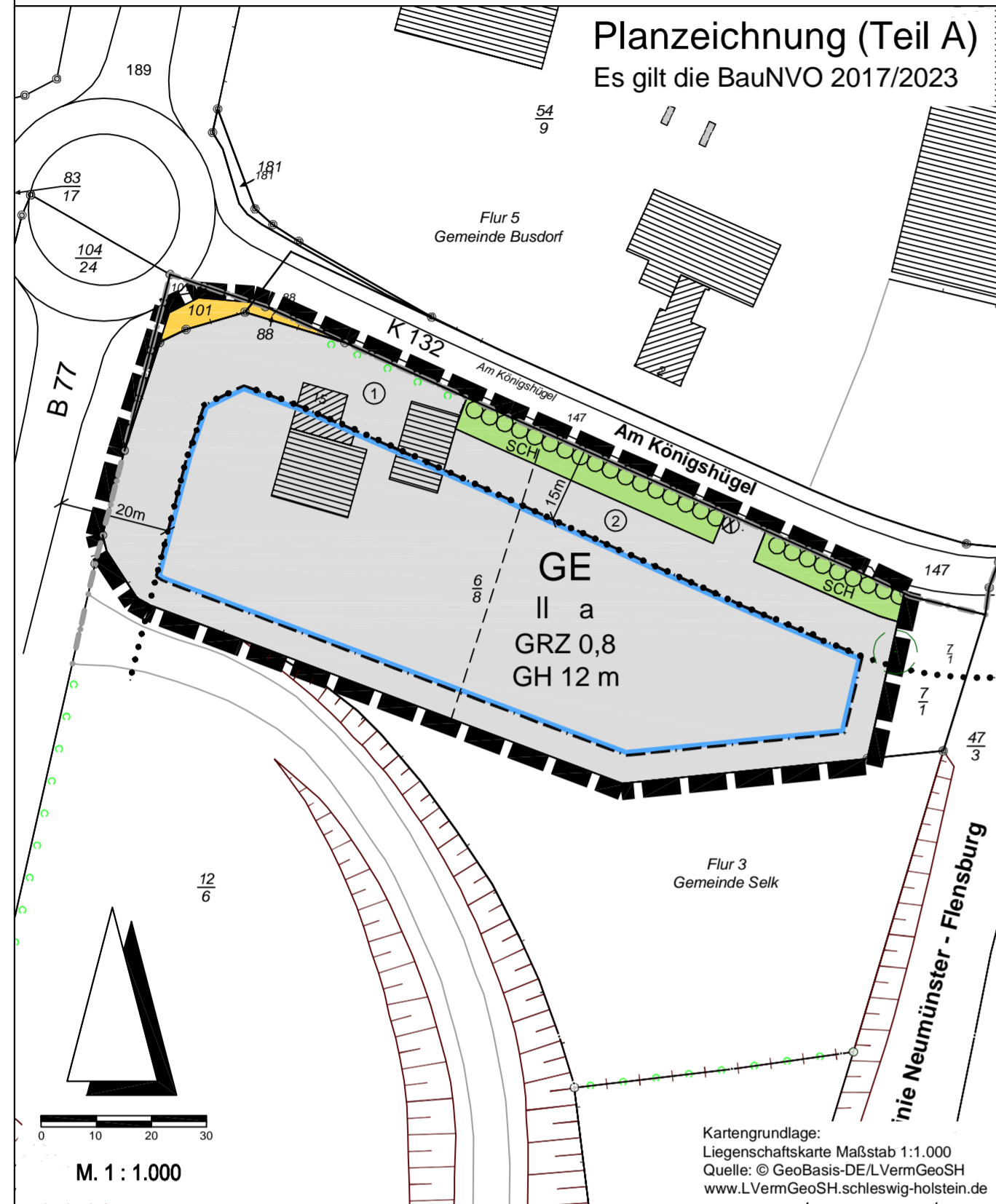


SATZUNG DER GEMEINDE SELK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "ERWEITERUNG GEBIET AM KÖNIGSHÜGEL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Erweiterung Gewerbegebiet Am Königshügel" für das Gebiet südlich der Straße "Am Königshügel" zwischen der Bundesstraße B 77 und der Bahnlinie Neumünster-Flensburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



