

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 ..... 2021 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** (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 am ..... 2019 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 liegen nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.2019 bis zum 18.10.2019 für die Stellungnahmen während der Auslegung allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgeben werden können, am ..... 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs und die nach § 3 Abs. 2 auslegenden Unterlagen wurden unter "https://www.amt-mittelholstein.de/kemmenieren-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

4. 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.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es erfolgte am 20.05.2020 bis zum 16.06.2020 eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a (3) BauGB durchgeführt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde vom 02.12.2020 bis zum 17.12.2020 eine zweite erneute Beteiligung nach § 4b (3) BauGB durchgeführt.

7. Die Gemeindevertretung hat die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen am 11.01.2021 geprüft und miteinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11.01.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss begünstigt.

Ort, Datum ..... Siegel Amt/Gemeinde ..... Unterschrift Bürgermeister

9. Der letztverfügbare Bestand am ..... entspricht die geometrischen Festlegungen der neuen Planung werden als richtig beschönigt. Ausgeschlossen ist die Lage der Klecks sowie der Fahrbahnkante.

Ort, Datum ..... Siegel ..... Unterschrift ObvT

10. Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat mit Bescheid vom ..... und dem Text (Teil B), - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

11. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungserweiternden 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

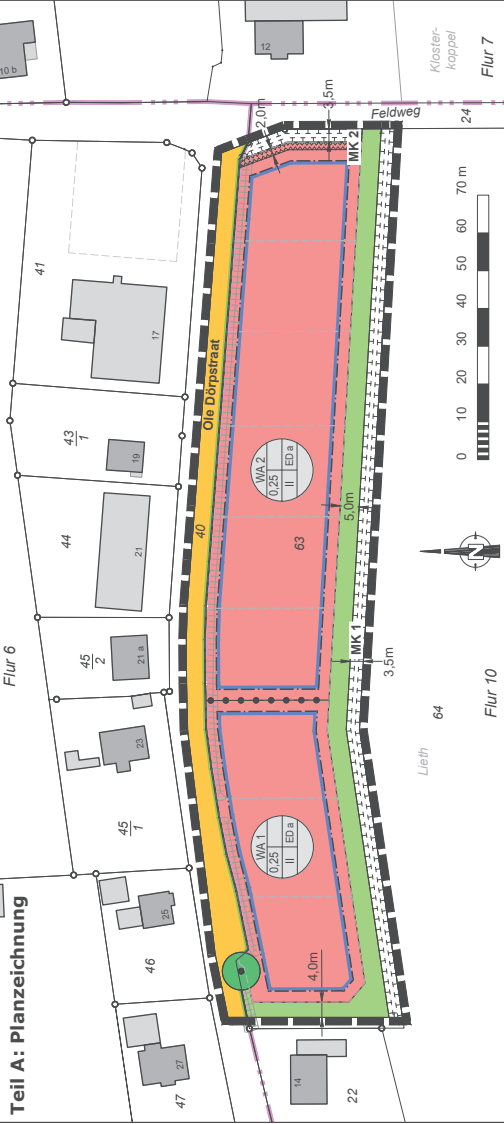
12. Die B-Plan-satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausperdigt und ist bekannt zu machen.

Ort, Datum ..... Siegel Amt/Gemeinde ..... Unterschrift Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des B-Plans sowie die IP-Adresse 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 am ..... 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verkehrsflächen- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsbehelfe, gem. § 4 Abs. 3 BauGB sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungen spruchlich geltend zu machen, hingewiesen worden. Auf die Satzung ist mithin am ..... 2021 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**

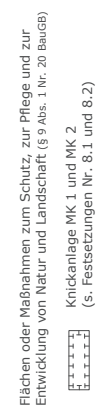
- Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO)**  
Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 dienen vorwiegend dem Wohnen. Anlagen für Sport- und Freizeitzwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der Nutzung (§ 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.
- 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 Verkehrsflächen.  
3.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Hauptgebäude mit Sockel zu errichten. Die Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschossgründboden) 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 Verkehrsflächen.
- abwweichende 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.
- 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 sein und mit nicht zu öffnenden Fenstern mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 35 dB ausgestattet werden. Für diese Räume ist eine schalldämmende 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 Osten- oder Westseite vorgesehen sein, müssen nicht offene Fenster ausgerichtet 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.

- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H)**  
6.1 Fassaden sind ausschließlich in rottem, braunem und roburtem 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-, Waln- und Kruppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung ist in rottem, braunem, schwarzem, dunkelgrünem oder dunkelgrünem (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.

**Planzeichen zu Teil A**

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

- Alldgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungsline
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (s. Festsetzung Nr. 7)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Knickanlage MK 1 und MK 2 (s. Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2)
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung: Steleiche
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen/-nummern

Bestandsgebäude

Böschung/Knick

Gärten

Flurgrenze

Grundstücksvorsätze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungsline

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (s. Festsetzung Nr. 7)

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

Knickanlage MK 1 und MK 2 (s. Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2)

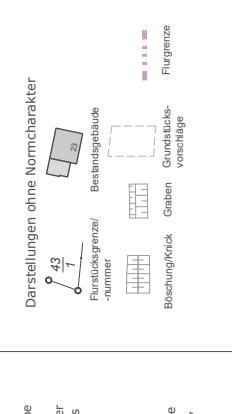
Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung: Steleiche

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



**Planfassung zum Satzungsbeschluss**

**BORNHOLT Ingenieurbüro GmbH**  
 Bornholtstr. 28  
 24109 Bismark  
 Tel.: 0433 / 906-12  
 Fax: 0433 / 906-13  
 info@bornholt-gmbh.de  
 www.bornholt-gmbh.de

Datum: 28.12.2020  
 Maßstab im Original: 1:1.000