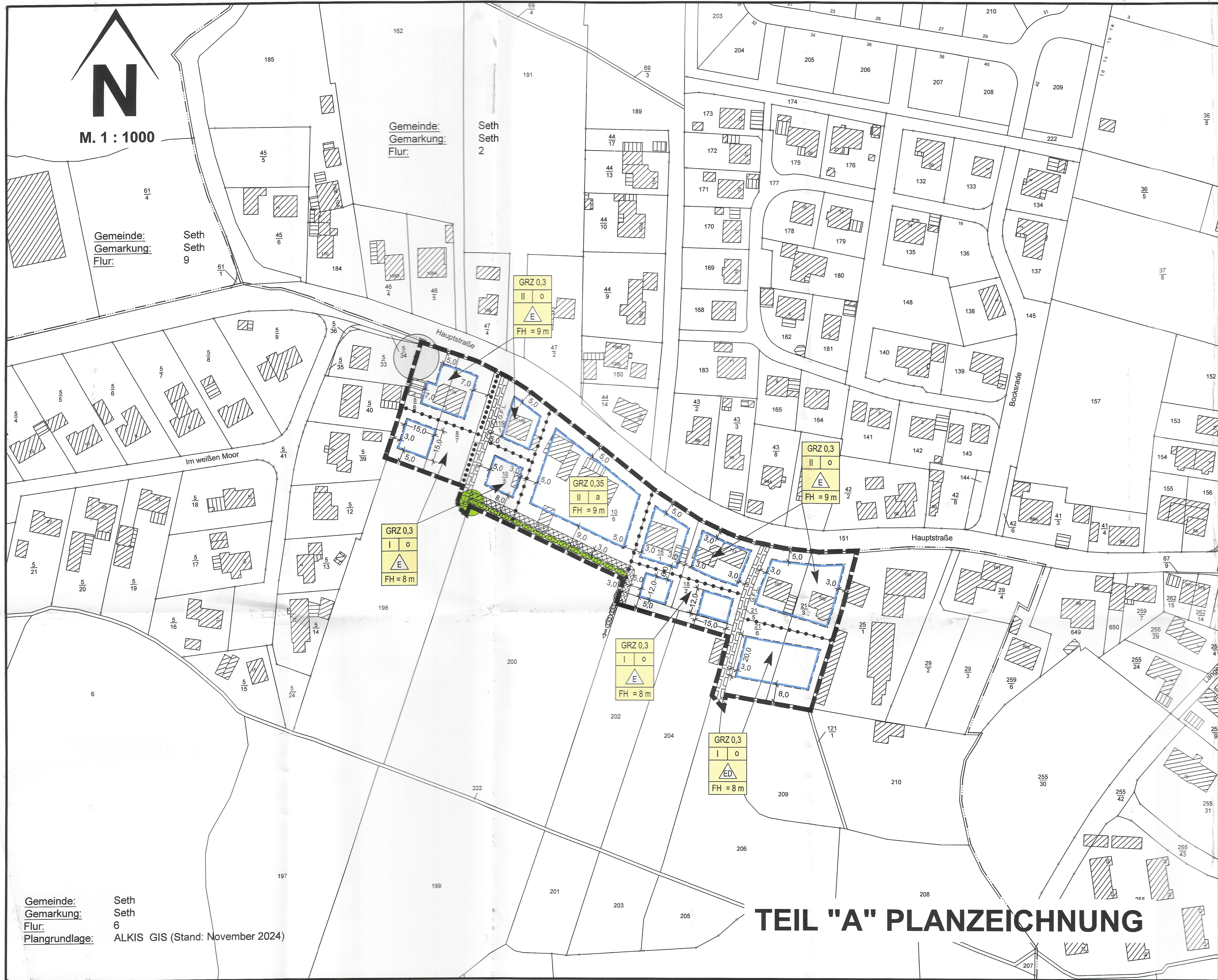




SATZUNG
DER GEMEINDE
SETH
KREIS SEGEBERG
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 14
FÜR DAS GEBIET
"Hauptstraße 105-119"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.05.2026 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 15.05.2025.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Internet unter www.amt-itzstedt.de und durch Abridruck in der „Segeberger Zeitung“ am 02.08.2025.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025 durch Veröffentlichung des Vorentwurfs unter www.amt-itzstedt.de im Internet und öffentliche Auslegung in der Amtsverwaltung Itzstedt durchgeführt.
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 02.08.2025 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich unter www.amt-itzstedt.de ins Internet eingestellt.
 - 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 05.08.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2025 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 21.01.2026 bis 23.02.2026 unter www.amt-itzstedt.de im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben sie in der Amtsverwaltung Itzstedt öffentlich ausgelegt. 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 10.01.2026 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich unter www.amt-itzstedt.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 07.01.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE SETH
DEN: 
BÜRGERMEISTER

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. (mit Stand vom 12.06.26)

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SCHLESWIG-HOLSTEIN (LVermGeo SH)
DEN: 30.06.26
KARST

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.05.2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.05.2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss begilligt.

GEMEINDE SETH
DEN: 16.02.2026
BÜRGERMEISTER

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
GEMEINDE SETH
DEN: 16.02.2026
BÜRGERMEISTER

11. 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 16.02.2026 (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 mit dem 17.02.2026 in Kraft getreten.

