

# 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 11.03.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 - Gebiet zwischen der Straße Hof Luisenlund und dem Golfplatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

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



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

## TEXT (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-21a BauNVO)
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt: Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzpaläste, Bars), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie 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 m<sup>2</sup> 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 vom 300 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holz- 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.
- 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 Straßenabschnittes betragen. Für die Grundstücke 3 bis 6 gilt diesbezüglich die Höhe der gemeinsamen Grundstückszufahrt.

47,0	Angabe der zulässigen Emissionskontingente nachts in dB(A)	§ 9 (1) 24 BauGB
TF01	Abgrenzung und Bezeichnung der Teilflächen für die Emissionskontingente innerhalb des Gewerbegebietes z.B. TF01	§ 9 (1) 24 BauGB
>25%	Angabe der Geruchsstundenhäufigkeiten in % der Jahresstunden, hier: über 25 %	§ 9 (1) 24 BauGB
(Linie)	Isolinie zur Angabe der Geruchsstundenhäufigkeiten	§ 9 (1) 24 BauGB
(Linie)	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
(Linie)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
(Linie)	vorhandene Flurstücksgrenzen	
136/69	Flurstücksnummer	
(Linie)	zukünftig entfallende Knicks	
(Linie)	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
41,00 m	Höhenlinie in Meter über NNH	
<b>III. Nachrichtliche Übernahme</b>		
(Linie)	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG

## VERFAHRENSVERMERKE

- 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 14.12.2023.
- 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.
- 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 Gehölzpflanzungen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> mit einem Klettergehölz zu begrünen.
  - Die Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße Hof Luisenlund ist zu den Gewerbegebietsflächen mit einem 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.
  - Pkw-Stellplätze sind aus fugenreichem Material mit wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
  - Zur **Kompensation** werden dem B-Plan Nr. 7 folgende Flächen zugeordnet:
    - Abbuchung von 5.881 m<sup>2</sup> aus dem Ausgleichsflächenpool der Gemeinde Güby (Flurstück 8/1 der Flur 7, Gemarkung Güby), der unter dem Aktenzeichen 67.20.35-1 beim Kreis Rendsburg-Eckerna durchgeführt wird.
    - Abbuchung von 151 m<sup>2</sup> Knick aus dem Ökoko-Knick in der Gemeinde Rabenkirchen-Faulück, dass beim Kreis Schleswig-Flensburg unter dem Aktenzeichen Az.: 661.4.04.090.2018.00 geführt wird.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Einrichtungen (Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke) mit ständigem Publikumsverkehr von mehr als 100 Personen nicht zulässig.
  - Südlich der in der Planzeichnung dargestellten Isolinie mit 25 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sind dauerhafte Arbeitsplätze (z.B. Büronutzungen) nicht zulässig.
- Gliederung des Gebietes nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften** (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)
  - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EX</sub> nach DIN 45691:2006-12 'Geräuschkontingenterierung' weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.
 

Teilfläche	Größe in m <sup>2</sup>	L <sub>EX, Tag</sub> in dB	L <sub>EX, Nacht</sub> in dB
GE	2.895	60	60
GE (TF01)	4.325	60	47
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 erfolgt zugunsten der Grundstücke 3, 4, 5 und 6 sowie der Versorgungsträger und der Gemeinde Güby.
  - Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 erfolgt zugunsten des Grundstückes 1 und der Versorgungsträger.
  - Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 3 erfolgt zugunsten der Gemeinde Güby.
  - Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht L 1 erfolgt zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Güby.
  - Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte L 2 und L 3 erfolgen zugunsten der Gemeinde Güby.
- Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)
  - 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 m<sup>2</sup> sind nur mit einem Grunddach zulässig.
- Artenschutzrechtliche Hinweise**
  - 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.
  - 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.
- 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 Gemeindevertretung hat am 19.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung 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 06.05.2024 bis zum 08.06.2024 im Internet unter [www.amt-schlei-ostsee.de](http://www.amt-schlei-ostsee.de) nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zeitgleich mit der Veröffentlichung im Internet haben die Unterlagen 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 25.04.2024 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und 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 03.05.2024 und am 22.11.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 

Güby den 02.12.2024... (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
 

Schleswig, den 11.03.2025 (Unterschrift)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Veröffentlichung im Internet geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 04.11.2024 bis 18.11.2024 erneut im Internet unter [www.amt-schlei-ostsee.de](http://www.amt-schlei-ostsee.de) veröffentlicht. Gleichzeitig haben die Unterlagen während der Sprechstunden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute Veröffentlichung im Internet und die erneute öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 24.10.2024 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 4a Abs. 3 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter [www.bob-sh.de](http://www.bob-sh.de) ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.10.2024 und am 11.03.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11.03.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 

Güby den 13.03.2025... (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 13.03.2025... (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 08.05.2025 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 08.05.2025 in Kraft getreten.
 

Güby den 12.05.2025... (Unterschrift)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE GÜBY

für das Gebiet zwischen der Straße Hof Luisenlund und dem Golfplatz

