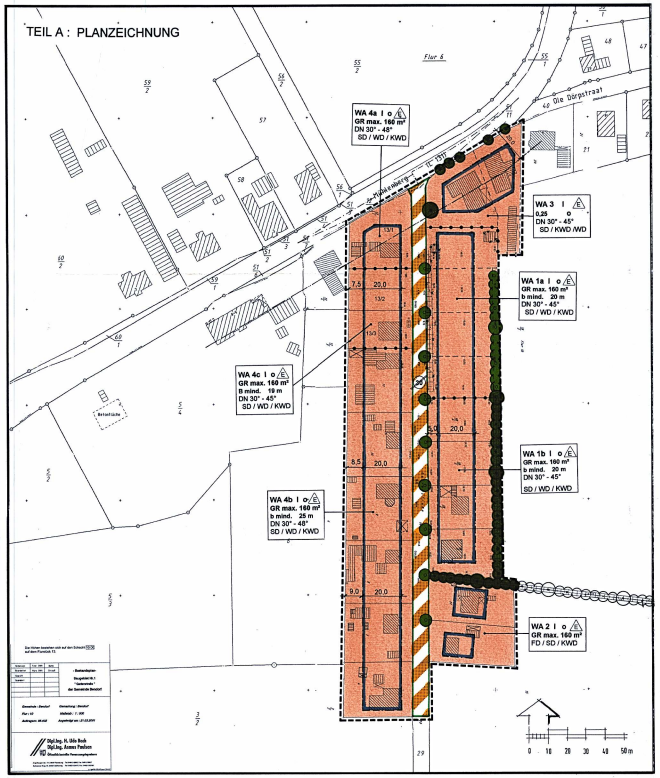
# SATZUNG DER GEMEINDE BENDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „GARTENSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET : BEIDERSEITS DER GARTENSTRASSE, SÜDLICH DER STRASSE MÜHLENBERG (L 131) SOWIE WESTLICH UND NÖRDLICH DER FREIEN FELDMARK

## TEIL A : PLANZEICHNUNG




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Plan-zeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|---|---|
| | **I. FESTSETZUNGEN** | |
| | Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | **Art und Maß der baulichen Nutzung** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** |
| WA | Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B : Text, Ziffer I, 1.) | § 4 BauNVO |
| GR max. 160 m² | Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe (GR max.) | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
| 0,25 | Grundflächenzahl (GRZ) | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
| I | Zahl der Vollgeschosse | § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO |
| b mind. 20 m | Mindestbreite von Baugrundstücken | § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB |
| | **Bauweise / Baugrenzen** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB** |
| o | Offene Bauweise | § 22 Abs. 1 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 BauNVO |
| E | Nur Einzelhäuser zulässig | § 22 Abs. 2 BauNVO |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | § 16 Abs. 5 BauNVO |
| SD / WD / KWD / FD | Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach / Flachdach | § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO |
| DN ≤ 30°- 45° | Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß | § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO |
| | **Verkehrsflächen** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB** |
| | Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| 30 | „Tempo 30 - Zone“ | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | **Grünordnung** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB** |
| | Bäume zu pflanzen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | Bäume und Sträucher auf Knickwall zu pflanzen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | Einzelbäume zu erhalten | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |

| Plan-zeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|---|---|
| | **II. Darstellungen ohne Normcharakter** | |
| | Vorhandene bauliche Anlagen | |
| | Mit Realisierung des Bebauungsplanes fort-fallende bauliche Anlagen | |
| 48/3 | Flurstücksbezeichnung | |
| | vorhandene Flurstücksgrenze | |
| | in Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke | |
| 20,0 | Bemaßung in m | |
| z.B. WA 2 | Bezeichnung der Teilgebiete | |
| | Sichtdreieck | |
| | Mit Realisierung des Bebauungsplanes an die östliche Plangebietsgrenze zu versetzender Knick | |
| | **III. Nachrichtliche Übernahmen** | |
| | Knick | § 15b LNatSchG |
| | 20 m anbaufreie Strecke an der L 131 | § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 29 StrWG |

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990

## TEIL B : TEXT

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1Abs. 5 und 6 BauNVO)**

1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche sportliche Zwecke - unzulässig.

1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

**2. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

2.1 In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die zweite Wohnung hiervon darf nur in einer der Hauptwohnung untergeordneten Flächengröße im Sinne einer Einlieger- oder Ferienwohnung errichtet werden.

2.2 In dem Teilgebiet WA 3 mit festgesetzter Einzelhausbebauung sind maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

**3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max. bzw. GRZ) darf ausschließlich für Terrassen einschließlich Mauern als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück um bis zu maximal 20 m² überschritten werden.

**4. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

4.1 Zum Schwutz der vorhandenen und geplanten Knicks sind auf den privaten Baugrundstücken in einer Tiefe von 2,00 m gemessen ab Wallfuß jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 Bau-NVO unzulässig.

