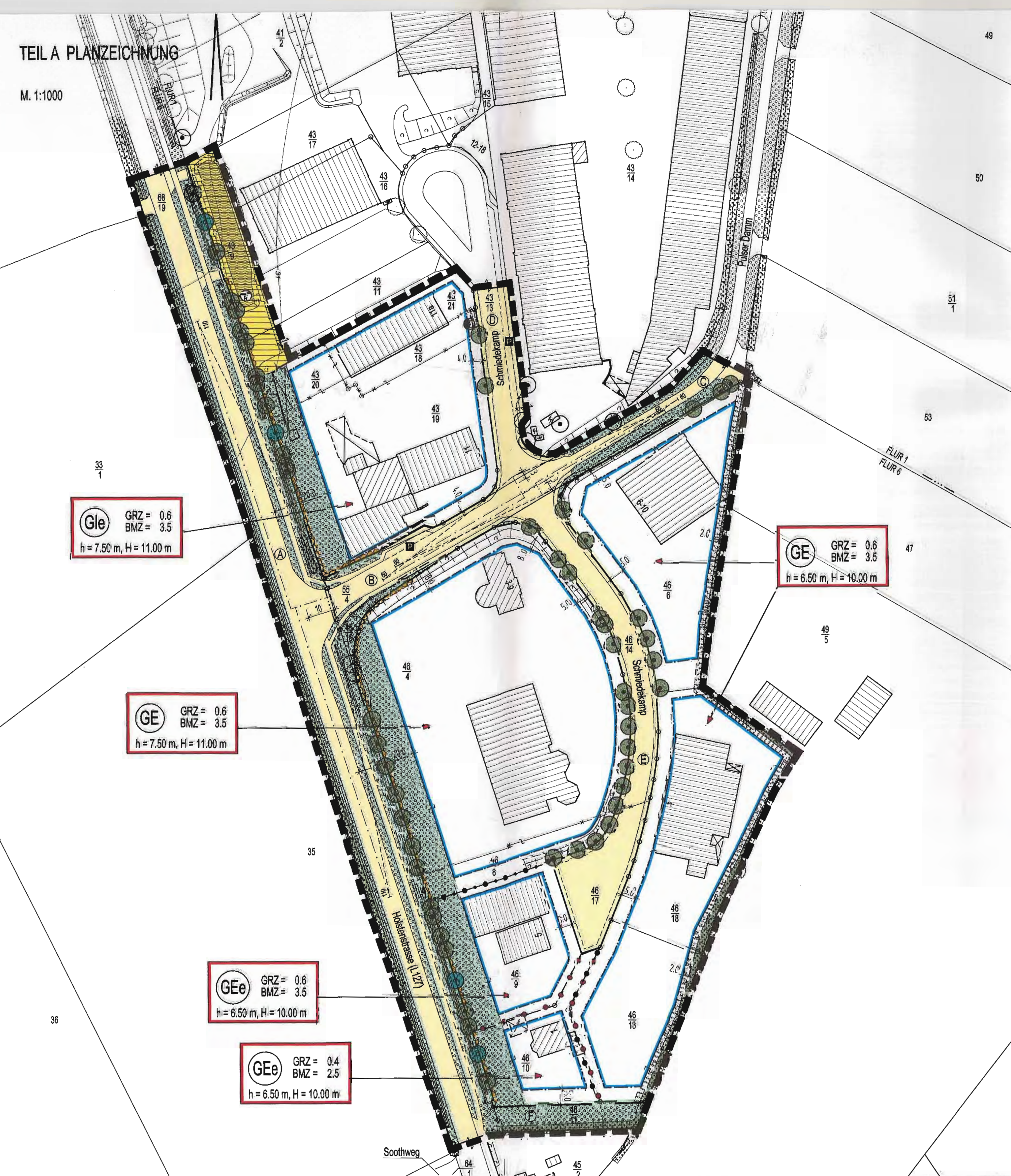


Gewerbegebiet Pulser Damm

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesabstimmung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVBl. Schl.-H. S.47) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.09.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Pilsner Dam“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

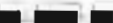
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zuletzt geltenden Fassung.

