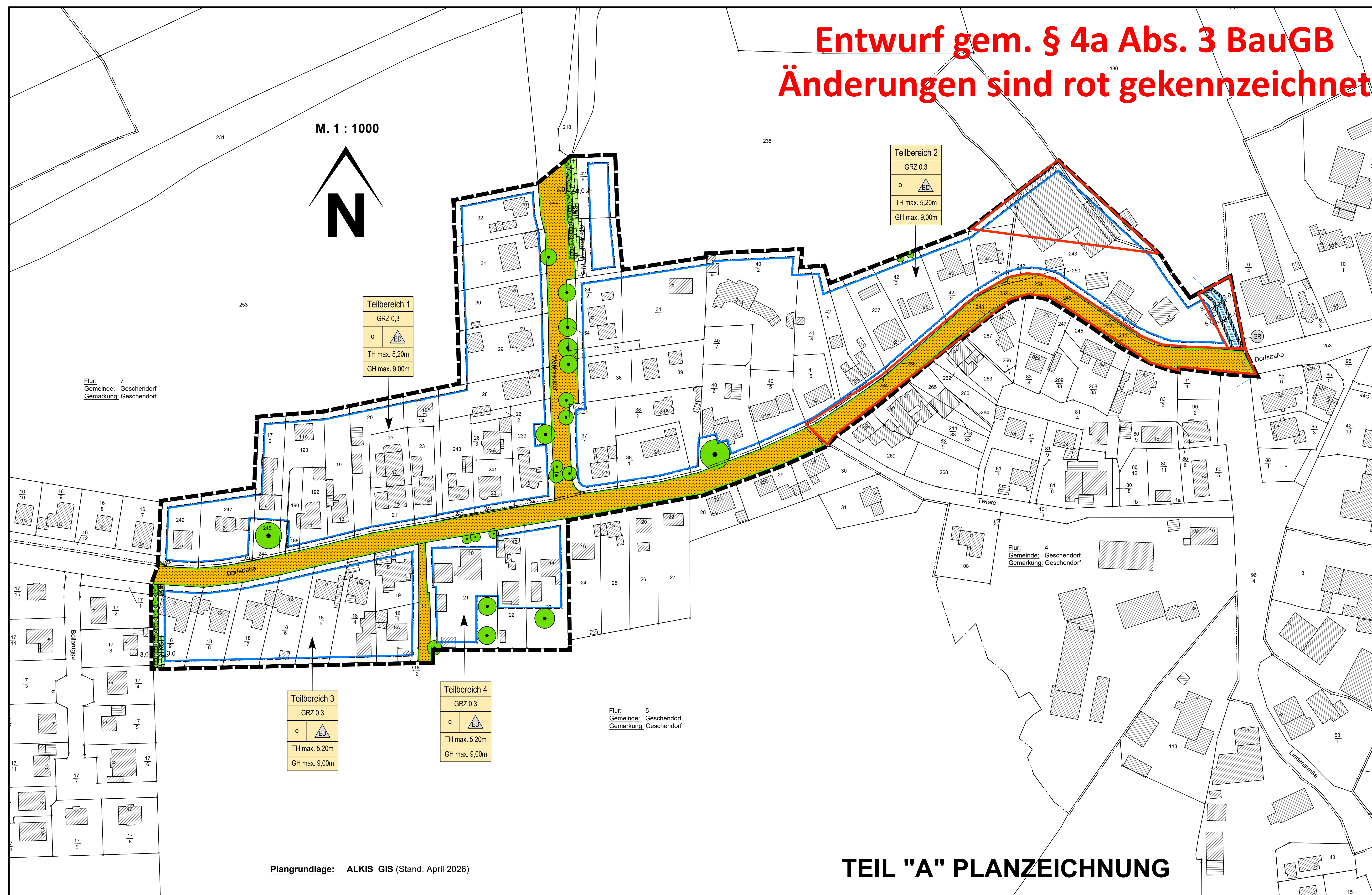


Entwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Änderungen sind rot gekennzeichnet



Plangrundlage: ALKIS GIS (Stand: April 2026)

TEIL "A" PLANZEICHNUNG

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
TH max.	Traufhöhe	§ 18 BauNVO
GH max.	Gebäudehöhe	§ 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
O	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

■	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB

■	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
■	Zweckbestimmung:
■	Gewässerschutzstreifen
—	Verbandsgewässer Nr. 267

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

■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
KS	Knickschutzstreifen	§ 9 (1) 20 BauGB
●	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

■	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (zugunsten der anliegenden Flächen)	§ 9 (1) 21 BauGB
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10	§ 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

