

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 ... 2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Ole Dörpstraat" für das Gebiet südlich der Ole Dörpstraat zwischen dem Feldweg im Osten und Haus Nr. 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

- 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 2019 bis 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 auszulegenden Unterlagen wurden unter "www. ..." ins Internet gestellt.

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 2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2019 geprüft und miteinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis wurde am 2019 mitgeteilt.
- Der katastermäßige Bestand am 2019 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Ausgeschlossen ist die Lage der Knicks sowie der Fahrbahnkante und der Böschungen.

Ort, Datum Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift ÖbVI

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ort, Datum Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister

- Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein 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. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ... (AZ: ...) bestätigt.

Ort, Datum Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister

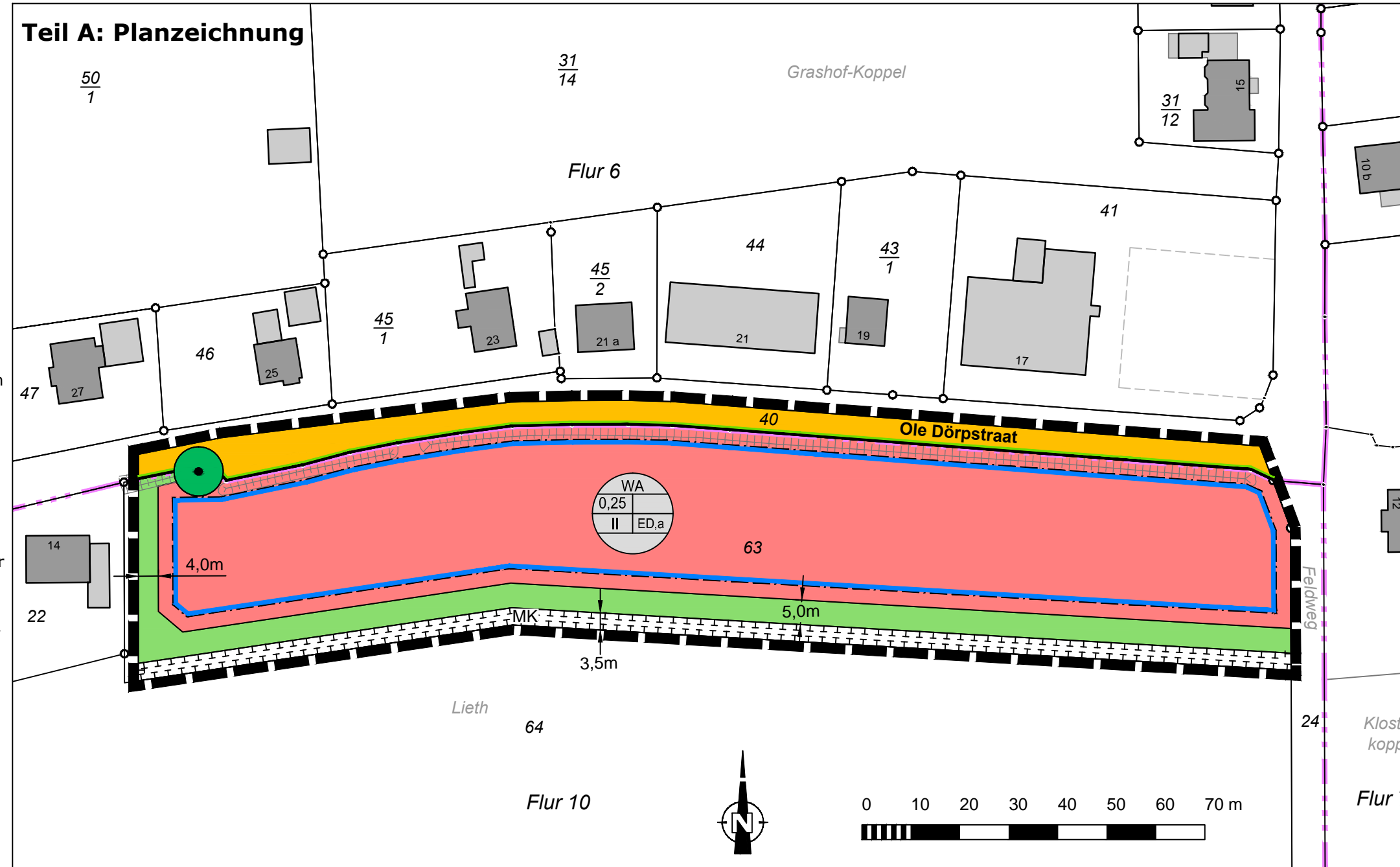
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

