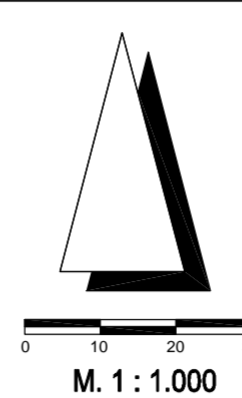


SATZUNG DER GEMEINDE SCHUBY ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 - 'WEIDEWEG OST' -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 'Weideweg Ost' - für ein Gebiet zwischen dem Weideweg, der Bundesstraße B 201 und der Eisenbahnlinie, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)
Es gilt die BauNVO 2017/2023



TEXT (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 21a BauNVO)
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)
 - Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient i.V.m. Ziff. 5.2 vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt: Vergnügungstätten (z.B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzpaläste, Bars) und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
 - Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren des täglichen Bedarfs handeln
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzverarbeitenden Bereichs einschl. Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1.4, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.
 - Höhe der baulichen Anlagen
 - Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte First- und Traufhöhe als Höchstmaß über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.
 - Innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Freileitung ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen zudem mit der Schleswig-Holstein Netz AG abzustimmen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)
 - Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenschnittes betragen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
 - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks und Einzelbäume sind dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
 - Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von sämtlichen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.
 - Die öffentliche Grünfläche 'naturnah' ist als Gras- und Staudenflur mit Einzelbäumen zu entwickeln. Um einen flächenhaften Gehölzaufwuchs (mögl. Waldentwicklung) auszuschließen, muss die Fläche gemäht und ggf. junge Gehölze entfernt werden.
 - Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (insb. Versickerungsmulden) zu versickern.
 - Zur Kompensation werden der 2. Änd. des B-Planes Nr. 3 folgende Flächen zugeordnet:
 - 1.806 m² auf Flurstück 34 der Flur 19, Gemarkung und Gemeinde Schuby, Kreis Schleswig-Flensburg (AZ: 661.4.03.101.2019.00, ÖkoKonto "Gemeinde Schuby, Katherland")
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz vor Außenlärm ist die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise“ zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die dabei zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel können der Abbildung 1 auf der Planzeichnung entnommen werden.

Schutzbedürftig sind gemäß DIN 4109 generell die folgenden Raumtypen:

 - Wohnräume einschließlich Wohnküchen und Wohnküchen,
 - Schlafräume einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungstätten,
 - Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
 - Unterrichts- und Hörsäle, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
 - Büroräume,
 - Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Von der vorgenannten Festsitzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen resultieren.
 - Um schalltechnische Konflikte durch gewerbliche Schallimmissionen zu vermeiden, sind in Baufeld 1 nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht stören. Diese können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere Weise ausgeschlossen sind.
 - Um schalltechnische Konflikte durch gewerbliche Schallimmissionen zu vermeiden, sind in den Baufeldern 2 bis 6 nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere Weise ausgeschlossen sind.
- Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)
 - Dacheindeckung: Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.
 - Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grundsätzlich sind Werbeanlagen und Bauteile so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßen- und Ortsbild nicht stören. Die Größe der Werbung muss in ausgewogenem Verhältnis zur Gebäudehöhe und -breite stehen.
 - Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Weiterhin sind nach abstrahlende Beleuchtung und starke Lichtquellen unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.07.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Arensharde am 18.07.2024 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 04.03.2026 durchgeführt.
- 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 30.04.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB unter www.amt-arensharde.de veröffentlicht. Zeitgleich haben die Unterlagen während der Sprechstunden öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Arensharde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.amt-arensharde.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.

Schuby, den (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schleswig, den (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schuby, den (Unterschrift)
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schuby, den (Unterschrift)
- Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die 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 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Arensharde am 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Schuby, den (Unterschrift)