■	Geschützter Knick	§ 21 (1) LNatSchG § 30 (2) BNatSchG
----------	-------------------	-------------------------------------

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

○	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
■	Katasteramtliche Flurstücksnr.
■	vorh. Gebäude
+	Maßlinien mit Maßangaben
—	Flurgrenze

TEIL B - TEXT

1. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 18 BauNVO)

1.1 Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist die gemittelte natürliche Geländeoberfläche der Grundfläche des Wohngebäudes, Abgrabungen und Aufschüttungen von max. 50 cm sind zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn über ein Höhenaufmaß belegt wird, dass eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung andernfalls nicht gesichert werden kann.

1.2 Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der aufsteigenden Wand und der Dachhaut) ist die Oberkante des Erdgeschossrohbodens.

1.3 Eine Abweichung von den festgesetzten maximalen Höhen ist zulässig, wenn es sich um die Neuerrichtung eines zulassungsgemäßen errichteten Gebäudes an gleicher Stelle, mit gleicher Art der Nutzung sowie gleicher Grundfläche und Gebäudehöhe handelt und mit der Neuerrichtung innerhalb von 2 Jahren nach Abgang begonnen wird.

2. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 600 m², bei Doppelhausbebauung 450 m² je Doppelhaushälfte.

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

Je vollständige 450 m² Grundstücksfläche ist eine (=1) Wohnung je Wohngebäude zulässig. Die max. Anzahl von 4 Wohnungen je Wohngebäude darf nicht überschritten werden.

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

4.1 Im Vorgartenbereich ist zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie parallel zur Straßenbegrenzungslinie ein Streifen von 3m Breite von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen freizuhalten und gärtnerisch anzulegen. Zufahrten zu notwendigen Stellplätzen sind je Stellplatz bis zu einer Breite von 3m zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Gesamtbreite von 6m.

4.2 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 beplanten Gebäudehöhe zur maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, höchstens jedoch um bis zu dem festgesetzten Knickschutzstreifen.

5. Gestaltliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

5.1 Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 15° und 48°. Abweichende Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsbüddelungen, vortretenden Balkonen, Garagen und Carports zulässig.

5.2 Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb der Traufkante sind unzulässig (sog. „Stufengeschosse“). Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.

5.3 Dachgauben und Loggien dürfen einen Abstand von 2 m zum Ortsgrenz nicht unterschreiten. Die maximale Gesamtbreite von Dachgauben und Loggien darf 30% der unteren Dachkantenlänge nicht überschreiten.

5.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht für notwendige Zufahrten oder Zuwegungen genutzt werden, sind wasser- und windabweisend zu gestalten oder zu begrünen oder zu bepflanzen. Stein- oder Schottergärten sind nicht zulässig. Zulässig ist ein max. 50 cm breiter Streifen als Spritzschutz um ein Gebäude.

