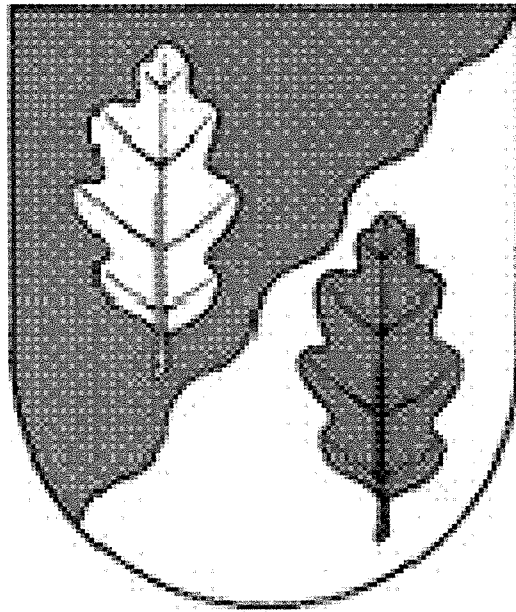


Gemeinde Todenbüttel



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ewers“

Satzung der Gemeinde Todenbüttel über den Bebauungsplan Nr. 5 „Ewers“, 2. Änderung für das Gebiet östlich des Feuerwehrgerätehauses, nördlich der Bebauung „Ewers“ einschließlich der Straße „Ewers“ südlich und westlich der freien Landschaft

Präambel:

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.09.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Ewers“, 2. Änderung für das Gebiet östlich des Feuerwehrgerätehauses, nördlich der Bebauung „Ewers“ einschließlich der Straße „Ewers“ südlich und westlich der freien Landschaft, bestehend aus dem Text, erlassen:

TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Punkt 2.a ZAHL DER VOLLGESCHOSSE wird neu eingefügt und ersetzt die entsprechende zeichnerische Darstellung im Teil A (Planzeichnung):

2.a Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete wird für die Baugrundstücke mit der Bezeichnung WA 1a sowie WA 1b mit maximal 1 sowie für die Baugrundstücke mit der Bezeichnung WA 1c, WA 2, WA 3 und WA 4 mit maximal 2 festgesetzt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

Der bisherige Punkt 4. WANDHÖHEN erhält die folgende Fassung:

4. Höhen

- 4.1 Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Haupterschließungsfläche festgesetzt.
- 4.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 6,0 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
- 4.3 Die Firsthöhe darf 9,0 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

Die Punkte 6.3 DACHFORM und 6.4 DACHNEIGUNG werden neu eingefügt und ersetzen die entsprechenden zeichnerischen Darstellungen im Teil A (Planzeichnung):

6.3 Dachform

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeldächer zulässig.

6.4 Dachneigung

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete sind Dachneigungen von 15 – 45 Grad zulässig.

Der Punkt 8. AUSSENFASSADE erhält die folgende Fassung:

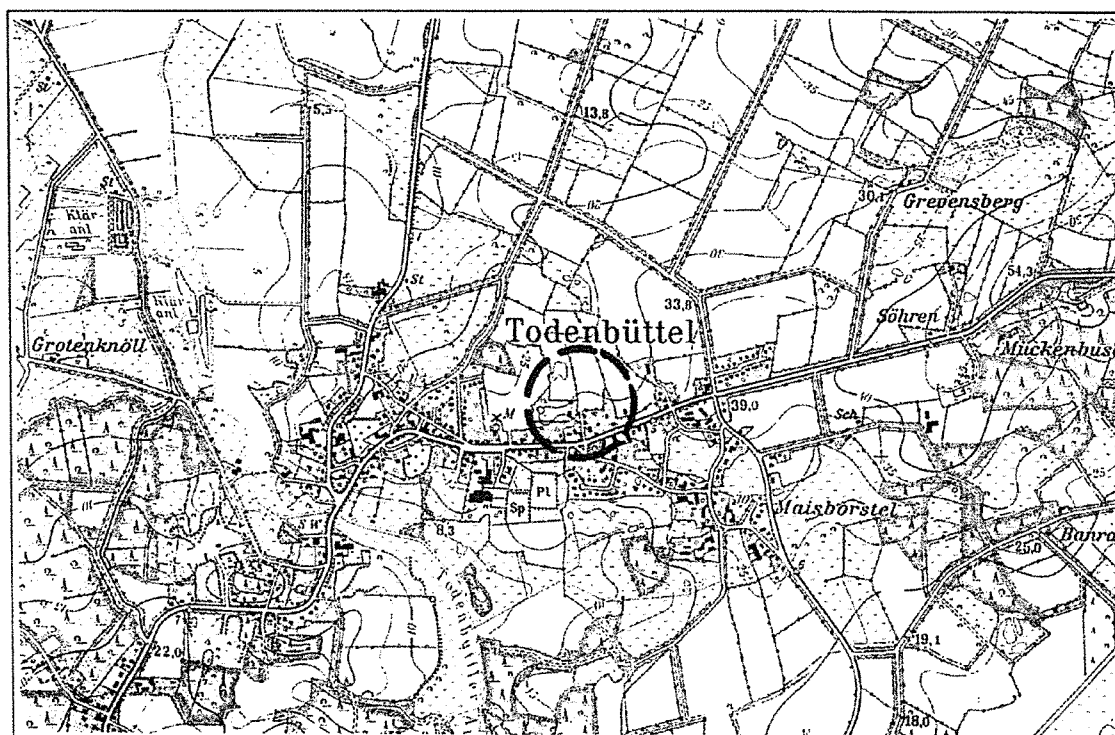
Als Außenfassadenmaterialien sind Verblendmauerwerk, Putz oder Holz allgemein zulässig.
Teilflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 35 v.H zulässig.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Ewers“, 2. Änderung der Gemeinde Todenbüttel

für das Gebiet

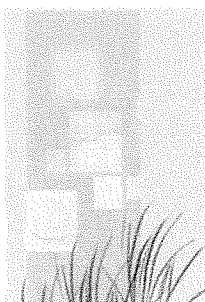
östlich des Feuerwehrgerätehauses, nördlich der Bebauung „Ewers“ einschließlich der Straße
„Ewers“ südlich und westlich der freien Landschaft



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, VermKatV-SH

PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Satzung

Datum: September 2016

Verfasser: Dipl.- Ing. Hermann Dirks
Dipl.-Umweltwiss. Annette Botters

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|---|
| 1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan | 2 |
| 2. Lage und Umfang des Plangebietes | 2 |
| 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen | 2 |
| 4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr | 4 |
| 5. Naturschutz und Landschaftspflege | 4 |
| 6. Ver- und Entsorgung | 4 |
| 7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens | 4 |
| 8. Flächenbilanz | 4 |
| 9. Skizze Grundstücksbezeichnung | 5 |
| 10. Kosten | 6 |
| SCHLUSSBEMERKUNG | 6 |

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Todenbüttel mit seinen Änderungen stellt die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als Wohnbauflächen – W – nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ewers“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Todenbüttel entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplanes Nr. 5 „Ewers“, 2. Änderung der Gemeinde Todenbüttel wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nachverdichtung“ von Bauflächen innerhalb festgesetzter Siedlungsstrukturen.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,55 ha. Es befindet sich im östlich-zentralen Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Todenbüttel nördlich der Hauptstraße (K 82).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch den freien Landschaftsraum,
- im Westen durch Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehrgerätehaus, Tennisanlage) sowie durch öffentliche Grünflächen,
- im Süden durch vorhandene Baustrukturen beidseitig der Straße „Ewers“ nördlich der „Hauptstraße“ (K 82),
- im Osten durch den freien Landschaftsraum.

Das Gelände innerhalb des Änderungsbereiches fällt von Süden nach Norden um ca. 2,5 m ab; die Flächen weisen insgesamt im Durchschnitt eine Höhe von ca. 30,5 m NHN im Süden bis ca. 28,0 m NHN im Norden auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2014 wies die Gemeinde Todenbüttel insgesamt 1.018 Einwohner auf. Todenbüttel ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Mittelholstein mit Verwaltungssitz in Hohenwestedt.

Der Bebauungsplanes Nr. 5 „Ewers“ der Gemeinde Todenbüttel, der im Februar 2003 zur Rechtsverbindlichkeit gebracht wurde, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von ca. 11 Baugrundstücken, die weit überwiegend dem traditionellen

„Einfamilienhausbau“ zugeführt werden sollen.

