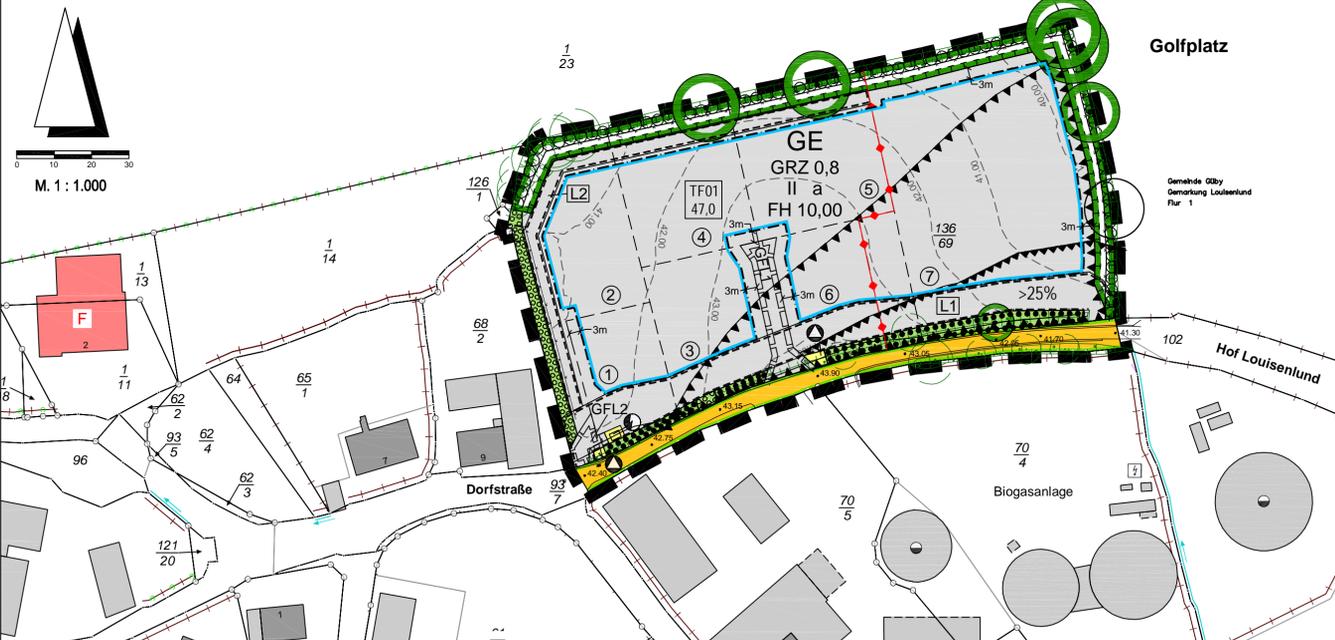


# SATZUNG DER GEMEINDE GÜBY ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 - Gebiet zwischen der Straße Hof Louisenlund und dem Golfplatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

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



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am .....

### 4 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)

- Für die Bepflanzung dürfen nur heimische, bodenständige Laubgehölze verwendet werden.
- Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 zweireihige Gehölzplantagen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.
- 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.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gras- und Staudenflur naturnah zu entwickeln. Sie darf max. 2 mal im Jahr ab dem 01. Juli gemäht werden. Das Ablagern von Boden und Material ist unzulässig. Die Fläche ist zu den Gewerbegebietsflächen durch einen stabilen, mindestens 1,50 m hohen Stabgitterzaun abzugrenzen.
- Innerhalb der Gewerbegebiete ist je angefangene 800 m² befestigter Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16 cm zu verwenden.
- Fensterlose Fassaden sind je angefangene 40 m² mit einem Klettergehölz zu begrünen.
- Die Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße Hof Louisenlund ist zu den Gewerbegebietsflächen durch einen stabilen, mindestens 1,50 m hohen Stabgitterzaun abzugrenzen. Der Zaun muss hierbei einen Abstand von mindestens 1,0 m zum Fuß des entwidmeten Knicks einhalten.

- 5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).**

5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Einrichtungen mit ständigem Publikumsverkehr von mehr als 100 Personen nicht zulässig.