4.2 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Einfriedungen, gärtnerische Anlagen und sonstige Nebenanlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von der Fahrbahnoberkante.

**5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 92 LBO)**

In den Teilgebieten WA, 1a, WA 1b und WA 4c sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise dürfen Carports auch in den seitlichen Grenzabständen errichtet werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 5 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie einhalten.

**6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**

Auf den privaten Grundstücksflächen der Teilgebiete WA 1 und WA 4c sind pro angefangene 400 m² ein Solitärgehölz mit einer Pflanzgröße von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität als Arten der umgebenden Knickvegetation zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Großbäume sind anzurechnen.

### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

**1. Befestigte Flächen**

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind kleinteilige Materialien mit großem Fugenanteil im Sandbett verlegt zu verwenden.

**2. Sockelhöhe**

2.1 Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden in dem Teilgebiet WA 1a mit maximal 50 cm über der Oberkante der an die vordere Grundstücksgrenze angrenzende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

2.2 Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden in dem Teilgebiet WA 1b mit mindestens 35 cm bis maximal 70 cm über der Oberkante der an die vordere Grundstücksgrenze angrenzende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

**3. Wandhöhe**

In den Teilgebieten WA 1a, WA 1b, WA 4c darf die Wandhöhe (an der Traufseite / Längsseite) von maximal 4,50 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der an die vordere Grundstücksgrenze angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt nach § 6 LBO das Maß zwischen Fahrbahnoberkante an die vordere Grundstücksgrenze angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte.

**4. Firsthöhe**

In allen Teilgebieten darf die Firsthöhe, und dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, von maximal 10,0 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der an die vordere Grundstücksgrenze angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, nicht überschritten werden.

**5. Dächer**

5.1 Für Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig.

5.2 In allen Teilgebieten, mit Ausnahme des Teilgebietes WA 2, sind Flachdächer für das Hauptgebäude in untergeordneter Flächengröße zum Hauptgebäude zulässig.

**6. Gebäudefassade**

Die Außenfassade der Hauptgebäude ist in Holzbauweise unzulässig. Die Giebelbereiche der Hauptgebäude und Schmuckbänder in untergeordneter Flächengröße sind in Holzbauweise zulässig.

**7. Dachgeschosse**

In allen Teilgebieten ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt am 20.10.1999 erfolgt.
Bendorf, den 25. JULI 2002
Bürgermeister

2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen worden.
Bendorf, den 25. JULI 2002
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.07.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bendorf, den 25. JULI 2002
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 06.06.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Bendorf, den 25. JULI 2002
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.08.2001 bis zum 03.09.2001 während der Dienststunden Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr, Dienstags auch nachmittags von 14.00 bis 16.00 Uhr, Donnerstags auch nachmittags von 14.00 bis 18.00 Uhr im Amt Hanerau-Hademarschen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt am 04.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bendorf, den 25. JULI 2002
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 30.04.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schleswig, den 19.07.2002
Öffentl. best. Verm.- Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.03.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bendorf, den 25. JULI 2002
Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.03.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.05.2002 gebilligt.
Bendorf, den 25. JULI 2002
Bürgermeister

9. Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat mit Bescheid vom 12.9.2002, Az.: VIa – Planung, diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Hinweisen genehmigt.
Bendorf, den 25. SEP. 2002
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Bendorf, den 25. SEP. 2002
Bürgermeister

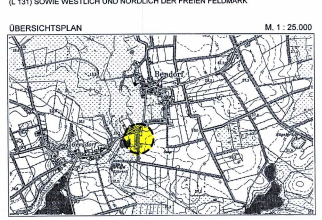
11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden vom 30.9.2002 bis 15.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist 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 der Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15.10.2002 in Kraft getreten.
Bendorf, den 16. OKT. 2002
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 18.08. 1997 (BGBl. I, S. 2081) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.03.2002 und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 12.9.2002 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gartenstraße“ der Gemeinde Bendorf für das Gebiet beiderseits der Gartenstraße, südlich der Straße Mühlenberg (L 131) sowie westlich und nördlich der freien Feldmark, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE BENDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „GARTENSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET:
BEIDERSEITS DER „GARTENSTRASSE“, SÜDLICH DER STRASSE „MÜHLENBERG“ (L 131) SOWIE WESTLICH UND NÖRDLICH DER FREIEN FELDMARK

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



- SATZUNG -

| Beratungs- und Verfahrensstand: | Planverfasser: | Maßstab: | Datum: |
|---|---|---|---|
| Gemeindevertretung vom 11.03.2002 Satzungsbeschluss / Genehmigung | BIS - SCHARLIBBE, 24613 Aukrug | 1 : 1.000 (im Original) | 22.03.2001, ergänzt : 06.06.2001 zuletzt ergänzt : 11.03.2002 |