

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 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 (SOFH) 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 (SOFH) werden maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangaben von Höhenbezugspunkten (HBP) 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 (SOFH) ist maximal eine (1) Wohnung pro Gebäude zulässig.

5. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Terrassen mit einer Größe von jeweils bis zu 30 m² sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie werden bei der Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche (GRmax) nicht berücksichtigt. Die Terrassen müssen zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

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. § 84 LBO S.-H.; sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

6.1. Anzahl der Stellplätze

Im Geltungsbereich sind insgesamt dreizehn (13) PKW-Stellplätze herzustellen.

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 auf der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sehestedt

Bearbeitung: 10.12.2021



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).

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

Im Plangebiet dürfen die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten, Fußwege zur internen Erschließung sowie die verkehrsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 400 m² errichtet werden.

Für die Herstellung der Deckschichten sowie den Unterbau für folgende bauliche Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) sowie deren Zufahrten und Fußwege zur internen Erschließung dürfen nur Materialien und/oder Bauausführungen verwendet werden, die eine Wasserdurchlässigkeit gewährleisten (Rasenklinker, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, großfugige Pflasterungen, Kies etc.).

6.3. Müllsammelplatz

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen ist ein Müllsammelplatz (M) unterzubringen. Der Standort und die Größe sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche flexibel.

7. Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Versickerungsgebot

In dem Sondergebiet Ferienhäuser (SOFH) ist das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern und zu verdunsten.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)

1. Dacheindeckungen

In dem Sondergebiet Ferienhäuser (SOFH) sind als Dacheindeckung nur Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig. Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen bis 30 m³ sind auch abweichende Dacheindeckungen zulässig.

2. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern 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.

3. Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von Oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

4. 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.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sehestedt

Bearbeitung: 10.12.2021



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).

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

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sehestedt

Bearbeitung: 10.12.2021



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