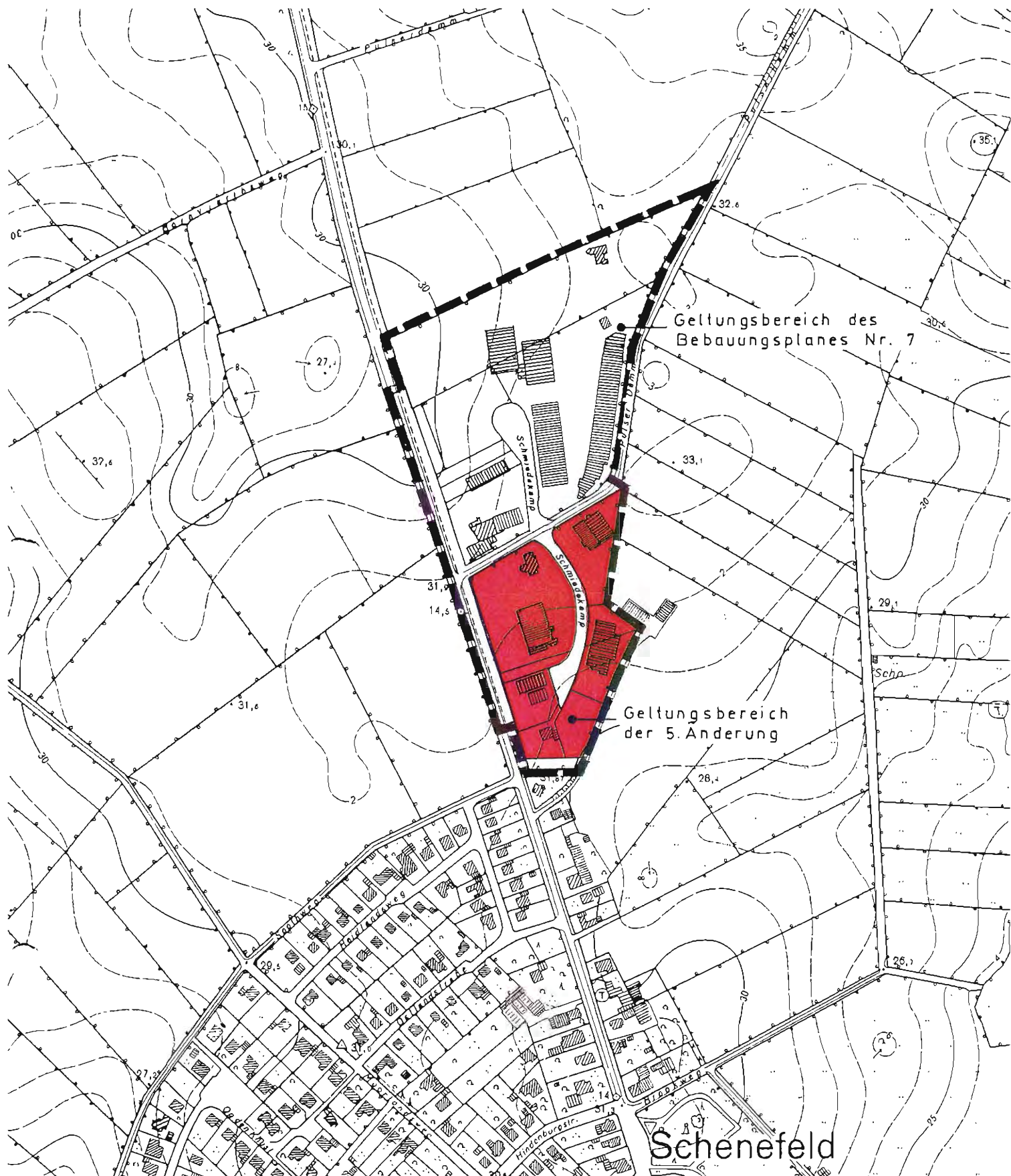




BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE SCHENEFELD 5. ÄNDERUNG

Pulser Damm

ÜBERSICHTSKARTE

M 1:5000

Anlage a



SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7
5. ÄNDERUNG

Pulser Damm

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997
(BGB1.I S.2141) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach
Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom *24. Juni 2002*
folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
"Pulser Damm", bestehend aus dem Text, erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
(BGB1.I S.132) in der zuletzt geltenden Fassung.

T E X T

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs.4 BauNVO

sind in einem Abstand von 100 m zur südlichen Grenze des Plangebietes nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO

sind Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO

sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungstätten unzulässig.

Gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO

sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, unzulässig;

sind Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 200 qm Verkaufsfläche, sofern sie mit einem Produktions- oder Handelsbetrieb in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen und diesem in Baumassee und Fläche untergeordnet sind, sowie Autohäuser nur ausnahmsweise zulässig.