Gemarkung Schenefeld Flur 1 und Flur 2



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- | | | |
|---|---|-------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | § 9 Abs.7 BauGB |
| | Art und Maß der baulichen Nutzung: | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB |
|  | Eingeschränktes Gewerbegebiet | §§ 8 und 1 Abs.4 bis 9 BauNVO |
|  | Gewerbegebiet | § 8 BauNVO |
|  | Eingeschränktes Industriegebiet | §§ 9 und 1 Abs.4 bis 9 BauNVO |
| GRZ = 0,6 | Grundflächenzahl, maximal z. B. 0,6 | §§ 16, 17 und 19 BauNVO |
| BMZ = 3,5 | Baumassenzahl, maximal z. B. 3,5 | §§ 16, 17 und 21 BauNVO |
| h = 7,50 m | Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut, bezogen auf die erschließende Verkehrsfläche, maximal z. B. 7,50 m | § 16 BauNVO |
| H = 11,00 m | Gesamthöhe von Gebäuden, bezogen auf die erschließende Verkehrsfläche, maximal z. B. 11,00 m | § 16 BauNVO |
|  | Baugrenze: | § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB |
| | Baugrenze | § 23 BauNVO |
|  | Öffentliche Verkehrsflächen: | § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB |
| | Verkehrsfläche | |
|  | Parkstände innerhalb der Verkehrsfläche | |
|  | Begrenzung der Verkehrsfläche | |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
| | Versorgungseinrichtungen und Flächen für die Abwasserbeseitigung: | § 9 Abs.1 Nr. 12 und 14 BauGB |
|  | Einrichtung für die Versorgung mit Elektrizität - Trafostation- | |
|  | Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken - | |

Sonstige Festsetzungen:

- | | | |
|---|--|------------------------------|
|  | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB |
|  | Mit Rechten zu belastende Fläche | § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB |
|  | Anpflanzen von Bäumen | § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB |
|  | Erhalten von Bäumen | § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB |
|  | Anpflanzungen | § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB |
|  | Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern | § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der Nutzung | §§ 1 Abs.2, 16 und 17 BauNVO |
|  | Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung | §§ 16 und 17 BauNVO |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung und unterschiedlicher Höhenentwicklung | §§ 1 Abs.2 und 16 BauNVO |

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Knick § 15b LandesnaturschutzG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- | | |
|----------------|--|
| | Flurgrenze |
| | Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein |
| | Fortfallende Flurstücksgrenze |
| $\frac{48}{4}$ | Flurstücksbezeichnung, z. B. 48/4 |
| | Zugehörigkeitsknoten für Flurstücksteile |
| | Zuordnung von Grundstücksteilen |
| | Vorhandener Baum |
| | Vorhandener Bewuchs |
| | Mauer |
| | Böschung |
| | Wasserfläche |
| | Höhenlinie, z. B. 31 m ü. NN |
| | Vorhandene bauliche Anlage mit Angabe der Hausnummer, z.B. Nr. 11 |
| | Sichtdreieck mit Angabe der Bezugslängen, z. B. 10 m und 110 m |
| | Bezeichnung einer vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche, z. B. „A“ |

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 30.06.2003

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 17.05.2005 bis 21.06.2005

Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 16.10.2003

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß Anschreiben vom 11. 03. 2003

Entscheidung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch die Behörde am 04.09.2005
Mitteilung der Ergebnisse am 07.10.2005

Beschluss der Gemeindevertretung über den Entwurf des Bebauungsplanes und über die öffentliche Auslegung am 03.11.2005

Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung
vom 17.05.2005 bis 01.06.2005

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung am 12.05.2005

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung
vom 01.06.2005 bis 01.07.2005

Schenefeld, den 15. November 2005

 Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

Der katastermäßige Bestand am 28.07.04 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 12.10.05

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.04.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.04.2005 gebilligt.

Schenefeld, den 15. November 2005

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

Diese Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schenefeld, den 15. November 2005 (Batrik)

Der Satzungsbeschluss über den Beitragsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung und die Begründung dazu auf Dauer während der Aussprachen von allen Interessierten eingesehen werden kann, ist öffentlich 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, Erklärungsansprüche 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 mit dem am 11.04.2005 in Kraft getreten.

