

SATZUNG DER GEMEINDE STAPEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11
"ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET ALTER BAHNHOF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Erweiterung Gewerbegebiet Alter Bahnhof" für das Gebiet südwestlich der Straße Alter Bahnhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen                                                                                                  | Erläuterung                                                              | Rechtsgrundlagen                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <u>I. Festsetzungen</u>                                                                                      |                                                                          |                                           |
| <u>Art der baulichen Nutzung</u>                                                                             |                                                                          |                                           |
| GE                                                                                                           | Gewerbegebiet                                                            | § 9 (1) 1 BauGB<br>§ 8 BauNVO             |
| <u>Maß der baulichen Nutzung</u>                                                                             |                                                                          |                                           |
| 0,6                                                                                                          | Grundflächenzahl, hier: 0,6                                              | § 9 (1) 1 BauGB<br>§ 16, 17, 19 BauNVO    |
| I                                                                                                            | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 1                            | § 20 BauNVO                               |
| <u>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</u>                                                                         |                                                                          |                                           |
| - - - - -                                                                                                    | Baugrenzen                                                               | § 9 (1) 2 BauGB<br>§ 23 BauNVO            |
| a                                                                                                            | abweichende Bauweise                                                     | § 22 BauNVO                               |
| <u>Verkehrsflächen</u>                                                                                       |                                                                          |                                           |
|                                                                                                              | Straßenverkehrsfläche                                                    | § 9 (1) 11 BauGB<br>§ 9 (1) 11 BauGB      |
|                                                                                                              | Straßenbegrenzungslinie                                                  | § 9 (1) 11 BauGB                          |
| <u>Grünflächen</u>                                                                                           |                                                                          |                                           |
|                                                                                                              | private Grünflächen                                                      | § 9 (1) 15 BauGB<br>§ 9 (1) 15 BauGB      |
| AP                                                                                                           | - Anpflanzung                                                            |                                           |
| <u>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</u> |                                                                          |                                           |
|                                                                                                              | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 (1) 20, 25 BauGB<br>§ 9 (1) 25a BauGB |

TEXT (TEIL B)

- 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)

**1.1 Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen ausgeschlossen:  
- Einzelhandelsbetriebe,  
- Vergügungsstätten.

**2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Gewerbegebiet darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen max. 10,50 m über der Erdgeschoss-fertigfußbodenoberkante liegen.

**3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bei der abweichenden Bauweise werden die Vorschriften der offenen Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

**4 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten Punkt der Straße Alter Bahnhof liegen, gemessen am äußersten Rand des zum Grundstück gehörenden Abschnittes der Straße.

**5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-schaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als ver-pflanzte Sträucher, 3-4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.

5.2 Fensterlose Gebäudefassaden sind ab einer Länge von 40 m mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

5.3 Pkw- Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrassen, Beton-grassteine, Pflaster).

5.4 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben oder -rigolen) auf den Baugrundstücken zu versickern. Das auf den Zufahrten und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in den gemeindlichen Kanal abzuleiten.

5.5 Zur Kompensation werden dem B-Plan 11 folgende Flächen zugeordnet:  
- wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.6 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu ver-wenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahl-land auszurichten.
- 6 Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)

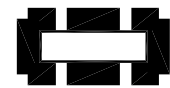
6.1 Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 30 Grad zulässig.

6.2 Die v.g. Vorschrift gilt nicht für Nebenanlagen.

6.3 Das Anbringen von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist zulässig.

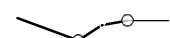
6.4 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grundsätzlich sind Werbeanlagen und Bauteile so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßen- und Ortsbild nicht stören. Die Größe der Werbung muss in ausgewogenem Verhältnis zur Gebäudehöhe und -breite stehen.

Sonstige Planzeichen

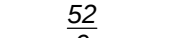
- 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB
- II. Darstellung ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummer



geplante Grundstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.09.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Kropp-Stapelholm am .....

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.03.2026 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 06.03.2026 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, 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](http://www.bob-sh.de) nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und zeitgleich während der Sprechstun-den öffentlich ausgelegt. 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 Haddeby ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe wurde unter [www.kropp.de](http://www.kropp.de) ins Internet eingestellt. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.bob-sh.de](http://www.bob-sh.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.

Stapel, 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. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stapel, den .....  
(Unterschrift)

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

Stapel, den .....  
(Unterschrift)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 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 hinge-wiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Stapel, den .....  
(Unterschrift)
- 6.5 Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzu-lässig. Weiterhin sind nach oben abstrahlende Beleuchtung und starke Lichtquellen unzulässig.

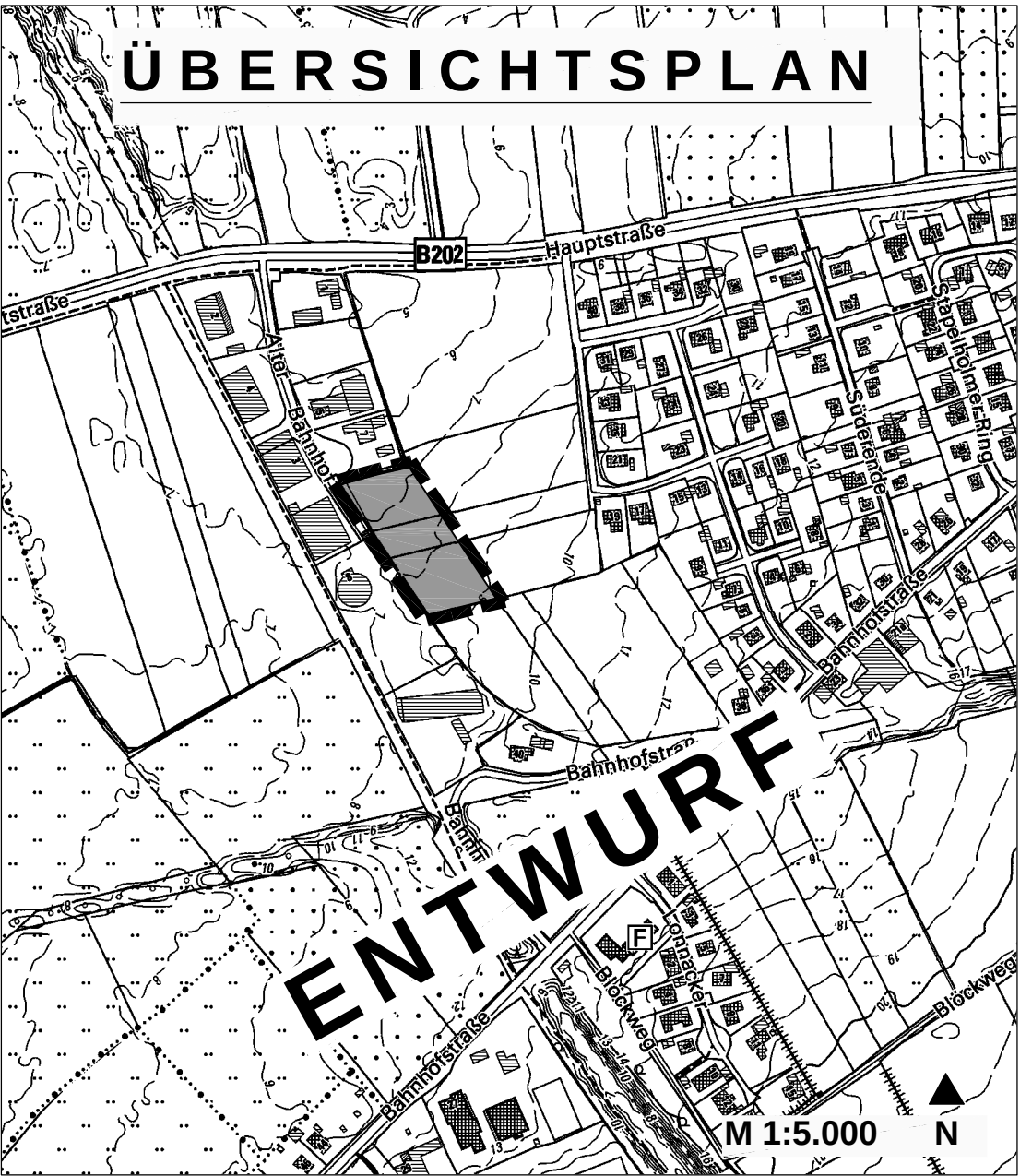
**7 Hinweise**

7.1 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gehölzbrüter) dürfen die Gehölze im Plangebiet nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres gerodet werden.

7.2 Ordnungswidrigkeit  
Nach § 84 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 6.1 bis 6.5 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 11  
DER GEMEINDE STAPEL

"Erweiterung Gewerbegebiet  
Alter Bahnhof"



Stand: Juni 2026