

SATZUNG
DER GEMEINDE
SETH
KREIS SEGEBERG
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 14
FÜR DAS GEBIET
"Hauptstraße 105-119"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den B-Plan Nr. 14 für das Gebiet "Hauptstraße 105-119" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch / Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom bis
/ Abdruck in der (Zeitung)
/ Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
/ Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3§ 13 Abs. 2 Nr. 1§ 13a Abs. 2 Nr. 11§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung / Ausschuss hat am den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis unter "www.....de" im Internet veröffentlicht.
Zusätzlich haben sie in der Amtsverwaltung öffentlich ausgelegen.
Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am
/ bei Bekanntmachungen durch Aushang:
in der Zeit vom bis durch Aushang
- ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich unter "www.....de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE SETH DEN.....
BÜRGERMEISTER

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SCHLESWIG-HOLSTEIN (LVermGeo SH) DEN.....

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des B-Planes wurde nach der Veröffentlichung (Nr. 5) geändert.
Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis unter "www.....de" im Internet erneut veröffentlicht.
(Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.)
Zusätzlich haben sie in der Amtsverwaltung öffentlich ausgelegen.
Die erneute Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am
/ in (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt)
/ in der Zeit vom bis durch Aushang
- ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich unter "www.....de" ins Internet eingestellt.
oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

GEMEINDE SETH DEN.....
BÜRGERMEISTER

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

GEMEINDE SETH DEN.....
BÜRGERMEISTER

- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am (vom bis durch Aushang) 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

GEMEINDE SETH DEN.....
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG
STAND: 27.11.2025

ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

| Planzeichen | Festsetzungen | Rechtsgrundlage |
|--|---------------------------------------|--|
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| GRZ | Grundflächenzahl | § 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) u. §§ 17 bis 21 BauNVO |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 16 (4) BauNVO |
| FH | Firsthöhe | § 18 BauNVO |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | | |
| o | Offene Bauweise | § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO |
| △ | nur Einzelhäuser zulässig | § 22 (4) BauNVO |
| △ | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 22 (2) BauNVO |
| --- | Baugrenze | § 23 BauNVO |

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

| | | |
|---|---|----------------------|
| ■ | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | § 9 (1) 20, 25 BauGB |
| ● | Erhaltung von Bäumen | § 9 (1) 25b BauGB |

Sonstige Planzeichen

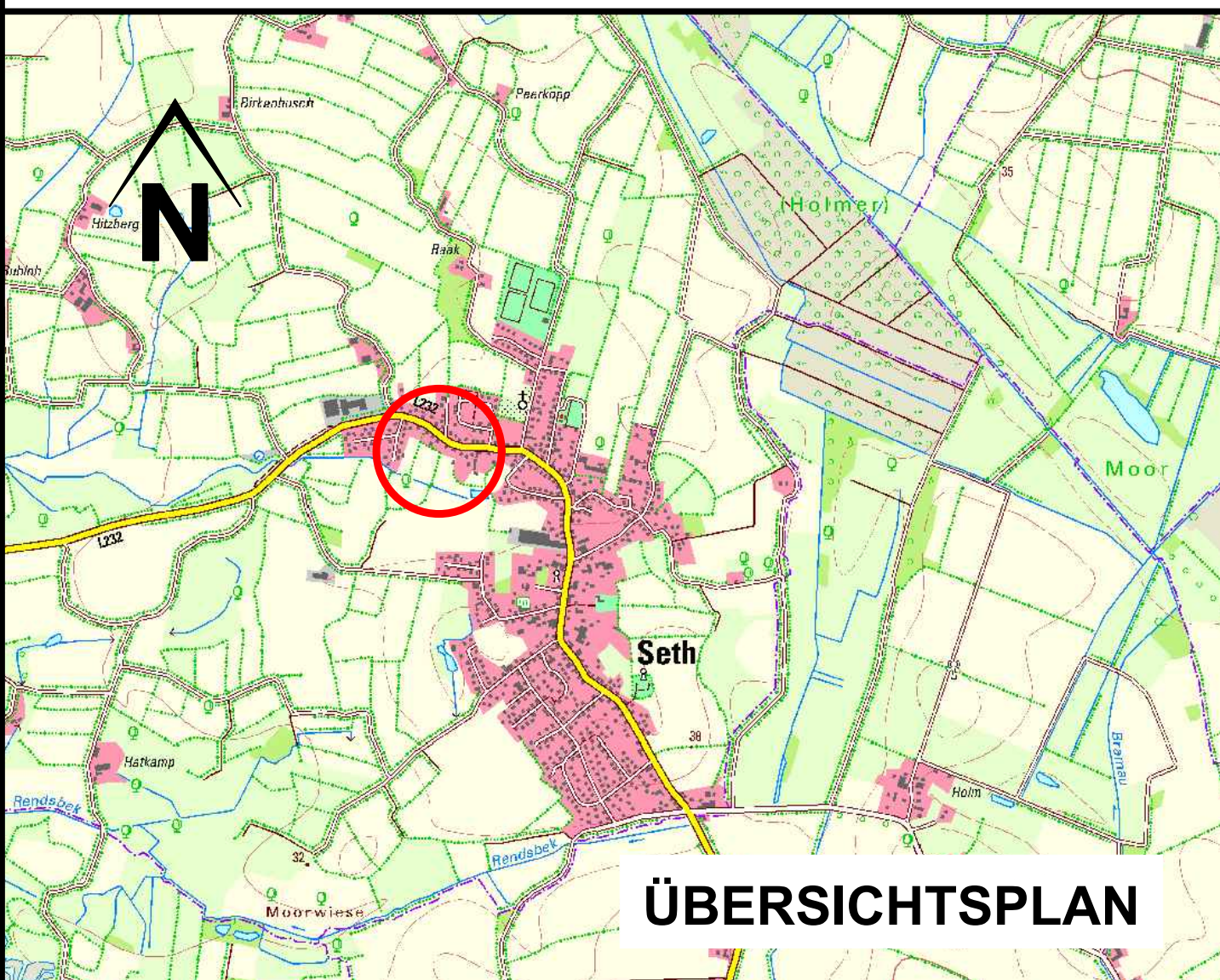
| | | |
|-------|--|------------------|
| ■ | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten angrenzender Grundstücke, Ver- und Entsorger) | § 9 (1) 21 BauGB |
| --- | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 | § 9 (7) BauGB |
| | Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | § 16 (5) BauNVO |
| ■ | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | § 9 (1) 10 BauGB |

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

| | | |
|---|-------------------|--|
| ○ | Geschützter Knick | § 21 (1) UNatSchG § 30 (2) BNatSchG |
|---|-------------------|--|

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

| | | |
|----|--|--|
| ○ | Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmaß | |
| 21 | Katasteramtliche Flurstücksnr. | |
| ■ | vorh. Gebäude | |
| + | Maßlinien mit Maßangaben | |
| ○ | vorh. Baum außerhalb des Geltungsbereiches | |



TEIL B - TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Gebäudehöhe
Es ist eine maximale Firsthöhe von 9,0 m zulässig. Hiervon abweichend ist in den Gebietsteilen mit festgesetzter Eingeschossigkeit auf den von der Hauptstraße aus gesehen rückwärtig gelegenen Baufeldern eine maximale Firsthöhe von 8,0 m zulässig.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist die mittlere Höhe des jeweiligen Abschnittes des dem Grundstück vorgelagerten Gehwegs entlang der Hauptstraße.

Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf durch die notwendige Mitrechnung von Terrassen ausnahmsweise um bis zu 25 m² je Gebäude überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO; § 31 Abs. 1 BauGB)

Ausnahmsweise ist für Gebäude mit einer geringeren als der als maximal zulässig festgesetzten Höhe eine Überschreitung der parallel zum Knick festgesetzten Baugrenze in dem Umfang zulässig, der sich aus der Differenz der beantragten Gebäudehöhe zur maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, höchstens jedoch bis zu dem festgesetzten Knickschutzstreifen.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Gebietsteilen mit festgesetzter abweichender Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 25m zu errichten.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Gebietsteilen mit festgesetzter offener Bauweise und festgesetzter Zweigeschossigkeit sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Hiervon abweichend ist in den Gebietsteilen mit festgesetzter Eingeschossigkeit höchstens eine Wohnung je Einzelhaus zulässig, auf den Grundstücken 105 und 107 auch eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

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

Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen sind einschließlich ihres Unterbaus wasserdurchlässig anzulegen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet vorrangig zur Versickerung zu bringen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht für notwendige Zufahrten oder Zuwegungen genutzt werden, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Stein- oder Schottergärten sind nicht zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Innerhalb eines Abstandes von 3m zum Knickwall sind bauliche Anlagen aller Art sowie Ablagerungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig (Knickschutzstreifen).

6. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffende bauliche Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die an der Hauptstraße gelegenen Bauplätze sind für die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienende Gebäude an den nördlichen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 - „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Januar 2010) entsprechend dem Lärmpegelbereich II vorzusehen. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. RW_{ges}) aller Außenbauteile betragen für Wohnräume 35 dB und für Büroräume 30 dB.

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Dachform und -neigung
Es sind nur geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdächer zulässig. Dachendeckungen sind nur in nicht glänzenden roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farben zulässig.

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf Dachflächen sind zulässig.