Schenefeld, den 01. Dezember 2005

 Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

Planverfasser
PLANERGRUPPE 75
Eckernförde



SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21

Gewerbegebiet Pulser Damm

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom *12. 09. 2005* folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Pulser Damm“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

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

TEIL B TEXT

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e)

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.4 BauNVO

sind 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 Vergnügungsstätten unzulässig.

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

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

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

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 Baumasse und Fläche untergeordnet sind, sowie Autohäuser ausnahmsweise zulässig.

1.2. Gewerbegebiete

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.4 BauNVO

sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nachts 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 Vergnügungsstätten unzulässig.

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

sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schrottlagerplätze, Abwrackplätze für Kfz,

Betriebe, von denen Erschütterungen ausgehen, die in den Wohngebieten südlich des Soothweges wahrnehmbar und mehr als nicht wesentlich störend sind, sowie offene und unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die in trockenem Zustand stauben können sowie

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, unzulässig.

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

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 Baumasse und Fläche untergeordnet sind, sowie Autohäuser ausnahmsweise zulässig.

1.3. Eingeschränktes Industriegebiet (GI e)

§ 9 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.4 BauNVO

sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht erheblich belästigen.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO

sind Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO
sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

Gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO
sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schrottlagerplätze, Abwrackplätze für Kfz,
Betriebe, von denen Erschütterungen ausgehen, die in den Wohngebieten südlich des Soothweges wahrnehmbar und mehr als nicht wesentlich störend sind, sowie offene und unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die in trockenem Zustand stauben können sowie
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, unzulässig.

Gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO
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 Baumasse und Fläche untergeordnet sind, sowie Autohäuser nur ausnahmsweise zulässig.

2. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 92 LBO

3.1. Gestaltung der Hauptbaukörper und Nebenanlagen

Außenwände:

Verblendmauerwerk - rot bis rotbraun -, farbig beschichtete Bleche oder Holz.
Sichtbare Skelettkonstruktionen oder großflächige Verglasungen sind zulässig.
Giebel dreiecke und bis zu 15 % der verbleibenden Außenwandflächen können in anderen Materialien und / oder in anderen Farben gestaltet werden.

Dächer:

Dächer mit einer Neigung von mehr als 6° sind mit Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig; bei Verwendung von unbeschichteten Blechen sind ausschließlich solche aus Kupfer oder Zink zulässig.
Energie-Gewinnungsanlagen innerhalb und oberhalb der Dachfläche sind zulässig, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen und die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten.

3.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art sind oberhalb der jeweils ausgeführten Gesamthöhe baulicher Anlagen unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

4. Anschluss von Baugebieten an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE e), der Gewerbegebiete (GE) sowie des eingeschränkten Industriegebietes (GI e) ostwärts der Verkehrsfläche „A“ (L 127) hat ausschließlich über die Verkehrsflächen „B“, „D“ bzw. „E“ zu erfolgen. (Verbot von Zugängen und Zufahrten zur Verkehrsfläche „A“ - siehe Text, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, „III.“).

5. Mit Rechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eit.-Versorgungsunternehmens zu belasten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Angrenzend an die festgesetzte Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe Text, Abschnitt „10.“) ist auf den Flurstücken 46/6, 46/13 und 46/18 der Flur 6 der Gemarkung Schenefeld ein Bereich in einer Breite von mind. 2,00 m als Knicksaum auszubilden. Dieser Bereich ist als naturnahe Rasen- oder Wiesenfläche mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Das Ablagern von Materialien, ständiges Befahren und Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig.

Für jeweils 5 Standplätze von Stellplätzen ist ein Laubbaum in standortgerechter Gehölzart mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, anzupflanzen soweit nicht bereits eine entsprechende Anzahl von Bäumen außerhalb von Knicks und festgesetzten Anpflanzungen auf dem Grundstück vorhanden ist. Unter den Bäumen sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 qm als unbefestigte Flächen auszubilden. Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bäume durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart.

7. Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die festgesetzten Bäume sind als Laubbäume standortgerechter Gehölzarten mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, anzupflanzen. Unter den Bäumen sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 qm als unbefestigte Flächen auszubilden.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bäume durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart.

8. Erhalten von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, in gleicher Gehölzart oder durch andere standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

9. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

9.1. in Verkehrsflächen

Die innerhalb der Verkehrsflächen „A“, „B“ und „C“ festgesetzten Anpflanzungen sind als Gras, Magerrasen oder Strauchwerk in standortgerechten Gehölzarten in einer Höhe von max. 0,70 m, bezogen auf die jeweilige Verkehrsfläche, anzulegen und zu unterhalten.

Die innerhalb der Verkehrsfläche „F“ festgesetzten Anpflanzungen sind als Strauchwerk mit Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten auszubilden und zu unterhalten.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

9.2. in Baugebieten

Die festgesetzten Anpflanzungen sind als Strauchwerk mit Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten anzulegen und mit einer Bewuchshöhe von mind. 2,00 m, bezogen auf die jeweils angrenzende Verkehrsfläche, zu unterhalten.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

10. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen ist die vorhandene Knickvegetation aus Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten zu erhalten und zu ergänzen sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

I. Knicks

Gemäß § 15b des Gesetzes zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz) ist die Beseitigung von Knicks verboten. Das gleiche gilt für alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Landschaftsbestandteile führen können.

II. Anbauverbotszone

Gemäß § 29, Absätze 1 und 2 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein dürfen Hochbauten jeder Art und Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrt im Bereich der Verkehrsfläche „A“ (L 127) in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

III. Zufahrten, Zugänge und Einfriedigungen

Gemäß § 24 Absätze 1 und 2 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein dürfen einzelne Zufahrten und Zugänge von den Grundstücken der Baugebiete aus nicht zur Verkehrsfläche „A“ (L 127) hergestellt werden; die Grundstücke sind mit einer festen, durchgehenden Einfriedigung zur Verkehrsfläche „A“ hin abzugrenzen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.09.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.09.2005 gebilligt.

Schenefeld, den 15. November 2005



Amt Schenefeld
- Der Amtsvorsteher -

J.A.

Diese Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schenefeld, den 15. November 2005



Gemeinde Schenefeld
- Der Bürgermeister -

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 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 16.11.2005 bis 01.12.2005 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 01.12.2005 in Kraft getreten.