TEXT (TEIL B)

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)
 - 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt: Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzpaläste, Bars) und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
 - 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
 - 1.2.1 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.
 - 1.2.2 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche vom 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 1.2.1, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.
- 2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 2.1 Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung der Gebäude.
- 3 Höhe der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
 - 3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen darf maximal 12,00 m ab Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens betragen.
- 4 Höhenlage der Gebäude**
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - 4.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht höher als 20 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes der Straße Am Königshügel liegen.
- 5 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)
 - 5.1 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Lagerflächen in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks **nicht** zulässig
 - 5.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
 - 5.3 Fensterlose Gebädefassaden sind ab einer Länge von 40 m mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
 - 5.4 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden) auf den Baugrundstücken zu versickern.
 - 5.5 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- in Aussicht genommene Grundstücksteilung
- Grundstücksnummer
- vorhandener Baum mit einem Stammdurchmesser über 20 cm
- vorhandener Knick, zukünftig entfallend

III. Nachrichtliche Übernahme

- vorhandener, zu erhaltender Knick § 21 (1) 4 LNatSchG
- Anbaufreihaltezone (20 m von der Bundesstraße B 77 und 15 m von der Kreisstraße K 127) § 9 (1) FStrG § 29 StrWG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.05.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Haddeby am 12.07.2024.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
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 mit am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum im Internet unter www.bob-sh.de nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zeitgleich haben die Unterlagen während der Sprechstunden öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Haddeby ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe wurde unter www.haddeby.de ins Internet eingestellt. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.de ins Internet eingestellt.

- 5.6 Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 12 folgende Flächen zugeordnet:
 - 2.234 ÖP (... m²) aus dem Ökokonto Az.: 661.4.03.016.2018.00 Dannewerk (Kreis Schleswig-Flensburg)
 - 8 m Knick aus dem Knickökokonto Az.: 661.4.04.016.2017.00 Groß Dannewerk (Kreis Schleswig-Flensburg)

6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Zum Schutz vor Außenlärm ist die Schallschirmung 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. Der dabei zugrunde zu legende maßgebliche Außenlärmpegel beträgt 73 dB(A).
- 6.2 Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

7 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung und Nutzung von Strom

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- 7.1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

8 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)

- 8.1 Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 30 Grad zulässig.
- 8.2 Die v.g. Vorschrift gilt nicht für Nebenanlagen.
- 8.3 Das Anbringen von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist zulässig.
- 8.4 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.
- 8.5 Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Weiterhin sind nach oben abstrahlende Beleuchtung und starke Lichtquellen unzulässig.

9 Hinweise

- 9.1 Ordnungswidrigkeit
Nach § 84 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 8.1 bis 8.5 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- 9.2 Gemäß § 9 des Fernstraßengesetzes dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 77 nicht errichtet oder vorgenommen werden.
- 9.3 Gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetzes SH dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße K 132 nicht errichtet oder vorgenommen werden.

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.

Selk, den
(Unterschrift)

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

Schleswig, den
(Unterschrift)

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

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Selk, den
(Unterschrift)