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE SCHUBY

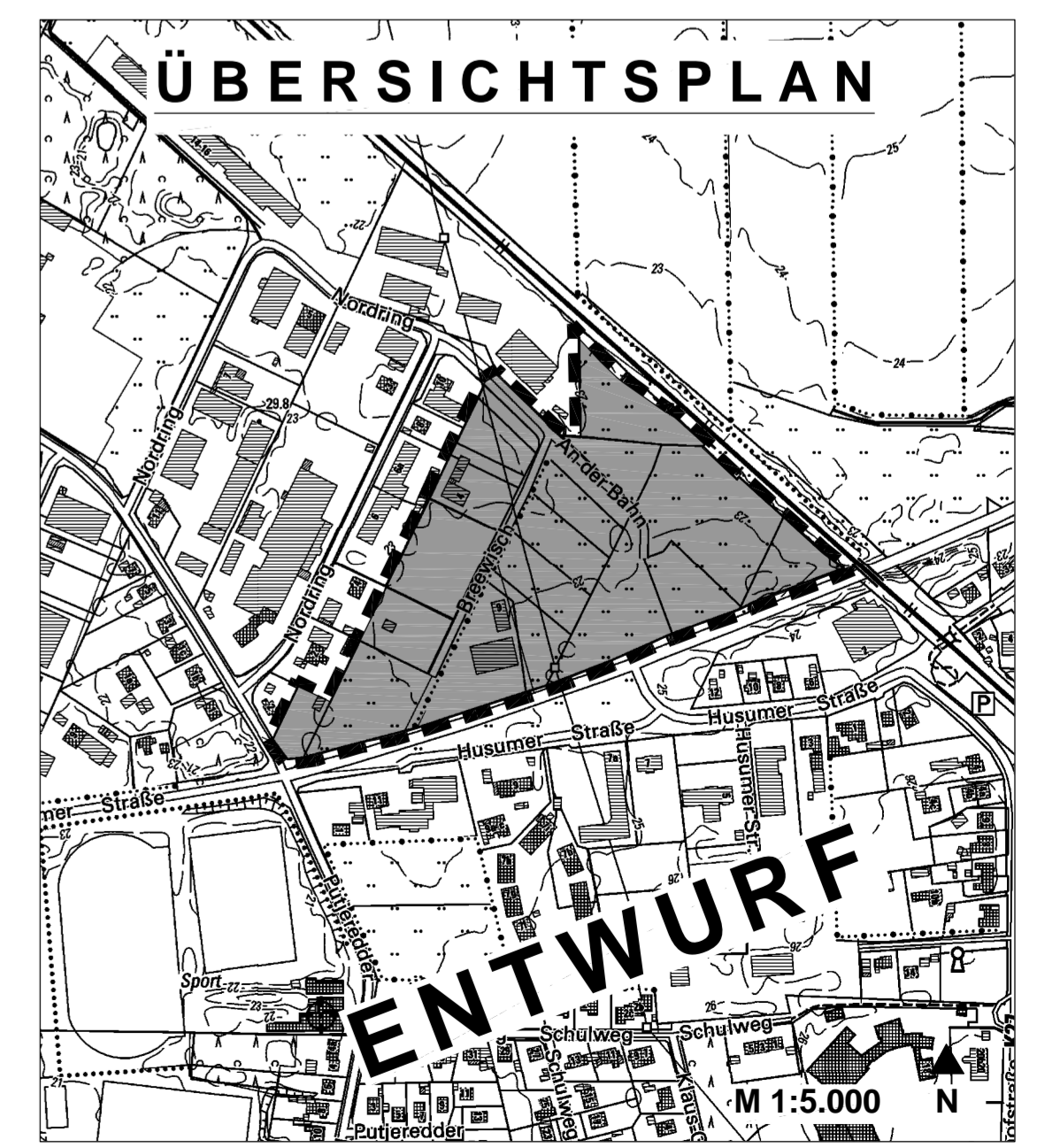
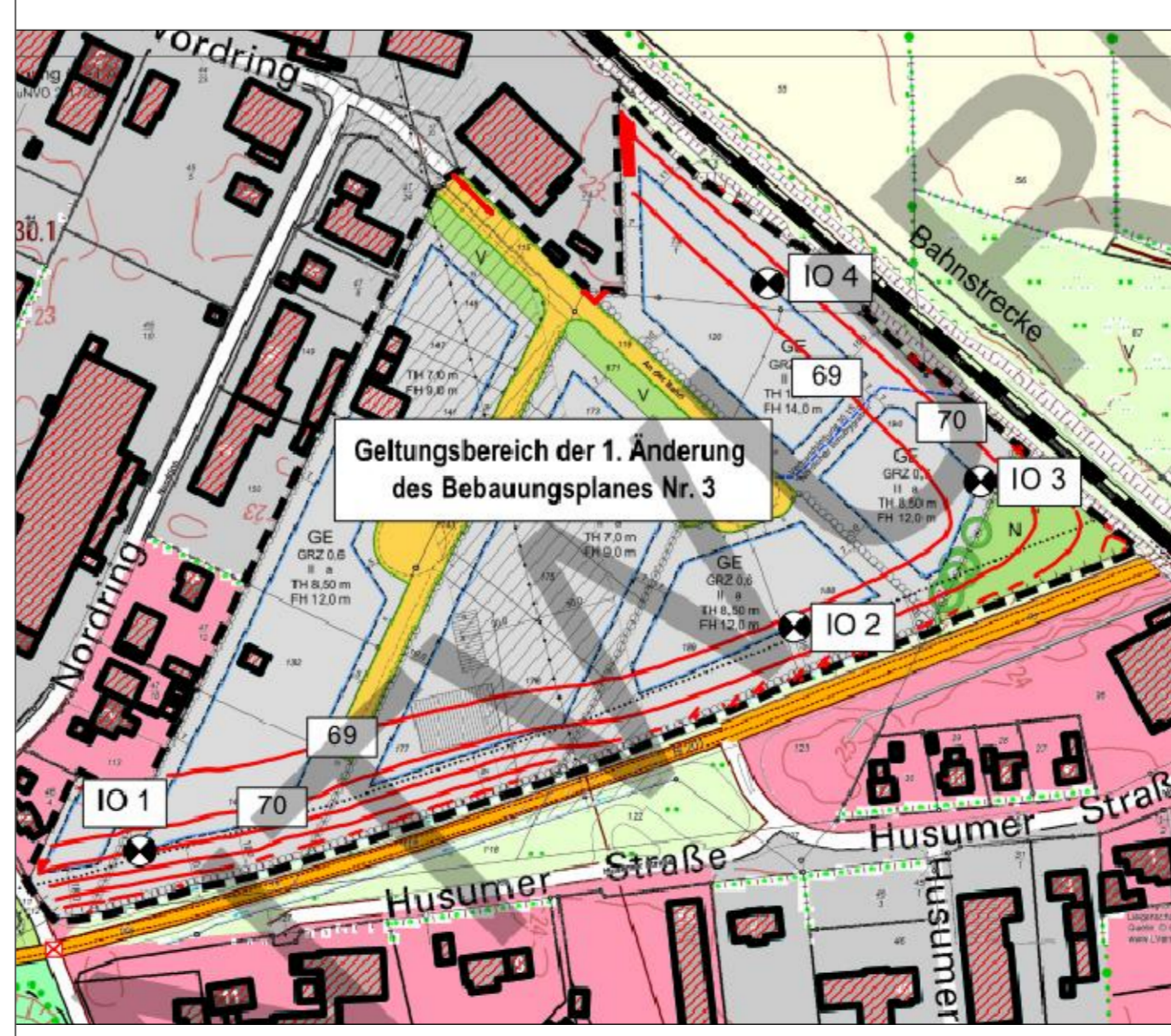
'Weideweg Ost'

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
GEE	eingeschränkte Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,6	Grundflächenzahl, hier: 0,6	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 20 BauNVO
FH 12,00	max. Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden, hier: 12,00 m	§ 18 BauNVO
TH 7,00	max. Traufhöhe der baulichen Anlagen in Meter über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden, hier: 7,00 m	§ 18 BauNVO
Bauweise, Baumlinie, Baugrenze		
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		
	Freileitung, 110 kV	§ 9 (1) 13 BauGB

	öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün	§ 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen - naturnah	§ 9 (1) 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
	vorhandener, zu erhaltender Baum	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung; hier: First- und Traufhöhe	§ 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
120	Flurstücksnummer	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	30 m - Schutzbereich zu beiden Seiten der 110-kV-Freileitung	
	Verrohrte Verbandsleitung 30.15.00 des Wasser- und Bodenverbandes Schuby-Silberstedt	
	Nummerierung der Baufelder für immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	
III. Nachrichtliche Übernahme		
	Anbauverbotszone (20 m zur B 201)	§ 9 FStrG
	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 LNatSchG

Abbildung 1: Isophonenkarte mit maßgeblichen Außenlärmpegeln



Stand: März 2026