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 2019 bis 2019 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 2019 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

- Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)**
Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Anlagen für sportliche Zwecke nach §4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- 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.
- abweichende Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)**
Die Frontlänge der Hauptgebäude darf im allgemeinen Wohngebiet bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 22 m nicht überschreiten.
- Gebäudehöhen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO)**
4.1 Bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet dürfen 10 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen befahrbaren Verkehrsfläche.
4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Hauptgebäude mit Sockel zu errichten. Die Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) 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.
- Gestalterische Festsetzungen (§9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H)**
5. Fassaden sind ausschließlich in rotem, rotbraunem und rotbuntem sowie gelbem oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz zugelassen. Fassadenelemente aus Holz und Metall sind nur in den Giebeln zugelassen.
6. Als Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten, rot-braunen, schwarzen, dunkelgrünen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig. Die Dachneigung zweigeschossiger Gebäude darf 20 Grad nicht überschreiten.
7. Einfriedungen vor Straßenfront sind bis max. 1,2 m Höhe, als geschlossene Einfriedung bis max. 0,8 m, 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, Aluminiumblechen o. ä. Materialien.

- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine Gras-Kräuter-Mischung einzusäen.
- Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):**
Der bestehende Knick entlang der Ole Dörpstraat ist auf die Maßnahmenfläche "Knick" (MK) fachgerecht zu versetzen. Auf dem versetzten Knick ist alle 30m ein Überhälter in der Qualität Hochstamm, 3x v., StU 12-14 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.
- 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) sind gärtnerisch, wasserdurchlässig anzulegen und zu unterhalten. Die Begrünung soll ziergärtnerisch erfolgen und in angemessenem Umfang Bäume und Sträucher enthalten. Nicht zulässig sind alle Formen großflächiger mineralischer Abdeckung der Vorgartenflächen. Dazu zählen auch lose Stein- /Materialschüttungen, die für eine vollflächige Überdeckung sorgen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Zufahrten zu Stellplätzen/ Carports/Garagen sowie die Zuwegungen zu den Hauptgebäuden.

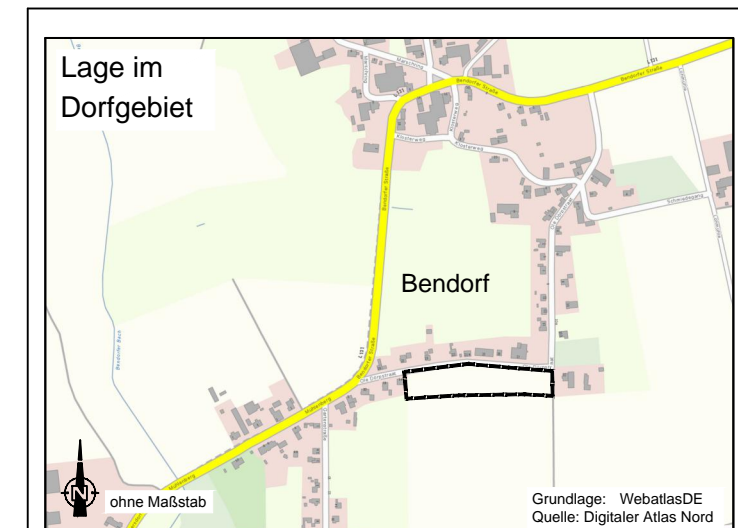
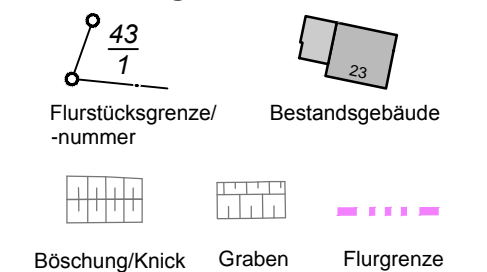
HINWEISE

- 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.
- 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.“
- 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 laut Ausnahmegenehmigung.

Planzeichen zu Teil A

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise: abweichend |
| Anzahl der Vollgeschosse | Bebauungsart: Einzel- u. Doppelhäuser |
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche (s. Festsetzung Nr. 8)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Knickanlage (s. Festsetzung Nr. 9)
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung: Stieleiche
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

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

Datum: 09.09.2019
Maßstab im Original: 1:1.000