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 11. März 2002

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
vom 15. 04. 2002 bis 30. 04. 2002

Absehen von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß Beschluss
vom 11. 03. 2002

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß Anschreiben
vom 14. 04. 2002

Entscheidung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher
Belange durch die Gemeindevertretung am 24. 06. 2002,
Mitteilung der Ergebnisse am 16. 07. 2002

Beschluss der Gemeindevertretung über den Entwurf der 5. Ände-
rung des Bebauungsplanes sowie der Begründung und über die
Durchführung der öffentlichen Auslegung am 11. 03. 2002

Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffent-
lichen Auslegung vom 15. 04. 2002 bis 30. 04. 2002

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die
öffentliche Auslegung des Entwurfes der 5. Änderung des Bebau-
ungsplanes sowie der Begründung am 14. 04. 2002

Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 5. Änderung des Bebau-
ungsplanes sowie der Begründung vom 30. 04. 2002 bis 30. 05. 2002

Schenefeld, den 16. Juli 2002

Amt Schenefeld

- Der Amtsvorsteher -



Die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text, wurde am 24.06.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.06.2002 gebilligt.

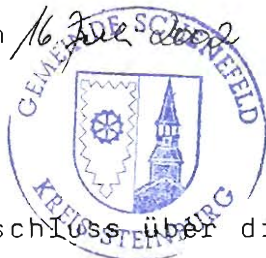
Schenefeld, den 16. Juli 2002



Amt Schenefeld
- Der Amtsvorsteher -
J. A.

Diese Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Schenefeld, den 16. Juli 2002



Gemeinde Schenefeld
- Der Bürgermeister -
B. B.

Der Satzungsbeschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung und die Begründung dazu auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 16. Juli 2002 bis 31. Juli 2002 ortsüblich bekanntgemacht 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 auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Diese Satzung ist mithin am 31. Juli 2002 in Kraft getreten.

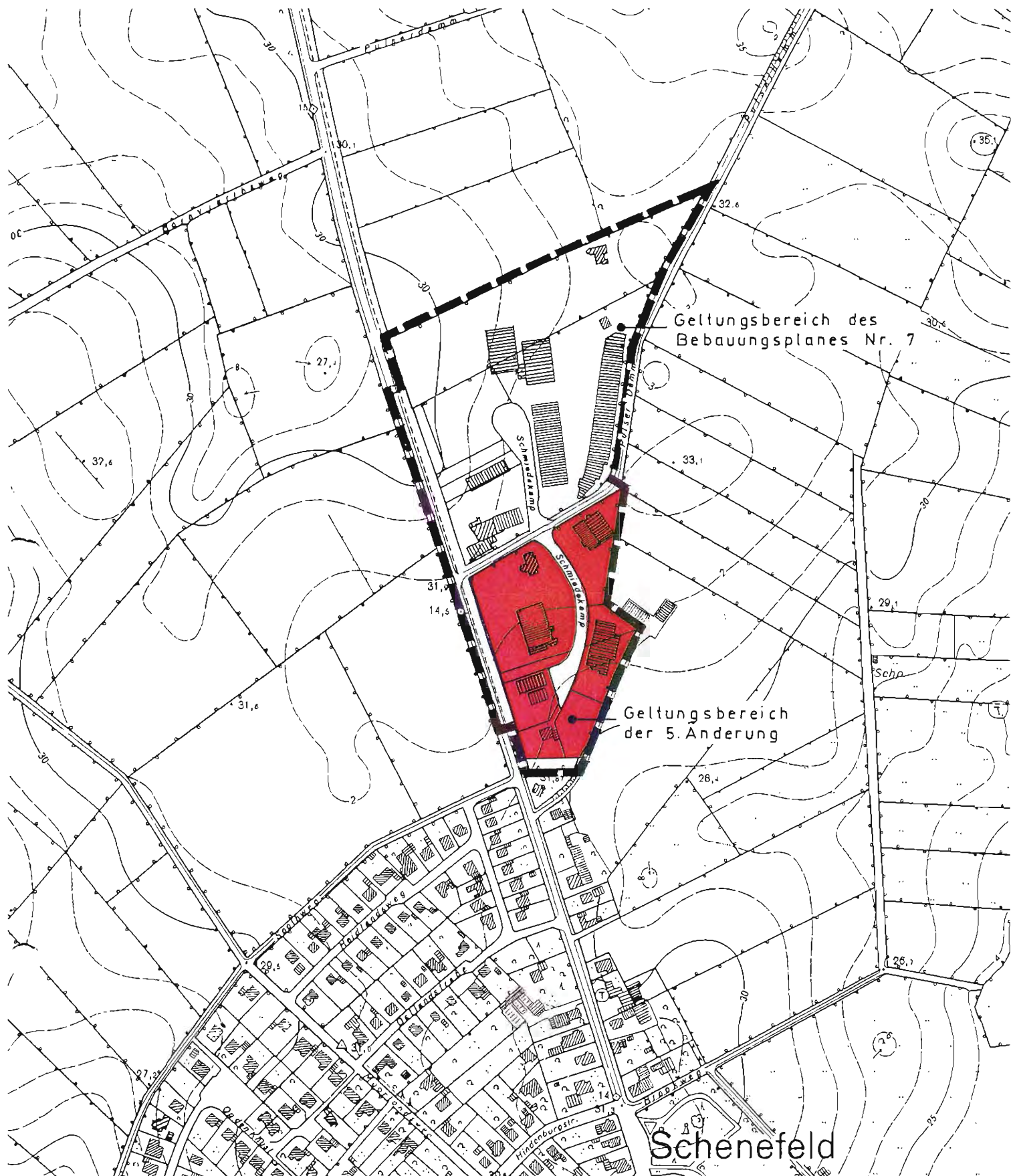
Schenefeld, den 31. Juli 2002



Amt Schenefeld
- Der Amtsvorsteher -
J. A.

Planverfasser

P L A N E R G R U P P E 7 5
Eckernförde



BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE SCHENEFELD
5. ÄNDERUNG

Pulser Damm

ÜBERSICHTSKARTE

M 1:5000

Anlage a



BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE SCHENEFELD

5. ÄNDERUNG

Pulser Damm

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

Der Änderungsbereich umfasst das im südlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 in der Fassung der 4. Änderung festgesetzte Gewerbegebiet (Anlage a - Übersichtskarte).

Gemäß Festsetzungen in Planzeichnung und Text sind bisher im südlichen Teilbereich nur nicht wesentlich störende Betriebe und ansonsten alle in Gewerbegebieten in den Fassungen der jeweils geltenden Baunutzungsverordnungen zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen möglich.

Die Grundstücke des Plangebietes sind überwiegend bebaut und werden gewerblich genutzt. Die zwischenzeitliche Entwicklung hat gezeigt, dass eine dezidiertere Festsetzung der Art der Nutzung - wegen der engen räumlichen Beziehung zu vorhandenen Wohngebieten bzw. Wohnnutzungen und zur Vermeidung des Ansatzes von Einrichtungen, die in der zentralen Ortslage untergebracht werden können und sollen - geboten ist; der Ausschluss von Einzelnutzungen ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Die bisherige Festsetzung, dass in einem bestimmten Abstand zur südlichen Grenze des Plangebietes nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird übernommen; der Abstand wird nunmehr auf 100 m festgelegt. Gleiches gilt für die weiterhin allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentlichen Betriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude.

Tankstellen werden ausnahmsweise zugelassen, um ihre Auswirkungen auf die Umgebung im Einzelfall abwägen zu können und insbesondere betriebsbezogene Anlagen zu ermöglichen. Bei Anlagen für sportliche Zwecke ist eine Prüfung erforderlich, ob sie ohne unverträgliche Beeinträchtigungen umgebender Wohn- bzw. Gewerbenutzungen angesetzt werden können; sie sind deshalb nur als Ausnahme möglich. Das gleiche gilt für Anlagen für soziale und gesundheitliche

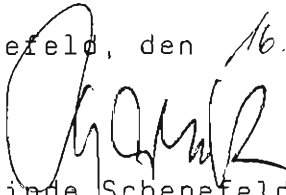
Zwecke. Über die Zulässigkeit der betriebsbezogenen Wohnungen soll - unter der Voraussetzung, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen - ebenfalls im Einzelfall entschieden werden.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind in der Ortsmitte vorhanden, sollen dort auch weiterhin ihren Standort finden und werden deshalb nicht zugelassen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist wegen der von ihnen auf die angrenzende Wohnbebauung einwirkenden Immissionen - insbesondere Fahrzeugverkehr zur Nachtzeit, hohe Geräuschpegel auf den Stellplatz- und Außenanlagen - geboten.

Es ist das Planungsziel der Gemeinde Schenefeld, Nutzungen durch Einzelhandelsbetriebe und gastronomische Betriebe in gewerblichen Bauflächen restriktiv zu handhaben; der Nutzung durch Produktionsstätten und Dienstleistungsbetriebe wird zwecks Sicherung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes im Wirtschaftsraum Vorrang eingeräumt. Zur Vermeidung von Verbrauchermärkten in Ortsrandlage werden Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, ausgeschlossen. Geschäfte und Einrichtungen zur Deckung des täglichen und längerfristigen Bedarfs sind in zentralerer Lage in günstiger Beziehung zu den Wohngebieten der Gemeinde vorhanden. Einzelhandelsbetriebe mit beschränkter Verkaufsfläche sind - sofern sie mit einem Produktions- oder Handelsbetrieb in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen und weiterhin diesem in Baumasse und Fläche untergeordnet sind - ausnahmsweise zulässig, da sie einem Gewerbebetrieb zugehörig und somit in Gewerbegebieten verträglich sind. Autohäuser sind ausnahmsweise zulässig, weil angeschlossene Einrichtungen wie Reparaturwerkstätten, Lackierereien o.ä. aus Gründen des Immissionsschutzes in Gewerbegebiete einzuordnen sind. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes erfordern keine Unterbringung in den nur begrenzt zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen; sie sind in zentraleren Bereichen der Ortslage vorhanden und können dort ergänzt bzw. in Gemischten Bauflächen angesetzt werden.

Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom *24.06.2002* gebilligt.

Schenefeld, den *16. Juli 2002*


Gemeinde Schenefeld

- Der Bürgermeister -

