen 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.
9. Dächer mit Weicheindeckung sind im Reinen Wohngebiet unzulässig.
10. Die Dacheindeckung von Wohngebäuden im Reinen Wohngebiet ist mit roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Materialien auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren, Solaranlagen sowie Wintergärten.
11. Doppelhäuser im Reinen Wohngebiet sind in Bezug auf Dachformen und Farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

**TEIL B – TEXT**

Seite 2

12. Wenn Garagen im Reinen Wohngebiet direkt an das Wohngebäude angebaut werden, ist für die Außenwände das Material und der Farbton der Außenwände des Wohngebäudes zu übernehmen.

**Passive Schallschutzmaßnahmen gem. § 9(1)24 BauGB**

13. Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in der Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Maßstab 1:1.000

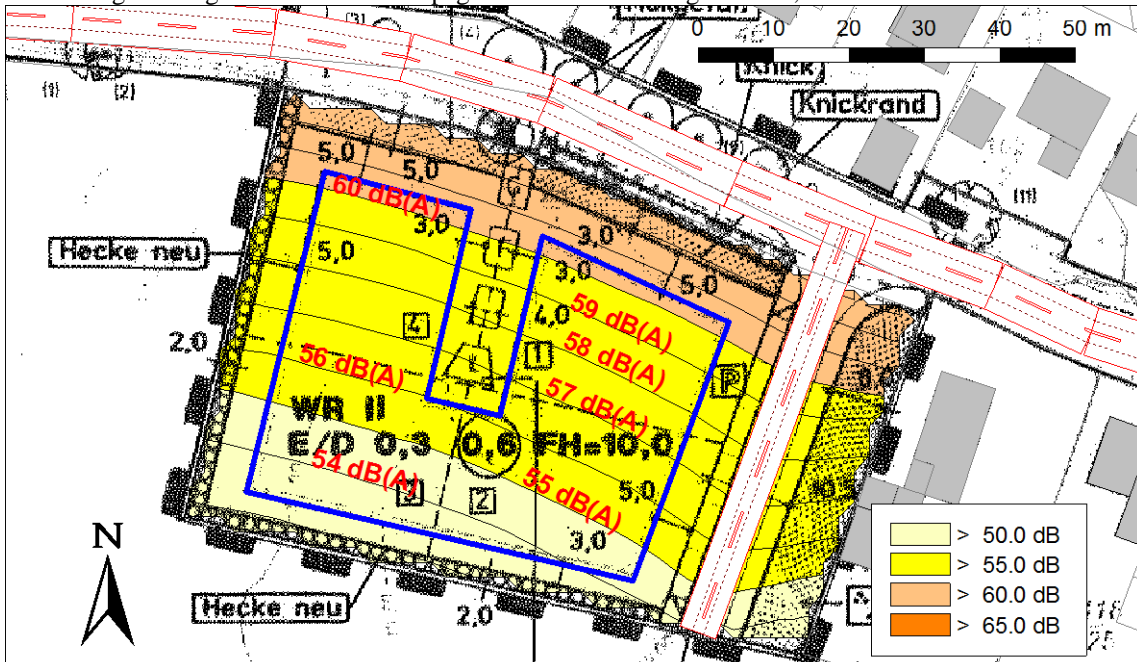
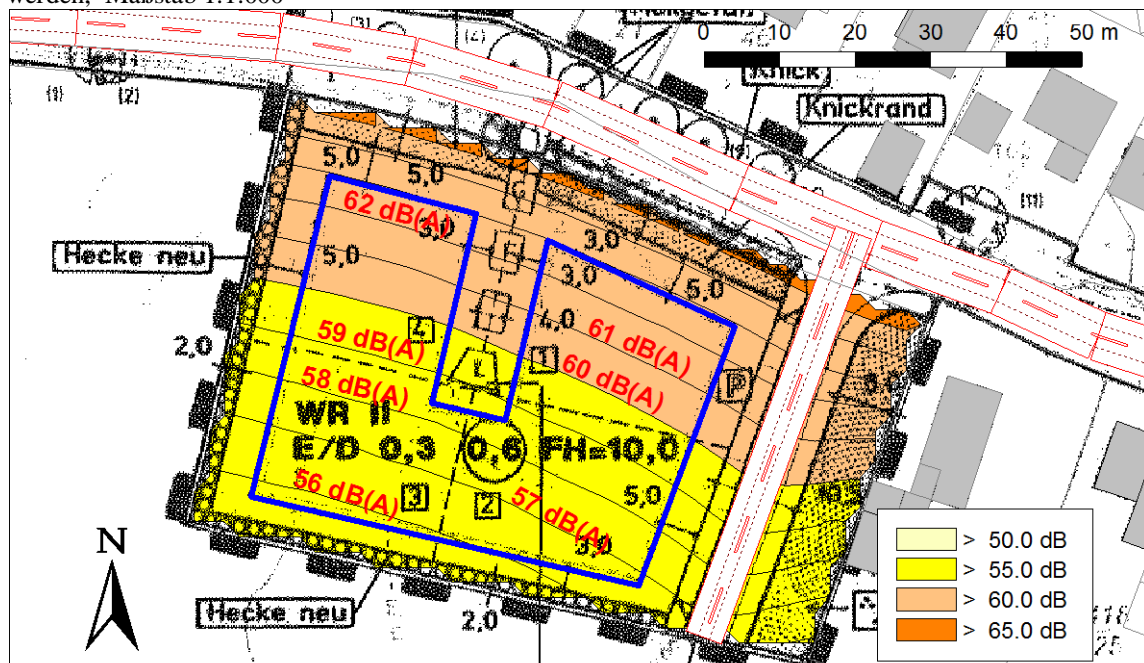