Schenefeld, den 01. Dezember 2005

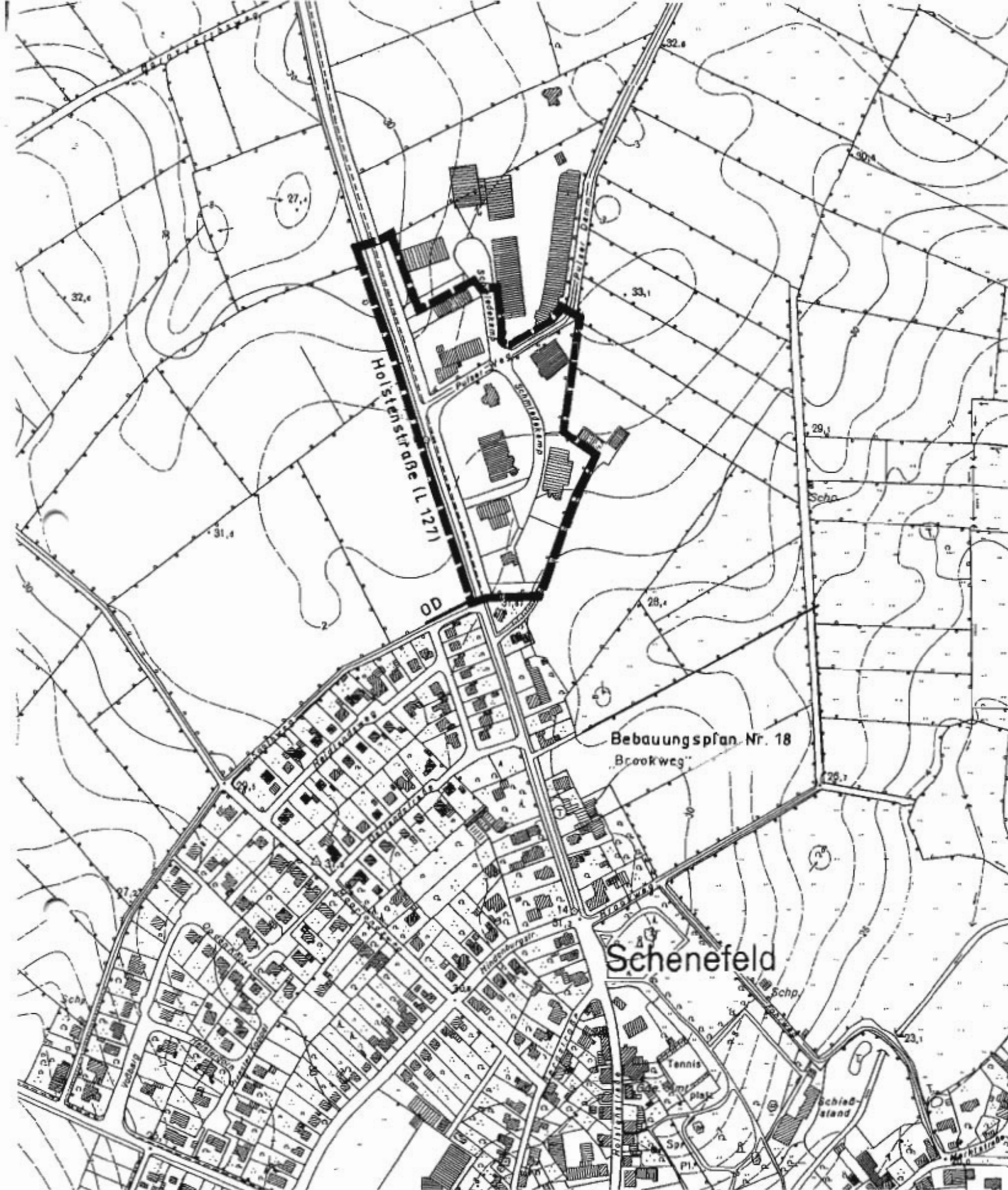


Amt Schenefeld
- Der Amtsvorsteher -

J.A.

Planverfasser

PLANERGRUPPE 75
Eckernförde



BEBAUUNGSPLAN NR. 21 DER GEMEINDE SCHENEFELD
Gewerbegebiet Pulser Damm

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1:5000

Anlage a



BEBAUUNGSPLAN NR. 21 DER GEMEINDE SCHENEFELD

Gewerbegebiet Pulser Damm

BEGRÜNDUNG

Anlage b

1. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schenefeld in der Fassung der 6. Änderung aufgestellt.

2. Lage, Größe und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von Schenefeld, östlich der Holstenstraße (L 127) beiderseits der Straßen Pulser Damm und Schmiedekamp (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca. 4,299 ha;
von diesen entfallen auf	
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,363 ha,
Gewerbegebiete	ca. 1,928 ha,
eingeschränktes Industriegebiet	ca. 0,610 ha,
Fläche für die Abwasserbeseitigung	ca. 0,090 ha,
Verkehrsflächen	ca. 1,308 ha.

Die Holstenstraße sowie die Straßen Pulser Damm und Schmiedekamp sind ausgebaut; die Grundstücke im Plangebiet werden - mit Ausnahme des Flurstücks 46/13 - bereits baulich genutzt.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan aus folgenden Gründen auf:

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
Erhaltung und Ergänzung vorhandener Nutzungsstrukturen,
Gliederung und Einschränkung der Art der gewerblichen Betriebe und Anlagen im Hinblick auf Belange des Umweltschutzes,
Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und Beachtung von Auswirkungen auf angrenzende Bereiche der Ortslage,
Berücksichtigung der Belange des Verkehrs und der Erschließung.

Der Bebauungsplan Nr. 21 überdeckt den südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 „Pulser Damm“ in der Fassung der 5. Änderung. Dessen Ausweisungen werden zwecks besserer Lesbarkeit zusammengefasst und entsprechend den Planungszielen der Gemeinde Schenefeld neu festgesetzt; die Bindungen des Bebauungsplanes Nr. 7 werden für diesen Teil der bebauten Ortslage zeitgleich mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 21 aufgehoben.

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren wurde verzichtet, da die Gesamtgrundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen nicht höher ist als nach dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits zulässig, keine Inanspruchnahme von bisher unversiegeltem Grund und Boden durch weitere Verkehrsflächen erfolgt und aufgrund des Bestandes bzw. der Festsetzungen bzgl. der Art der zulässigen Nutzung UVP-pflichtige Vorhaben gemäß der Anlage 1 zum UVP-Gesetz nicht zu erwarten sind.

4. Entwicklung des Planes

4.1. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Holstenstraße (L 127) sichergestellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes nördlich der festgesetzten Grenze der Ortsdurchfahrt - gelegen in Höhe der Einmündung der Straße Soothweg südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - sind direkte Zufahrten und Zugänge von den Baugrundstücken zur Holstenstraße (Verkehrsfläche „A“) ausgeschlossen; die Anbindung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über die Straße Pulser Damm (Verkehrsfläche „B“). Davon abweichend kann das Regenrückhaltebecken für Unterhaltungsarbeiten von der Holstenstraße aus angefahren werden.

Die Grundstücke der Baugebiete werden über die ausgebauten Straßen Pulser Damm (Verkehrsfläche „B“) sowie Schmiedekamp (Verkehrsflächen „D“ und „E“) erschlossen. Zwecks Verbesserung der Wendemöglichkeit für größere als zweiachsige Lkw wird eine Überfahrbarkeit der Fußwege im Bereich des Wendeplatzes der Verkehrsfläche „E“ durch Absenkung der Hochborde in Aussicht genommen.

Der östliche Bereich der Straße Pulser Damm (Verkehrsfläche „C“), der zwar eine Wegeverbindung nach Norden darstellt jedoch keine Erschließungsfunktion für gewerblich genutzte Grundstücke hat und auch nicht erhalten soll, wird in bestehender Ausbaubreite in die Planung übernommen und nördlich des Plangebietes zwischen vorhandenen Knicks weitergeführt.

Durch die vorerst nicht auszubauende und daher mit Anpflanzungen versehene Verkehrsfläche „F“ wird bei einer evtl. zukünftigen baulichen Entwicklung östlich des Plangebietes die Anbindung einer Erschließung an die Holstenstraße ermöglicht.

Die vorhandenen Parkstände haben sich als ausreichend erwiesen und werden in den Plan übernommen.

Gleiches gilt für die Einrichtung zur Versorgung mit Elektrizität - Trafostation - und die für den Bedarf aus den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen des Plangebietes ausgelegte Fläche für Abwasserbeseitigung mit dem vor kurzem verbesserten Regenrückhaltebecken.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Die Entwicklung in der Gemeinde Schenefeld hat gezeigt, dass eine dezidiertere Festsetzung der Art der Nutzung für das Industriegebiet nördlich der Straße Schmiedekamp geboten ist wegen der räumlichen Beziehung zu vorhandenen Wohngebieten bzw. Wohnnutzungen und zur Vermeidung des Ansatzes von Einrichtungen, die in der zentralen Ortslage untergebracht werden können und sollen. Für das Gewerbegebiet südlich der Straße Schmiedekamp kann in Teilbereichen - auf der Grundlage des „Schalltechnischen Gutachtens zur Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schenefeld / Schallimmissionen durch Gewerbebetriebe“ - auf Einschränkungen bzgl. des Emissionsverhaltens von Betrieben, wie in der bisher rechtsverbindlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 noch vorgegeben, verzichtet werden.