5.2 Südlich der in der Planzeichnung dargestellten Isolinie mit 25 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sind dauerhafte Arbeitsplätze (z.B. Büronutzungen) nicht zulässig.
- 6 Gliederung des Gebietes nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)**

6.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 'Geräuschkontingentierung' weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Größe in m²	$L_{EK, Tag}$ in dB	$L_{EK, Nacht}$ in dB
GE	2.895	60	60
GE (TF01)	4.325	60	47

- 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).**

7.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 erfolgt zugunsten der Grundstücke 3, 4, 5 und 6 sowie der Versorgungsträger.

7.2 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 erfolgt zugunsten des Grundstückes 1 und der Versorgungsträger.

7.3 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht L 1 erfolgt zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Güby.

7.4 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht L 2 erfolgt zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Güby.

- 8 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)**

8.1 Dacheindeckung:  
Das Anbringen von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig.  
Dachflächen mit einer Dachneigung unter 5° sowie Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ sind nur mit einem Gründach zulässig.

- 9 Artenschutzrechtliche Hinweise**

9.1 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gehölzbrüter) und Fledermäusen dürfen die Knicks nur im Zeitraum vom 01.12. - 28./29.02. eines Jahres gerodet werden.

9.2 Zur Vermeidung eines Störungsverbotens gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen die Beleuchtungskörper im Bereich der Verkehrsflächen sowie die Außenbeleuchtung der Gebäude nur eine Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin aufweisen. Alternativ sind Bewegungsmelder einzusetzen. Die Beleuchtungskörper dürfen nicht in Richtung der Gehölze auf den Knicks abstrahlen.

- 10 Sonstige Hinweise**  
Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 19.02.2024 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 09.09.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, 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.amt-schlei-ostsee.de](http://www.amt-schlei-ostsee.de) nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und haben gleichzeitig mit der Veröffentlichung im Internet während der Sprechzeiten öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung wurde 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 Schlei-Ostsee ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe wurde unter [www.amt-schlei-ostsee.de](http://www.amt-schlei-ostsee.de) ins Internet eingestellt. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter [www.bob-sh.de](http://www.bob-sh.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.

Güby 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 Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Güby 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.

Güby den .....  
(Unterschrift)

- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 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.

Güby den .....  
(Unterschrift)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE GÜBY

für das Gebiet zwischen der Straße Hof  
Louisenlund und dem Golfplatz



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
<b>GE</b>	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
<b>GRZ 0,8</b>	Grundflächenzahl, hier : 0,8	§ 16, 17, 19 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 20 BauNVO
<b>FH 10,00</b>	max. Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden, hier: 10,00 m	§ 18 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
<b>a</b>	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung</b>		
	Flächen für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität	§ 9 (1) 12 BauGB
	Flächen für Entsorgungsanlagen hier: Aufstellflächen für Mülltonnen	§ 9 (1) 14 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
	private Grünflächen - Anpflanzung	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: entwidmeter Knick	§ 9 (1) 25b BauGB
	Bäume mit Erhaltungsgebot	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
<b>47,0</b>	Angabe der zulässigen Emissionskontingente nachts in dB(A)	§ 9 (1) 24 BauGB

## 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 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 holzbearbeitenden 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 i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)**

2.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- 3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

3.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes betragen. Für die Grundstücke 3 bis 6 gilt diesbezüglich die Höhe der gemeinsamen Grundstückszufahrt.

	Abgrenzung und Bezeichnung der Teilflächen für die Emissionskontingente innerhalb des Gewerbegebietes z.B. TF01	§ 9 (1) 24 BauGB
<b>&gt;25%</b>	Angabe der Geruchsstundenhäufigkeiten in % der Jahresstunden, hier: über 25 %	§ 9 (1) 24 BauGB
	Isolinie zur Angabe der Geruchsstundenhäufigkeiten	§ 9 (1) 24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
<b>136</b> <b>69</b>	Flurstücksnummer	
	zukünftig entfallende Knicks	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
	Höhenlinie in Meter über NNH	
<b>III. Nachrichtliche Übernahme</b>		
	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG