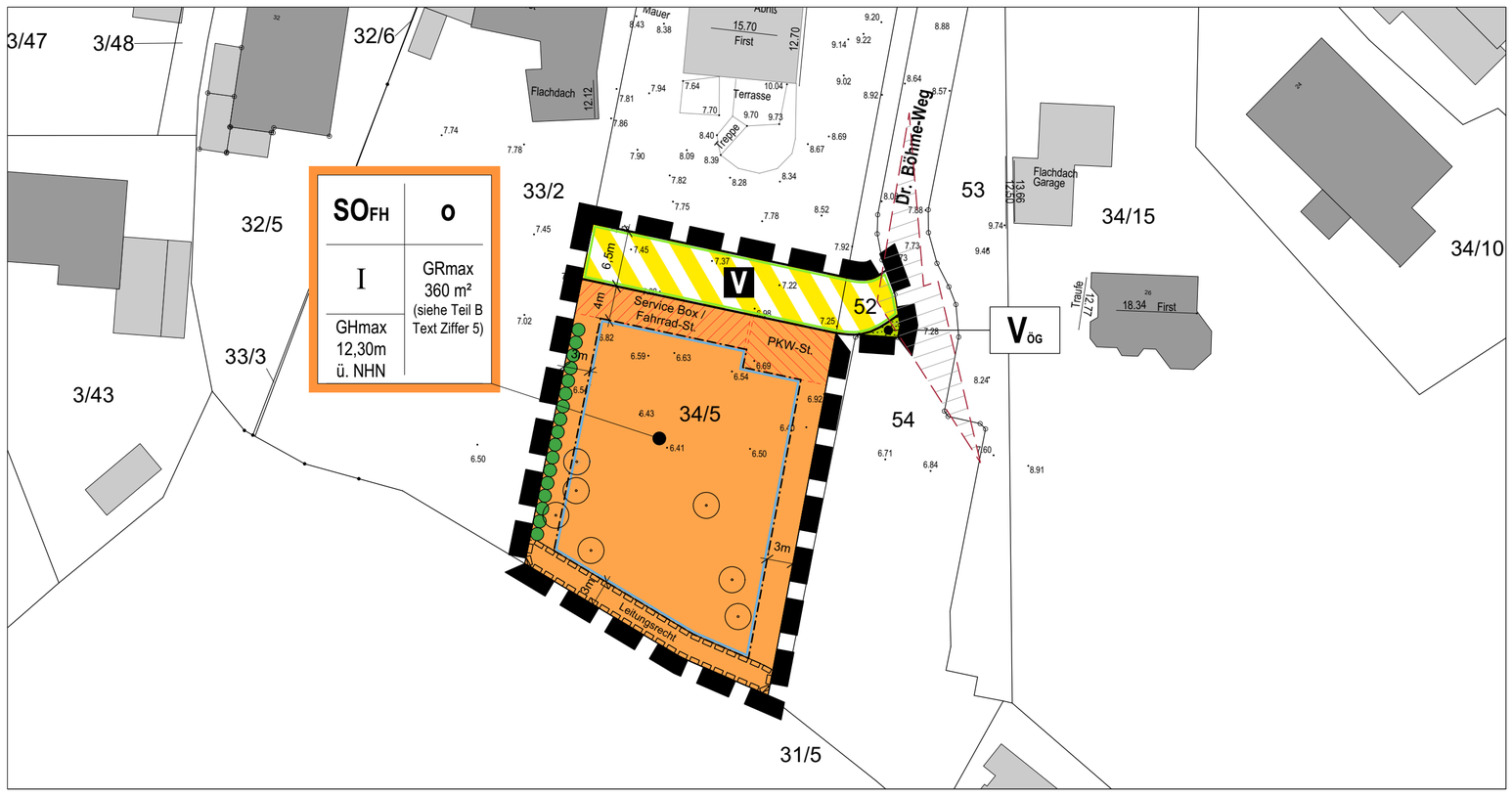
Satzung der Gemeinde Sehestedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom __.__.____ folgende Satzung der Gemeinde Sehestedt über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7, für das Gebiet südlich der Hauptstraße, westlich des Dr. Böhme-Weges, nördlich des Nord-Ostsee-Kanals und östlich des Flurstücks 33/2, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 14.0.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die aktuelle Fassung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.H. vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422, gültig ab dem 01.09.2022).