Auf allen Grundstücken des Plangebietes werden Tankstellen 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 von Wohn- bzw. Gewerbenutzungen angesetzt werden können; sie sind deshalb in den Gewerbegebieten als Ausnahme möglich und im Industriegebiet wegen entgegenstehender Gebietstypik und Zielsetzung der Gemeinde bzgl. Betriebsansiedlungen unzulässig. 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 südlich gelegene Wohnbebauung einwirkenden Immissionen - insbesondere Fahrzeugverkehr zur Nachtzeit, hohe Geräuschpegel auf Stellplatz- und Außenanlagen - bzw. der angestrebten Betriebsstruktur im Industriegebiet geboten. Es ist ein weiteres 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 in 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 gewerblichen Betrieb zugehörig sind und somit in Gewerbe- bzw. Industriegebieten verträglich sein können. Autohäuser werden ausnahmsweise zugelassen, weil angeschlossene Einrichtungen wie Reparaturwerkstätten, Lackierereien o. ä. aus Gründen des Immissionsschutzes in Gewerbe- oder Industriegebiete einzuordnen sind; Schrottlagerplätze und Abwrackplätze für Kfz werden ausgeschlossen, da sie wegen der im Plangebiet ansässigen Betriebe, der benachbarten Wohnnutzungen und der umgebenden landschaftlichen Situation als unverträglich angesehen werden. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes erfordern keine Unterbringung in den nur begrenzt zur Verfügung stehenden gewerblichen Flächen; sie sind in zentraleren Bereichen der Ortslage vorhanden und können dort ergänzt bzw. in Gemischten Bauflächen angesetzt werden.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE e) wird die bisherige Festsetzung übernommen, dass nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören; gemäß der durchgeführten schalltechnischen Begutachtung ist diese Beschränkung zu Nachtzeiten auch von den Betrieben der Gewerbegebiete (GE) zwecks Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in vorhandenen Wohngebieten der Gemeinde einzuhalten. Im eingeschränkten Industriegebiet (GI e) können zum Schutz der vorhandenen Bebauung nur Betriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht erheblich belästigen. Gleiches gilt in allen Baugebieten des Plangebietes auch für die Nutzung durch Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen vorhandenen gewerblichen Nutzungen und vorhandener Wohnbebauung. Immissionen von gewerblichen Anlagen mit relevantem Nachtbetrieb innerhalb von Gebäuden oder in Außenbereichen können durch geeignete bauliche Maßnahmen (abschirmende Anordnung von Baukörpern, in die Gestaltung von Außenanlagen eingefügte Schirmwände o. ä.) bzw. durch sonstige technische Vorkehrungen (Schalldämmung von Betriebshallen, abgewandte Anordnung von Lüftungsanlagen oder Toren, nicht zu öffnende Fenster in bestimmten Bereichen o. ä.) reduziert werden. Die Überprüfung und Beurteilung der im Einzelfall geeigneten Maßnahmen unterliegt dem jeweiligen bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

4.3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl, Baumassenzahl, Höhe baulicher Anlagen - wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes so festgesetzt, dass den Betrieben ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten verbleiben und das mögliche Gebäudevolumen sowie die Höhenentwicklung vom Industriegebiet im verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 nördlich des Plangebietes zu den überwiegend durch Wohnbebauung genutzten Grundstücken südlich bzw. zur freien Landschaft östlich des Plangebietes abnehmen.

Die großflächige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen - festgesetzt durch Baugrenzen - ermöglicht eine auf die Erfordernisse von Betrieben abgestimmte Bebaubarkeit der Grundstücke einschl. Anordnung von Nebenanlagen bei Einhaltung von erforderlichen Abständen zu Verkehrsflächen und Knicks.

Die Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen werden auf Materialien, Energiegewinnungsanlagen im Bereich von Dachflächen und Werbeanlagen beschränkt. Auf diese Weise wird ein aus städtebaulichen Gründen erwünschtes Erscheinungsbild der Bebauung gegenüber der freien Landschaft sowie eine Einfügung in das Ortsbild erreicht und den baulichen Erfordernissen entsprochen, die aus gewerblichen Nutzungen resultieren.

4.4. Grüngliederung, Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vorhandene Knicks in Randbereichen des Plangebietes werden - über den Schutz durch das Landesnaturschutzgesetz hinausgehend - als zu erhalten festgesetzt. Soweit die Knicks auf Baugrundstücken verlaufen, wird auf den Grundstücken die Ausbildung eines Schutzstreifens mit extensiver Nutzung zwecks Schaffung der Voraussetzungen für eine optimale Erhaltung und Entwicklung der schützenswerten Landschaftsbestandteile vorgegeben.