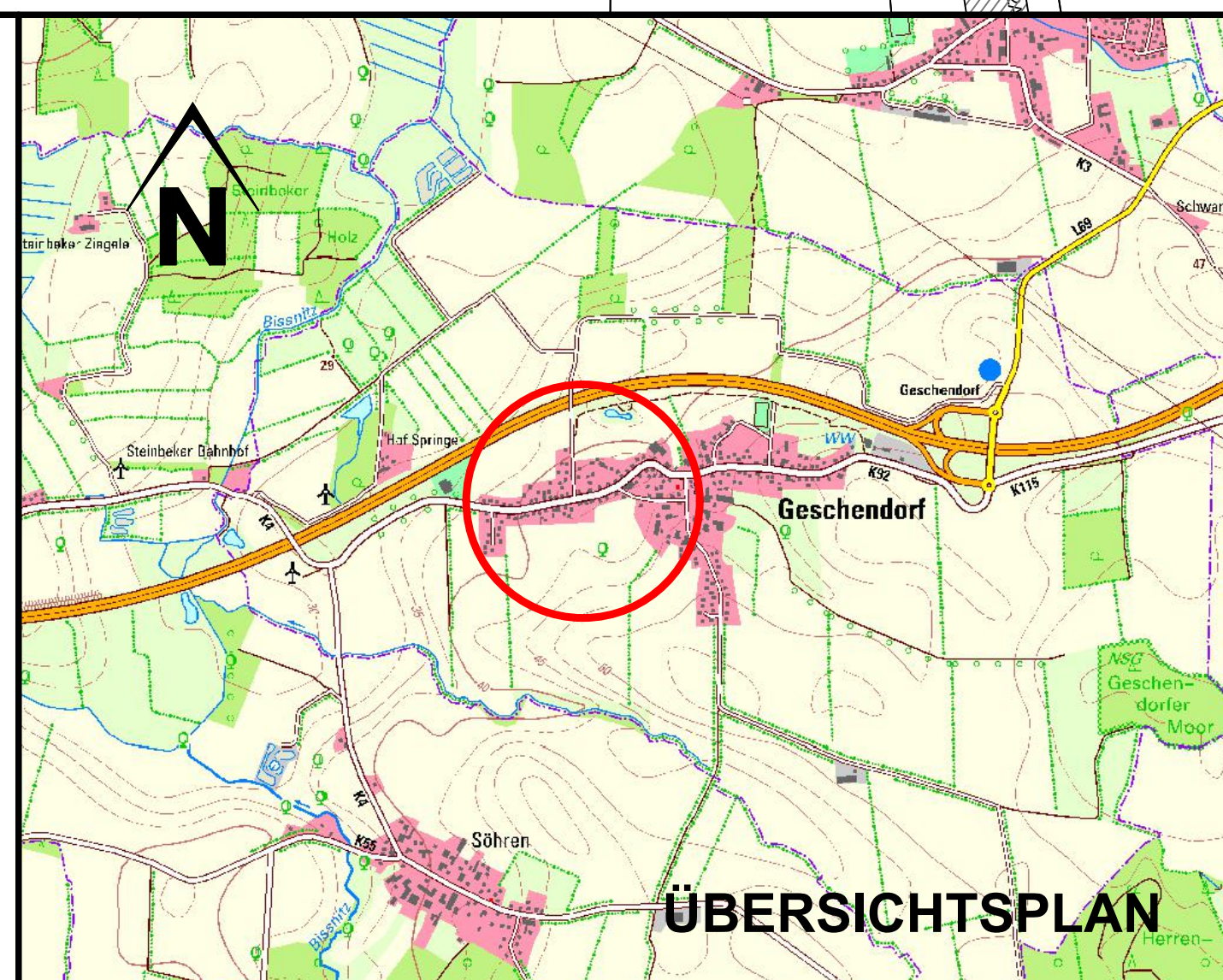
5.5 Entlang der Dorfstraße ist bei Abriss und/oder Neubau eines in vorderer Reihe zur Straße gelegenen Gebäudes entlang der Straßenfront eine lebende Hecke (mit standortgerechten heimischen Laubbäumen) mit einer maximalen Höhe von 1,2 m anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Stellplätze und ihre Zufahrten einschl. Unterbau sind in wasserundurchlässiger Form zu beseitigen.

Die Knickschutzstreifen sind von jeglicher, auch genehmigungsfreier, Bebauung, Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung freizuhalten.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind mit standortgerechten Baumpflanzungen gleichwertig zu ersetzen.



SATZUNG DER GEMEINDE GESCHENDORF KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 FÜR DAS GEBIET

"Grundstücke nördlich und südlich der Dorfstraße Nr. 5 bis 47 sowie Nr. 2 bis 14 sowie Grundstücke westlich und östlich der Straße Wohldredder Nr. 1 bis 9 und Nr. 2 bis 8 und unbebaute Fläche nördlich des Grundstückes Wohldredder Nr. 6 und östlich der Straße Wohldredder"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von der folgenden Satzung über den B-Plan Nr. 10 für das Gebiet "Grundstücke nördlich und südlich der Dorfstraße Nr. 5 bis 47 sowie Nr. 2 bis 14 sowie Grundstücke westlich und östlich der Straße Wohldredder Nr. 1 bis 9 und Nr. 2 bis 8 und unbebaute Fläche nördlich des Grundstückes Wohldredder Nr. 6 und östlich der Straße Wohldredder" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. 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

2. 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 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. 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.

4. Die Gemeindevertretung / Ausschuss hat am den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. 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 ausliegen.
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 (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt)
/ 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.

6. 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 DEN
BÜRGERMEISTERIN

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

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

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

9. 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 ausliegen.
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 (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt)
/ bei Bekanntmachung durch Aushang:
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.

10. 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 DEN
BÜRGERMEISTERIN

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

GEMEINDE DEN
BÜRGERMEISTERIN

12. 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 Vertretung 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 DEN
BÜRGERMEISTERIN

PLANVERFASSTER: Bauleitplanung+Planungsrecht, Dipl. Ing. F. Hartmann in
Zusammenarbeit mit BgA Bauleitplanung Kreis Segeberg

STAND: 28.09.2026