GEMEINDE SETH
DEN: 17.02.2026
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG
STAND: 10.06.2026

ZEICHENERKLÄRUNG:

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

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) 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	§ 19 BauNVO
FH	Firsthöhe	§ 16 (4) BauNVO § 18 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
o	Offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
ED	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

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer

§ 9 (1) 25b 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) LNatSchG
§ 30 (2) BNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

— Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal

— Katasteramtliche Flurstücksnummern

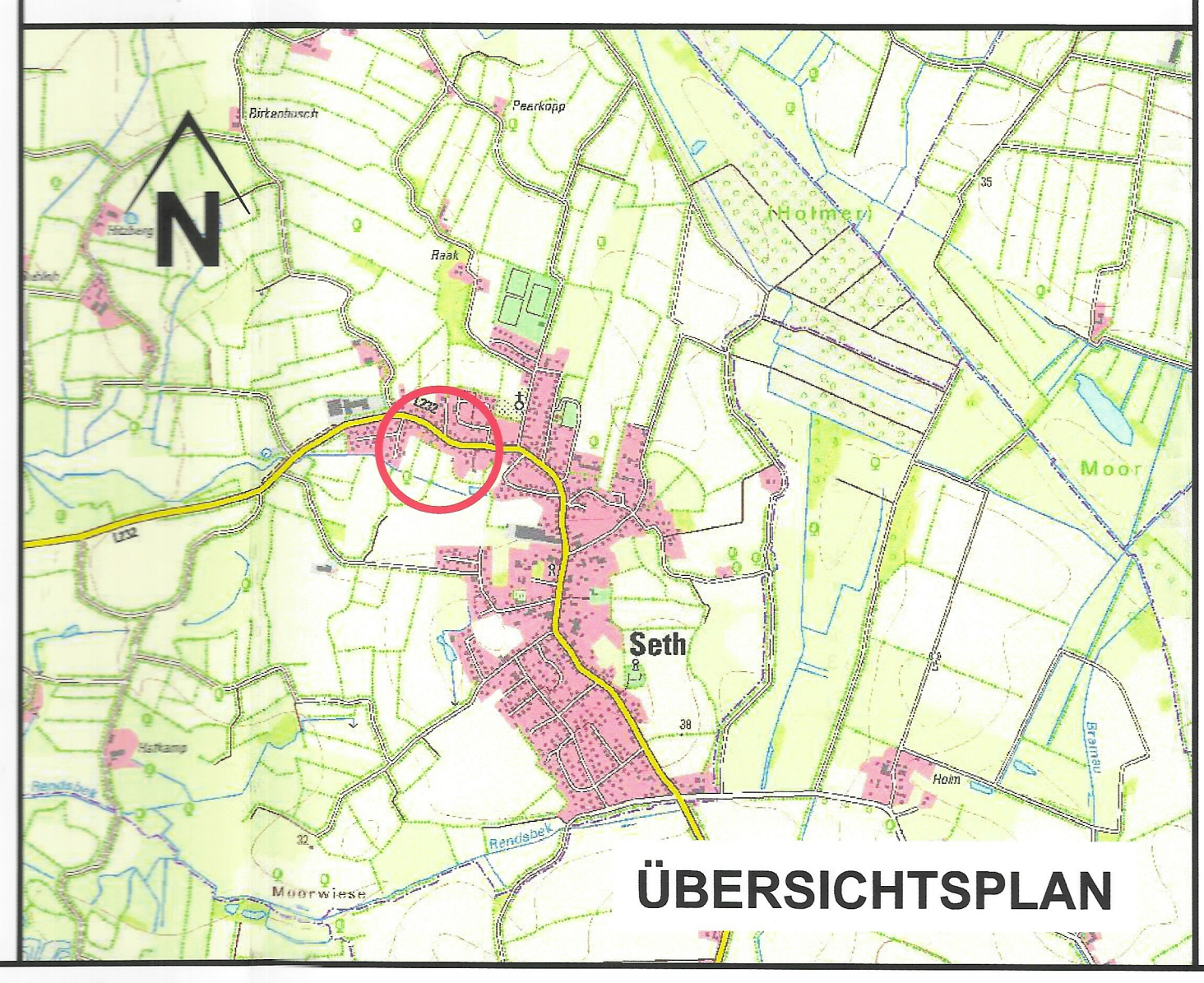
— vorh. Gebäude

— Maßlinien mit Maßangaben

— vorh. Baum außerhalb des Geltungsbereiches

— vorh. Knick außerhalb des Geltungsbereiches

— Flurgrenze



TEIL B - TEXT

- 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).
- 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.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
In den Gebietsteilen mit festgesetzter abweichender Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 25m zu errichten.
- 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.
In den Gebietsteilen mit festgesetzter abweichender Bauweise sind höchstens acht Wohnungen je Einzelhaus zulässig.
- 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).
- 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 2018) entsprechend dem Lärmpegelbereich III vorzusehen. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. Rw,ges) aller Außenbauteile betragen für Wohnräume 35 dB und für Büroräume 30 dB.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
Dachform und -neigung
Es sind nur geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdächer zulässig. Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtonen zulässig.
Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf Dachflächen sind zulässig.