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Maßstab 1:1.000



**TEIL B – TEXT****Seite 3**

noch Ziffer 13:

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes, in denen nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

**Schallgedämmte Lüftungen im Reinen Wohngebiet für Baugrundstücke 1 und 4 gemäß § 9(1)24 BauGB**

14. Zum Schutz der Nachtruhe sind im Bereich der Baugrundstücke 1 und 4 bei Neubauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

**Außenwohnbereiche im Reinen Wohngebiet gemäß § 9(1)24 BauGB**

15. Befestigte Außenwohnbereiche für Wohnnutzungen im Reinen Wohngebiet, wie Terrassen, Balkone und Loggien, sind bis zu ca. 45 m Abstand zur Straßenmitte der Straße Waldweg nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten südlichen Gebäudeseite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

**Passiver Schallschutz gemäß § 9(1)24 BauGB**

16. Von den vorgenannten Festsetzungen der Textziffern 13, 14 und 15 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

**Anzahl der Stellplätze (§ 9(4) BauGB + § 84(1)8 LBO i.V.m. § 50(1) LBO)**

17. Innerhalb des Reinen Wohngebietes wird die Anzahl der Stellplätze für die hier zulässigen Nutzungen nachfolgend festgelegt und in der zugehörigen Tabelle wiedergegeben.  
Hierbei sind folgende Flächengrößen als Mindestmaß zu berücksichtigen:  
PKW-Stellplatz – 2,5 m Mindestbreite und 5,0 m Mindestdiefe; PKW-Stellplatz für Menschen mit Behinderungen – 3,5 m Mindestbreite und 5,0 m Mindestdiefe; Fahrradstellplatz – 0,7 m Mindestbreite und 1,9 m Mindestdiefe

Bei Nutzungsarten, die in der nachfolgenden Tabelle mit den Richtzahlen nicht genannt, jedoch mit einer Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall, unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf, zu ermitteln. Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser auf die nächst höhere ganze Zahl aufzurunden.

Nr.	Verkehrsquelle	PKW - Stellplätze	PKW-Stellplätze für Menschen mit Behinde- rungen	Fahrrad – Stellplätze
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		mind. 1 B-StP	
1.1	je Wohnung bis 60 qm Wohnfläche	1 StP		1 F-StP
1.2	je Wohnung bis 100 qm Wohnfläche	1,5 StP		2 F-StP
1.3	je Wohnung über 100 qm Wohnfläche	2 StP		2 F-StP
1.4	je Wohnung, die sozial gefördert werden könnte	0,7 StP		1 F-StP

**TEIL B – TEXT****Seite 4****Grundstückszufahrten und Grundstückszugänge gem. § 9(1)11 BauGB**

18. Im Reinen Wohngebiet sind direkte Grundstückszufahrten sowie Grundstückszugänge zum Waldweg sowie zur östlich angrenzenden Erschließungsstraße A unzulässig. Die Baugrundstücke 1 bis 4 werden nur über das festgesetzte GFL-Recht an den Waldweg angebunden.

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

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

**Sichtfläche gem. § 9(1)10 BauGB + § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 LBO**

- 20.a. Entlang der Sichtfläche der Einmündung der Erschließungsstraße „A“ in den Waldweg sind Einfriedigungen und bauliche Anlagen entlang des Waldweges unzulässig. Einfriedigungen entlang des Waldweges sind nur entlang der Straßenbegrenzungslinie des Waldweges (Südseite des Knicks) bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem zugehörigen Straßenniveau des Waldweges zulässig.
- 20.b. Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße „A“ sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 4 sind gegenüber des festgesetzten Knickrandstreifens durch eine Einfriedigung abzugrenzen.