Der B-Plan Nr. 5 „Ewers“ setzt für die Grundstücke innerhalb seines Geltungsbereiches u.a. eine Reihe von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. dem damals gültigen § 92 LBO fest.

Im Zuge der nunmehr anstehenden Verwertung der Bauflächen ergaben sich aus dem Kreis der Interessenten gehäuft Anfragen nach einer individuelleren Gebäudegestaltung; in diesem Zusammenhang überprüfte die Gemeinde Todenbüttel die bestehenden Festsetzungen auf möglichen Aktualisierungsbedarf. Auch aus städtebaulicher Sicht erscheint es der Gemeinde wünschenswert, die zulässigen Gestaltungskriterien noch stärker zu streuen, um ein lebendigeres und damit insgesamt individuelleres Gesamtbild des Wohngebietes zu erzielen. Aktuell nachgefragte Bautypen (z.B. „mediterrane Stil“, „Stadtvilla“) weisen oftmals eine **zweigeschossige Bauweise** auf, die nunmehr durch die Gemeinde im Plangeltungsbereich für die Baugrundstücke mit der Bezeichnung WA 1c, WA 2, WA 3 und WA 4 zugelassen wird.

Um zum im südlichen Verlauf der Straße „Ewers“ vorhandenen Baubestand einen adäquaten Übergang zu gewährleisten werden die Baugrundstücke mit der Bezeichnung WA 1a sowie WA 1b von dieser Änderung des Bauleitplanes ausgenommen; hier gilt weiterhin eine maximal zulässige eingeschossige Bauweise.

Die Gemeinde Todenbüttel verspricht sich von der vorliegenden 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 „Ewers“ insgesamt eine „Auffrischung“ des Festsetzungskataloges vor dem Hintergrund zwischenzeitlich veränderter Anforderungsprofile potentieller Bauwilliger.

Dieser grundsätzlichen Planintention folgend werden auch die örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 LBO fortgeschrieben.

Der Punkt 4. **WANDHÖHEN** wird modifiziert und beinhaltet nunmehr als Referenzangabe für Höhenfestsetzungen den Punkt 4.1, der die zulässige Höhe der Oberkanten der Erdgeschoßfußböden (Rohbau) für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Haupteerschließungsfläche festsetzt.

Hierauf basierend wird die maximal zulässige **Traufhöhe** (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) mit 6,0 m über OK Erdgeschoßfußboden festgesetzt (Punkt 4.2).

Zur Klarstellung wird als zulässige Dachform unter Punkt 6.3 das **Zeltdach** zugelassen. Die zulässige Neigung von Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern von bisher 30 – 45 Grad wird entsprechend der neuen Ausrichtung des angestrebten Bebauungsbildes unter Punkt 6.4 stärker differenziert mit 15 - 45 Grad festgesetzt.

Weiterhin wird unter Punkt 8. **AUSSENFASSADEN** als zulässiges Außenwandmaterial **Holz** zugelassen; Teilflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 35 v.H zulässig.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ewers“ sowie der 1. Änderung des Planes bleiben von der vorliegenden 2. Planänderung unberührt.

4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ewers“ der Gemeinde Todenbüttel werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet. Eine erneute Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich. Der Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes über die „landschaftsplanerische Begleitung“ geregelt und sind weiterhin gültig.

6. Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 5 „Ewers“ geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planänderungen nicht erforderlich. Allgemein gilt jedoch:

