

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land S-H (v. 22.01.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Ole Dörpstraat" für das Gebiet südlich der Ole Dörpstraat zwischen dem Feldweg im Osten und Hausnummer 14 im Westen (Flurstück 63 der Flur 10 und Flurstück 40 (teilw.) der Flur 6, Gemarkung Bendorf), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke (wird ergänzt)

- Die Gemeindevertretung hat am 01.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 im beschleunigten Verfahren gem. §13 b BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, nach § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. §13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abzusehen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am2019 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 01.07.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.2019 bis 18.10.2019 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Pressemitteilung am 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "https://www.amt-mittelholstein.de/kennenlernen-entdecken/bauen-wohnen/bauleitplanung/" ins Internet gestellt eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein unter "http://danord.gdi-sh.de" öffentlich zugänglich gemacht.

Ort, Datum Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister

- Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 16.09.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde vom 29.05.2020 bis zum 16.06.2020 eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a (3) Satz 3 und 4 BauGB durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde vom 2020 bis zum 2020 eine zweite erneute Beteiligung nach § 4a (3) Satz 3 und 4 BauGB durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren am 2020 geprüft und miteinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss begilligt.

Ort, Datum Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 2020 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Ausgeschlossen ist die Lage der Knicks sowie der Fahrbahnkante.

Ort, Datum Siegel Unterschrift ÖbV

- Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat mit Bescheid vom (AZ:) diese B-Plan Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

- Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom (AZ:) bestätigt.

Ort, Datum Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister

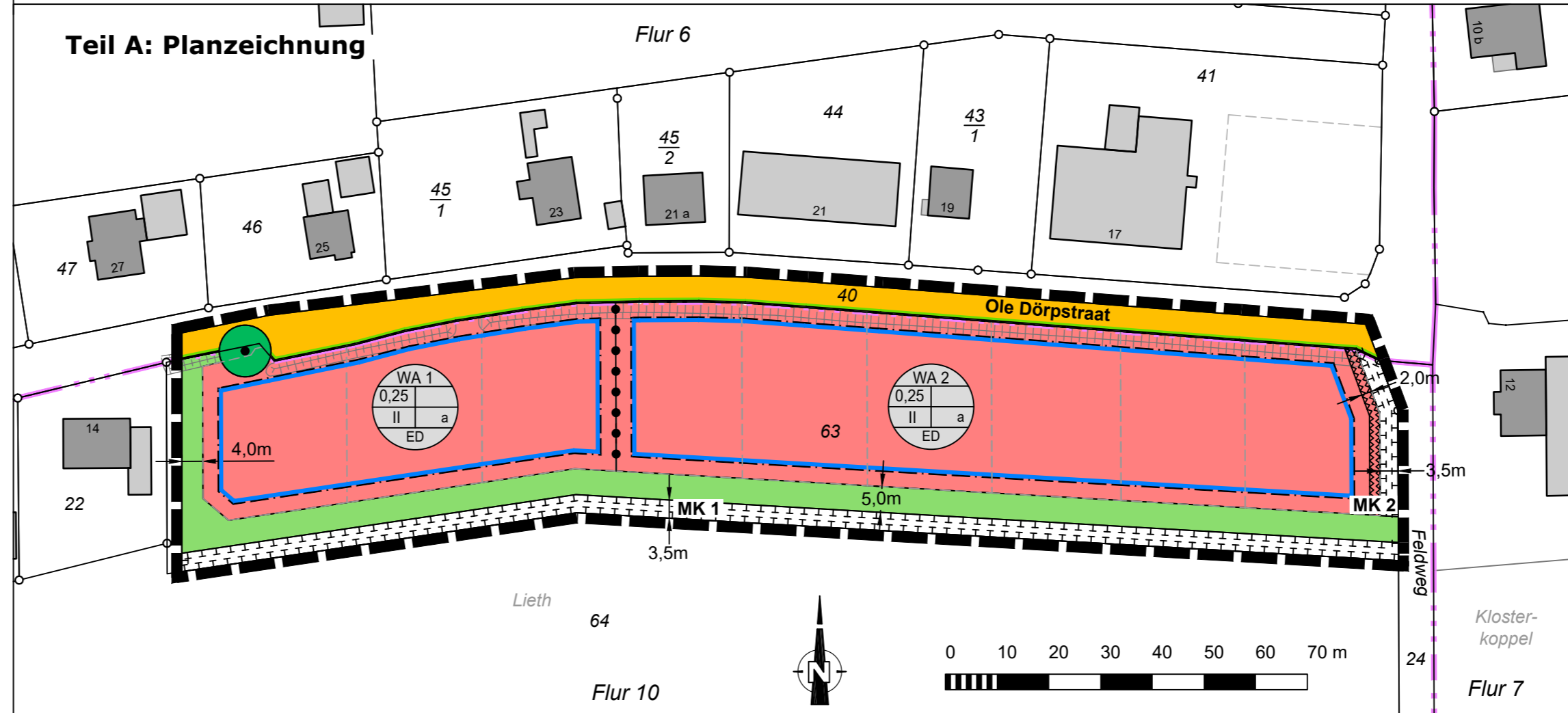
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ort, Datum Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung des B-Plans sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 vom 2020 bis 2020 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 2020 in Kraft getreten.