Teil A: Planzeichnung M.: 1:500



Teil A: Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	
SOFH	Sondergebiete, die der Erholung dienen: Zweckbestimmung Ferienhäuser	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 10 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	
GRmax 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
GHmax 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 Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
V	Verkehrsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	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	
PKW-St.	Umgrenzung von Flächen für PKW-Stellplätze, Carports	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Service Box / Fahrrad St.	Umgrenzung von Flächen für Nebananlagen und Fahrrad-Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Leitungsrecht	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

Teil B: Textliche Festsetzungen

A. <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>

1. Zulässigkeit von Vorhaben
(§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

<u>Vorhaben- und Erschließungsplan</u>
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 (GHmax) 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 maxmimal 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. <u>Anzahl der Stellplätze</u>
Im Geltungsbereich sind insgesamt drei (3) PKW-Stellplätze herzustellen.

6.2. <u>Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</u>
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. <u>Müllsammelplatz</u>
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)

<u>Versickerungs – und Verdunstungsgebot</u>
In dem Sondergebiet Ferienhäuser (**SO$_{FH}$**) ist das von den befestigten Flächen sowie 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 Flurstückgrenze ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Sehestedt zu gewähren.

B. <u>Örtliche Bauvorschriften</u>
(§ 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.

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. <u>Hinweise</u>

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 Plangeltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 aufgehoben. Es gelten zukünftig die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeindevertretung vom 09.09.2021. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom __.__.2021 bis zum __.__.2021 öffentlich bekanntgemacht.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am __.__.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom __.__.2022 bis zum __.__.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom __.__.2022 bis __.__.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Sehestedt, den ....
Siegel Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am __.__.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sehestedt, den ....
Siegel Bürgermeister

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Gammelby, den ....
Siegel ÖbVI

7. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am __.__.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am __.__.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Sehestedt, den ....
Siegel Bürgermeister

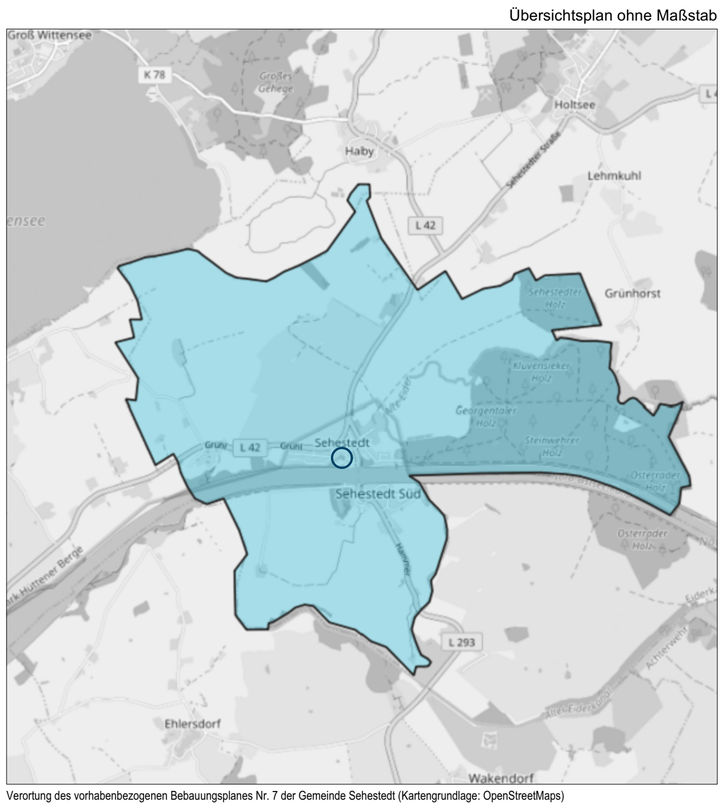
9. (Ausfertigung) Der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Sehestedt, den ....
Siegel Bürgermeister

10. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 durch die Gemeindevertretung 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 durch Aushang vom __.__.2022 bis __.__.2022 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenen 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 __.__.2022 rechtsverbindlich geworden.

Sehestedt, den ....
Siegel Bürgermeister

Übersichtsplan ohne Maßstab



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 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 :	■ Regel-verfahren	■ 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					