**Festsetzung nach § 9(2)2 BauGB**

21. Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche – Erschließungsstraße „A“ – einschließlich der westlich zugeordneten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkstreifen in Längsaufstellung-ö sowie die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche – Parkanlage – sind unzulässig, bis über die Aufstellung weiterer Bebauungspläne südlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 15 bis hin zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung – oder andere Planungen der Gemeinde die erforderliche Oberflächenentwässerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers auch für den Bereich der Verkehrsfläche – Erschließungsstraße „A“ -, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkstreifen in Längsaufstellung – und der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – sichergestellt werden kann.

**Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB + § 9(1)25b BauGB**

22. In der privaten Grünfläche – Knickrandstreifen mit Knick - sind die vorhandenen Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern – vorhandener bzw. teilweise zu verschiebender Knick - dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen. Dem vorhandenen und zu erhaltenden Knick ist eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche – Knickrandstreifen - in 3,0 m Breite vor Baugrundstück 1 und 5,0 m Breite vor Baugrundstück 4 jeweils zum Knickfuß zuzuordnen und als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung des 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.

23. Die zu versetzenden Knickteile vor dem Baugrundstück 1 sowie die neu anzulegenden Knickergänzungspflanzungen erhalten eine Grundbreite von mindestens 3,0 m und eine Wallkronenhöhe von mindestens 0,75 m (Böschung 1:1 = 0,75 m, Wallkrone = 1,50 m, Böschung 1:1 = 0,75 m). Die Bepflanzung ist zweireihig mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.
24. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – sind mindestens 4 die Erschließungsstraße begleitende Straßenbäume neu anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
25. Die in der Planzeichnung festgesetzte Laubholzheckenneuanpflanzung auf den Bauflächen des Reinen Wohngebietes (Baugrundstücke 2, 3 und 4) zur Einfassung der Bauflächen ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen. Die Laubholzhecke ist in 2,0 m Breite anzulegen. In ihr sind maximal 3 verschiedene standortgerechte Laubgehölze als Pflanzgut zu verwenden. Die Bepflanzung ist zweireihig versetzt mit einem Abstand von max. 0,5 m durchzuführen.

**TEIL B – TEXT**

Seite 5

**Zuordnungsfestsetzungen nach § 1a BauGB**

26. Die festgesetzten Maßnahmen der Textziffer 23, 24, 25 und 26 sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden aufgrund des § 1a des Baugesetzbuches als Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Baugrundstücken des Reinen Wohngebietes zugeordnet.

**Artenschutz nach § 1a BauGB**

27. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung unter Ziffer 7. zusammengefassten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind im erforderlichen Umfang durchzuführen und auf geeignete Art und Weise zu sichern. Die in der nachfolgenden Tabelle wiedergegebenen Vermeidungsmaßnahmen sind hierbei zu beachten. Sie sind in der Begründung unter Ziffer 6c) in Tabellenform zusammengefasst.

<b>Schutzobjekt / Grund</b>	<b>Vorgabe</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</b>
	<u>Maßnahme AV-1:</u> <u>Bauzeitenregelung:</u> Baumfällungen sind außerhalb der (Sommer-) Quartierzeiten vorzunehmen. Der zulässige Zeitraum ist von 01. Dezember bis 28./29. Februar des Folgejahres.
	<b>Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen</b>
	<u>Keine</u>
	<b>Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen</b>
<u>Keine</u>	
<b>Vogelarten</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</b>
	<u>Maßnahme AV-2:</u> <u>Bauzeitenregelung:</u> Eingriffe in Gehölze (Baumfällungen, Rodungen) sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. erfolgen außerhalb der Vogel-Brutzeit und innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten gem. § 39 BNatSchG, also zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres.
	<u>Maßnahme AV-3:</u> <u>Bauzeitenregelung:</u> Baufeldfreimachung auf der Fläche findet außerhalb der Brutzeit der Offenlandarten (Mitte März bis Ende August) statt. Alternativ findet die Eingrünung des Geltungsbereichs mit der Heckenpflanzung vor der Brutperiode statt.
	<b>Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen</b>
	<u>Keine</u>
<b>Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen</b>	
<u>Keine</u>	

**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 Bargteheide-Land, Fachbereich Bau- und Ordnungswesen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.