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

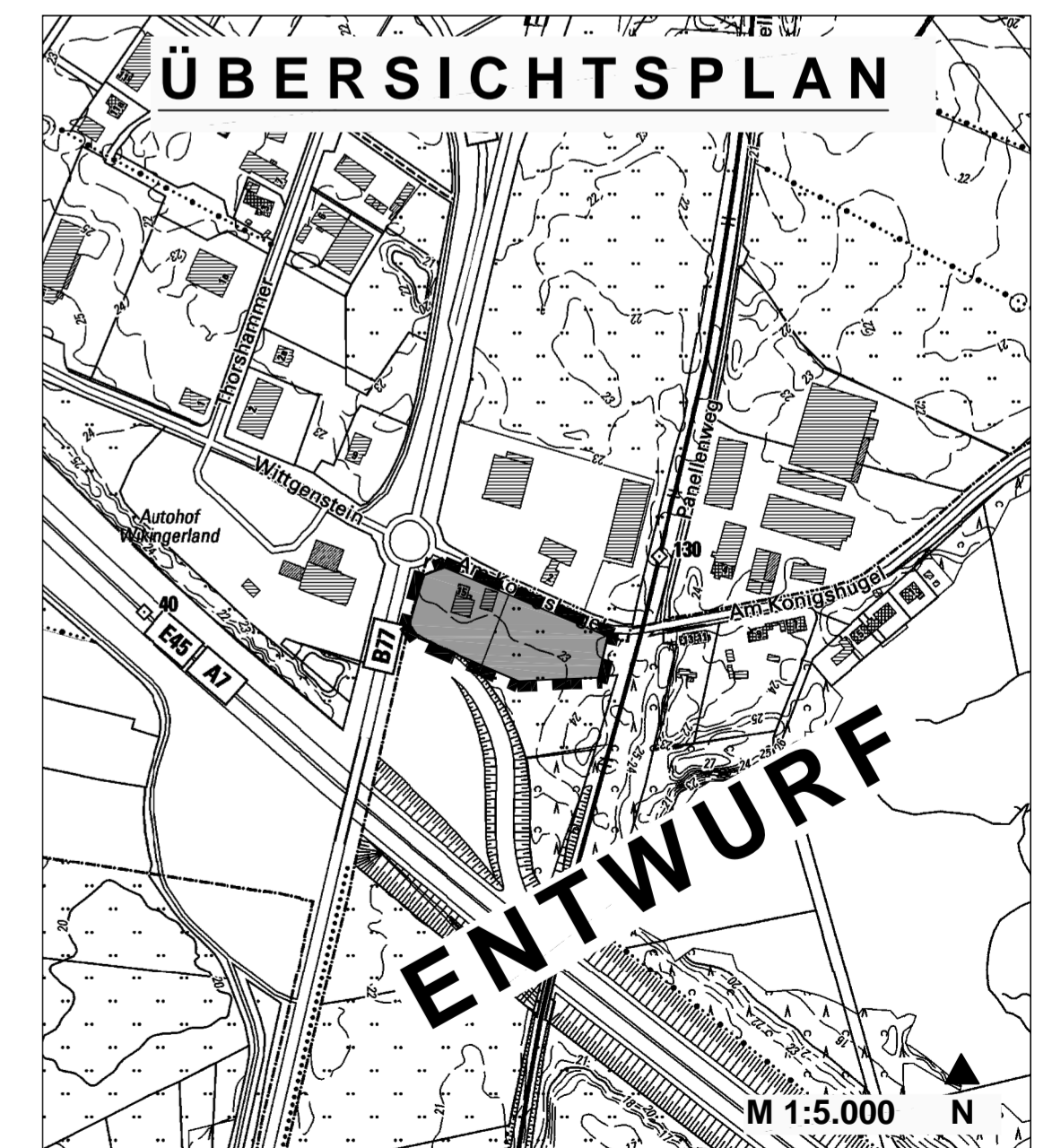
Selk, den
(Unterschrift)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 12 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 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.

Selk, den
(Unterschrift)

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 DER GEMEINDE SELK

"Erweiterung Gewerbegebiet Am Königshügel"



Stand: Mai 2025

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier: 0,8	§ 16, 17, 19 BauNVO
GH 12 m	max. Gebäudehöhe, hier 12 m	§ 18 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 20 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
Grünflächen		
	private Grünflächen - Knick	§ 9 (1) 15 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB