

Verortung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Sehestedt (Kartengrundlage: OpenStreetMaps)

Satzung der Gemeinde Sehestedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7

Für das Gebiet südlich der Hauptstraße, westlich des Dr. Böhme-Weges, nördlich des Nord-Ostsee-Kanals und östlich des Flurstücks 33/2.

Bearbeitung: 10.12.2021, 26.01.2022, 04.02.2022, 25.08.2022, 29.08.2022, 14.09.2022, 16.09.2022, 10.11.2022, 14.11.2022

ENTWURF

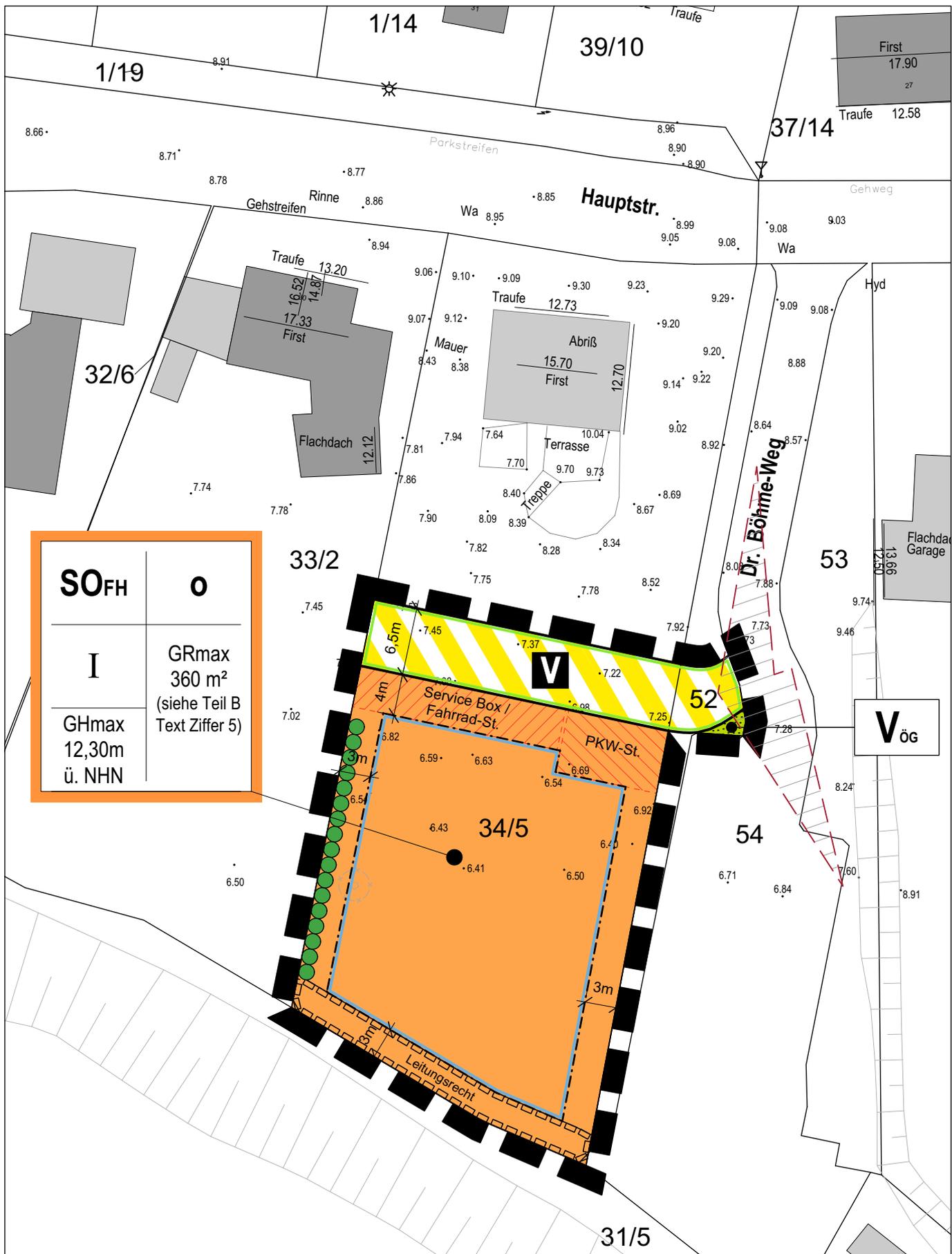
B2K
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de

Geändert :

Art des Verfahrens : Regelverfahren Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB) Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens : § 3 (1) BauGB § 4 (1) BauGB § 3 (2) BauGB § 4 (2) BauGB § 4a (2) BauGB § 4a (3) BauGB § 1 (7) BauGB § 10 BauGB

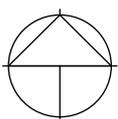


SO_{FH}	o
I	GR _{max} 360 m ² (siehe Teil B Text Ziffer 5)
GH _{max} 12,30m ü. NHN	

Teil A: Planzeichnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
der Gemeinde Sehestedt,
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Bearbeitung: 14.11.2022



Maßstab 1 : 500

B2K
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de

Teil A: Planzeichenerklärung:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung



Sondergebiete, die der Erholung dienen:
Zweckbestimmung Ferienhäuser

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 10 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GR_{max}
360 m²

Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 360 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, maximal 1. Vollgeschoss

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

GH_{max}
12,30 m

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull
z.B. 12,30 m ü. NHN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

O

offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V

Verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen



Grünfläche
ÖG - öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung

V

Verkehrsgrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
der Gemeinde Sehestedt,
Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Bearbeitung: 14.11.2022

B2K
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de

Teil A: Planzeichenerklärung:

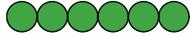
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Hecke, neu zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für PKW-Stellplätze, Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Fahrrad-Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB

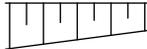
2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



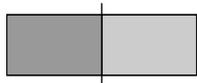
Flurstücksgrenze, vorhanden

34/5

Flurstücksbezeichnung



Böschung, vorhanden



Bebauung, vorhanden

6.63

Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über Normalhöhennull



Sichtdreieck

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
der Gemeinde Sehestedt,
Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Bearbeitung: 14.11.2022

B2K
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de

Teil B: Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Zulässigkeit von Vorhaben**

(§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Vorhaben- und Erschließungsplan

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 10 BauNVO)

In dem Sondergebiet Ferienhäuser (**SO_{FH}**) sind nur Wohneinheiten zulässig, die einer gewerblichen Vermietung an regelmäßig wechselnde Nutzerinnen und Nutzer dienen, sowie Nebenanlagen, die diese Nutzung unterstützen.

3. **Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

In dem Sondergebiet Ferienhäuser (**SO_{FH}**) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH_{max}) durch die Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Sondergebiet Ferienhäuser (**SO_{FH}**) ist maximal eine (1) Wohnung pro Gebäude zulässig.

5. **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Gebäude sind auf maximal 180 m² der Grundfläche (GR) zulässig. Für die notwendigen Terrassen oder Freisitze, die zu den Haupanlagen gehören, sind insgesamt weitere 180 m² zulässig. Die vorgenannten Terrassen und Freisitze sind ausschließlich in der Ausführung aus Holz mit mindestens 0,5 cm breiten Abständen zwischen den einzelnen Brettern zulässig.

6. **Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 sowie Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. § 86 LBO S.-H.; sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

6.1. Anzahl der Stellplätze

Im Geltungsbereich sind insgesamt drei (3) PKW-Stellplätze herzustellen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
der Gemeinde Sehestedt,
Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Bearbeitung: 14.11.2022



B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de

Teil B: Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

6.2. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Fußwege zur internen Erschließung sind auch außerhalb der Flächen für Nebenanlagen und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Im Plangebiet dürfen Stellplätze, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und deren Zufahrten sowie die verfahrensfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 150 m² errichtet werden.

Im Plangebiet dürfen Fußwege zur internen Erschließung mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 220 m² errichtet werden, für diese dürfen nur Materialien und/oder Bauausführungen verwendet werden, die eine Wasserdurchlässigkeit gewährleisten (Rasenklinker, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, großfugige Pflasterungen, Kies etc.) oder in wassergebundene Bauweise hergestellt werden.

6.3. Müllsammelplatz

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen ist ein Müllsammelplatz unterzubringen. Der Standort und die Größe sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen flexibel.

7. **Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Versickerungs – und Verdunstungsgebot

In dem Sondergebiet Ferienhäuser (**SO_{FH}**) ist das von den befestigten Flächen sowie das von den Dachflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern und zu verdunsten.

8. **Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB)

Für einen 3 m breiten Streifen entlang der südlichen Flurstücksgrenze ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Sehestedt zu gewähren.

B. **Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO SH)

1. **Solar- und Photovoltaikanlagen**

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Dachfläche vorzusehen. Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch Solar- und Photovoltaikanlagen um maximal 1,50 m überschritten werden. Überkragende Anlagen sind unzulässig.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
der Gemeinde Sehestedt,
Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Bearbeitung: 14.11.2022

B2K
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de

Teil B: Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

2. Gestaltung der Gartenbereiche

Auf den Gartenflächen der Baugrundstücke sind unbepflanzte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.

C. Hinweise

1. Hinweise zum Denkmalschutz

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 Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

2. Hinweise zu Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

3. Hinweise zu Kampfmitteln

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Sehestedt nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderer Weise betroffen waren. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

4. Hinweis zur Gültigkeit bestehender Bebauungspläne

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 werden für den Plangelungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 aufgehoben. Es gelten zukünftig die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
der Gemeinde Sehestedt,
Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Bearbeitung: 14.11.2022



B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de