Ort, Datum Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Bendorf - Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Ole Dörpstraat" für das Gebiet südlich der Ole Dörpstraat zwischen dem Feldweg im Osten und Hausnummer 14 im Westen (Flurstück 63 der Flur 10 und Flurstück 40 (teilw.) der Flur 6, Gemarkung Bendorf)



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO)
Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 dienen vorwiegend dem Wohnen. Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 2 LBO SH)
Ein Ausbau des Geschosses über dem zweiten oberirdischen Vollgeschoss gemäß LBO Schleswig-Holstein ist nicht zulässig.

3. Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO):
3.1 Bauliche Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten dürfen 9 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen befahrbaren Verkehrsfläche.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Hauptgebäude mit Sockel zu errichten. Die Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschossfußboden) muss zwischen 0,3 m und 0,5 m betragen. Bezugspunkt für die Sockelhöhen ist jeweils die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen befahrbaren Verkehrsfläche.

4. abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO)
Die Frontlänge der Hauptgebäude darf in den allgemeinen Wohngebieten bei Einzelhäusern 15 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten.

5. Schutz vor Immissionen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
5.1 Wohnhäuser als Hauptgebäude im WA 1 und WA 2 müssen in doppelschaliger Massivbauweise errichtet werden.
5.2 Im WA 1 müssen alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Ausgabe 1989, die der Nachtruhe dienen, nach Norden oder Osten ausgerichtet und mit nicht zu öffnenden Fenstern mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 35 dB ausgestattet werden. Für diese Räume ist eine schallgedämmte Lüftungsanlage zu installieren, die die vorhandene Schalldämmung der Fenster nicht wesentlich verschlechtert.
5.3 Im WA 2 müssen Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die der Nachtruhe dienen, nach Norden ausgerichtet und nicht offenbar ausgeführt werden. Die Fenster müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB oder höher ausweisen. Für die Räume ist eine schallgedämmte Lüftungsanlage zu installieren, die die vorhandene Schalldämmung der Fenster nicht wesentlich verschlechtert. Falls Fenster von schutzbedürftigen Räumen an der Ost- oder Westseite vorgesehen sind, müssen nicht offenbare Fenster ausgeführt werden und ein bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB aufweisen.
5.4 Die Dächer der Hauptgebäude im WA 1 und WA 2 müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 50 dB erreichen.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H)
6.1 Fassaden sind ausschließlich in rotem, rotbraunem und rotbuntem sowie gelbem oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz zulässig. Fassadenelemente aus Holz und Metall sind nur in den Giebeln zulässig.

6.2 Als Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten, rotbraunen, schwarzen, dunkelgrünen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.

6.3 Einfriedungen zur Straßenfront sind bis max. 1,2 m Höhe, als geschlossene Einfriedung bis max. 0,8 m Höhe, zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Bei geschlossenen oder engmaschigen Zäunen ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 10 cm für Kleintiere zu belassen. Unzulässig sind Einfriedungen in Tafelbauweise aus Holz, Faserzement und Aluminiumblechen.

7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Auf der öffentlichen Grünfläche ist Regioausaatgut der Herkunftsregion 1 Nordwestdeutsches Tiefland einzusäen. An der nördlichen Grenze der Grünfläche ist ein Wildschutzzaun mit einer Höhe von 1,40 m zu errichten.

8. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
8.1 Der bestehende Knick entlang der Ole Dörpstraat ist auf die Maßnahmenfläche MK 1 fachgerecht zu versetzen. Alle 30 m ist ein Überhälter in der Qualität Heister, 3x v., Höhe 100 – 150 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.
8.2. Auf der Maßnahmenfläche MK 2 ist ein Knick mit einer Höhe von mind. 1,40 m, einer Wallfußbreite von 3 m und einer Wallkronenbreite von 1,10 m anzulegen und gemäß des Erlasses V 534-531.04 des MELUND vom 20.01.2017 zu bepflanzen. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB i. V. m. § 8 (1) LBO SH)
Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten), die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10 % der Vegetationsflächen mit Kies und Schotter als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

Hinweise
I. Zur Nutzung der privaten Grundstücksflächen wird auf § 8 (1) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H, v. 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6)) verwiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

II. Gemäß § 15 (1) Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (DSchG S-H, 2015) gilt:
„(1) Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.“

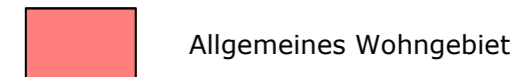
III. Die Kompensation für Eingriffe in den geschützten Biotop "Knick" erfolgt auf einer gemeindeeigenen Fläche (Flurstück 3/2 der Flur 10, Gemarkung Bendorf) in dem erforderlichen Umfang gemäß Ausnahmegenehmigung.

IV. Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

V. Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand (Stand 10/2020) keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Planzeichen zu Teil A

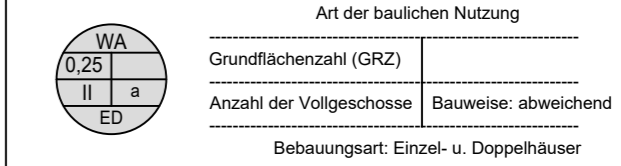
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



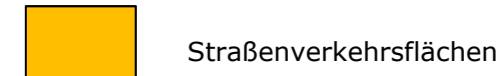
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



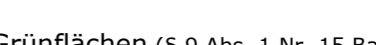
Füllschema der Nutzungsschablone



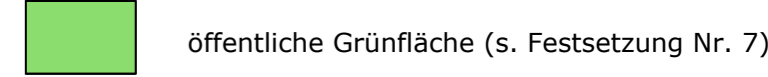
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



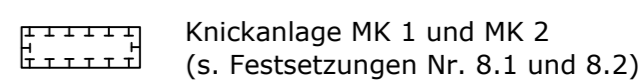
Straßenbegrenzungslinie



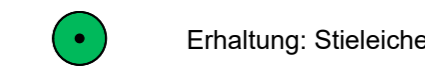
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



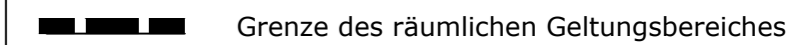
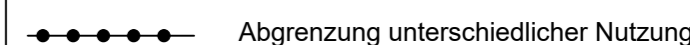
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



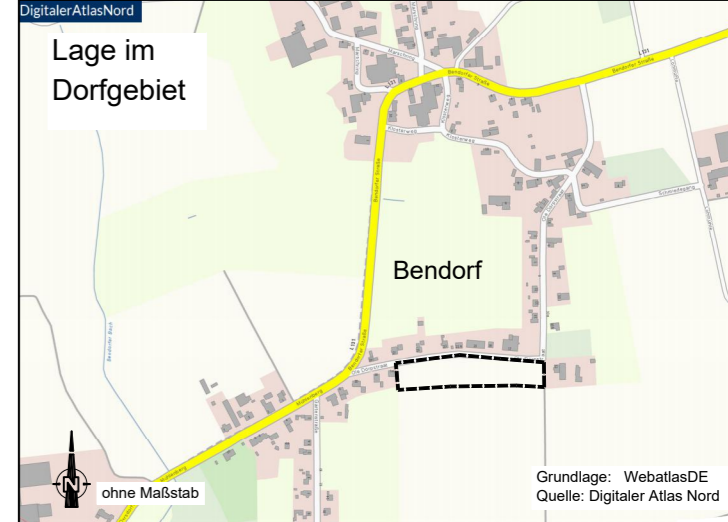
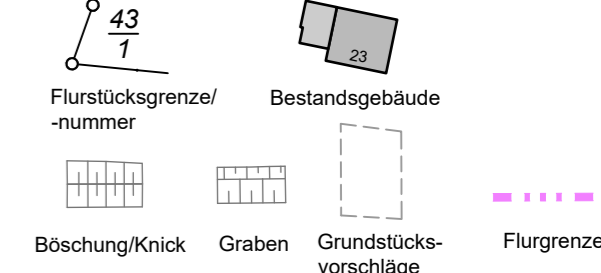
Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Sonstige Planzeichen



Darstellungen ohne Normcharakter



BORNHOLDT
Ingenieure GmbH
25767 Albersdorf
Klaus-Groth-Weg 28
Tel.: 04835 / 9706 - 0
Fax: 04835 / 9706 - 32
info@bornholdt-gmbh.de
www.bornholdt-gmbh.de

Entwurf zur erneuten, beschränkten und verkürzten Auslegung

Datum: 05.11.2020
Maßstab im Original: 1:1.000