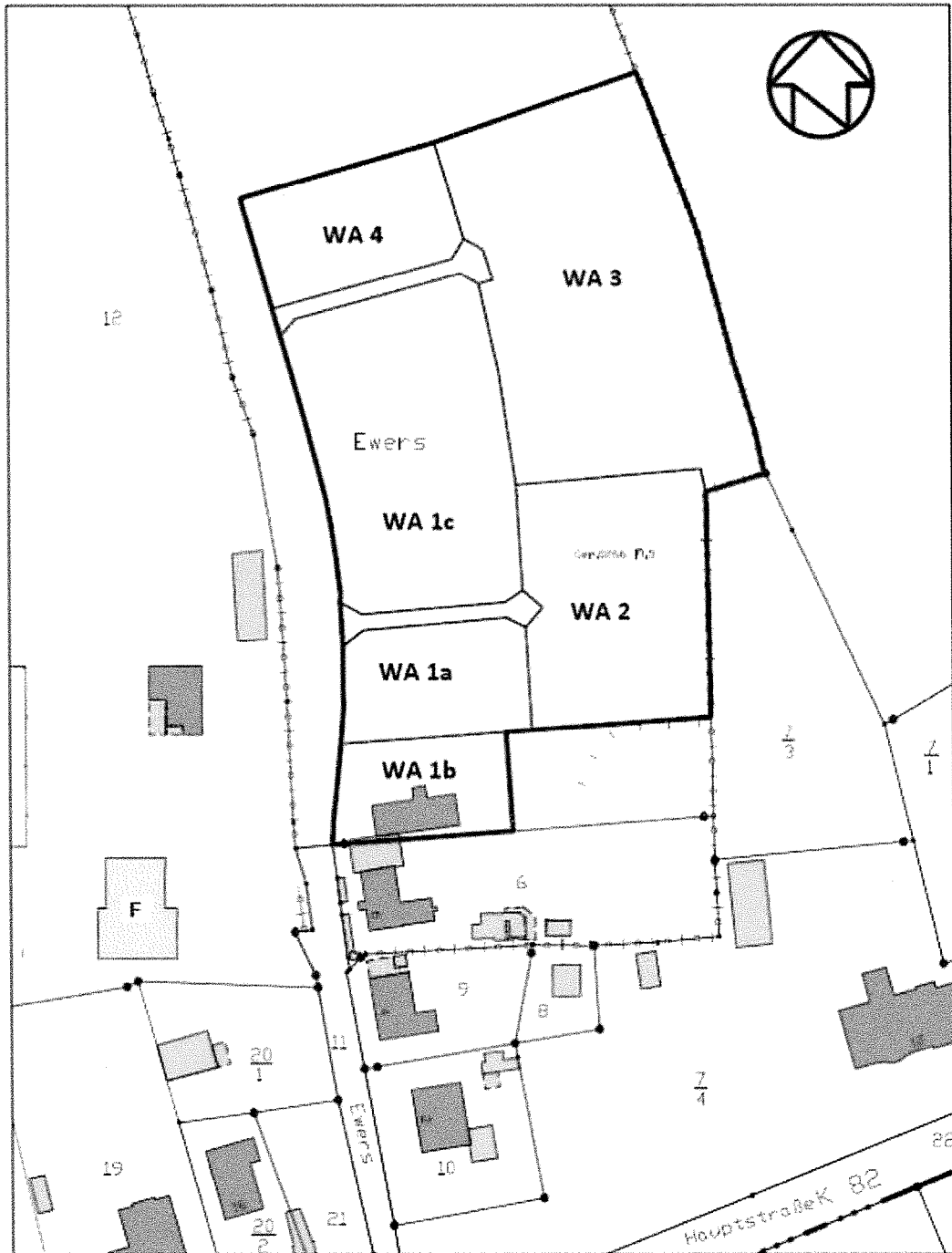
Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden. Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

| Bruttofläche | ha | % |
|---------------------|------|-----|
| Plangeltungsbereich | 1,55 | 100 |

9. Skizze Grundstücksbezeichnung



10. Kosten

Aus der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ewers“ entstehen der Gemeinde Todenbüttel neben den Planungskosten keine weiteren Aufwendungen.

SCHLUSSBEMERKUNG

Die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Ewers“ der Gemeinde Todenbüttel bleibt neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Todenbüttel, den **13. Sep. 2016**



- Bürgermeister -



1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.03.2016..
2. Die Gemeindevertretung hat am 21.03.2016 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2016 bis 17.08.2016 während der Dienstzeiten 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 abgegeben werden können, am 05.07.2016 im Mitteilungsblatt des Amtes Mittelholstein ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 05.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.09.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
6. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus dem Text am 12.09.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Todenbüttel, den

13. Sep. 2016


BÜRGERMEISTER



7. Die B-Plansatzung, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Todenbüttel, den

13. Sep. 2016


BÜRGERMEISTER



8. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.09.2016 im Mitteilungsblatt des Amtes Mittelholstein 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 17.09.2016 in Kraft getreten.

Todenbüttel, den

19. Sep. 2016


BÜRGERMEISTER