Die Abgrenzung zur freien Landschaft westlich des Plangebietes erfolgt durch Anordnung bzw. Ergänzung von Anpflanzungen auf den Baugrundstücken in festgelegter Mindesthöhe im Bereich der Anbauverbotszone entlang der Holstenstraße (L 127). Darüber hinaus werden Anpflanzungen innerhalb von Verkehrsflächen die Erschließungsräume gliedern bzw. im Bereich der Verkehrsfläche „F“ bis zu deren Ausbau eine Grünabgrenzung gegenüber den südlich gelegenen Baugebieten ausbilden.

Vorhandene Bäume werden in die Planung übernommen. Durch Anpflanzung weiterer Bäume wird die lückenhafte Baumreihe entlang der Holstenstraße ergänzt bzw. die Versiegelung von Flächen durch zusätzliche, über den derzeitigen Bestand hinausgehende Stellplätze kompensiert.

Die Vorgaben von Stammumfang und der Mindestgrößen unbefestigter oder beplanter Flächen unter Bäumen gewährleisten ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Bäume. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumgrößen stellen keine Begrenzung der sich entwickelnden Baumkulissen dar. Die Bindung bzgl. Baumarten bei Neuanpflanzung und bei Ersatz abgegangener Bäume wird eine dauerhafte gebietsbezogene Gestaltung durch Großgrün bewirken; die Festsetzung der Art der Anpflanzungen soll eine landschaftstypische Bepflanzung sicherstellen. Die Pflege der festgesetzten Anpflanzungen einschließlich der Bäume und der Knicks obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

5. Naturschutzrechtliche Einrißsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 werden keinerlei Eingriffe in Natur und Landschaft, durch welche die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblicher oder nachhaltiger als bisher zulässig beeinträchtigt werden könnten, vorbereitet. Weiterhin sind im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 15a des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vorhanden.

Es besteht somit kein Erfordernis, landschaftspflegerische Maßnahmen in die Planung zu übernehmen, soweit diese nicht - wie die Erhaltung der Knicks und der vorhandenen Bäume, die Ausbildung von Knickschutzstreifen bzw. die Anpflanzung weiterer Bäume - aus städtebaulichen Gründen festgesetzt worden sind.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Das Land Schleswig-Holstein (Straßenbauverwaltung) ist Eigentümerin des Flurstücks der Holstenstraße (L 127).

Die Flurstücke der übrigen festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und die Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken - befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Gemeinde Schenefeld. Ein geringer Flächenanteil des ausgebauten Parkstreifens im östlichen Teil der Verkehrsfläche „D“ sowie der Bereich des Flurstücks 43/11 südlich der Wasserfläche des Rückhaltebeckens werden von der Gemeinde auf der Basis privatrechtlicher Verträge erworben bzw. langfristig gesichert werden.

Die Baugrundstücke stehen im Eigentum verschiedener Privatpersonen bzw. Gesellschaften. Vorhandene Flurstücke in gleichem Eigentum mit Zuschnitten, die für eine bauliche Nutzung nicht oder nicht sinnvoll geeignet sind, sollen zu besser nutzbaren Grundstücken zusammengefasst werden. Die Zusammenlegung bleibt den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen.

7. Erschließung

Ergänzende Maßnahmen der Erschließung werden - soweit erforderlich - von der Gemeinde und den Versorgungsunternehmen durchgeführt.

7.1. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke sind durch die öffentlichen Verkehrsflächen Pulser Damm bzw. Schmiedekamp, das Regenrückhaltebecken ist über die Holstenstraße erschlossen.

7.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen Gemeinde bzw. Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümern werden - soweit nicht bereits erfolgt - entsprechende Verträge geschlossen.

7.2.1. Wasser:

Anschluss an das Netz der Wassergenossenschaft Schenefeld.

7.2.2. Elektrizität:

Anschluss an das Netz der E.ON Hanse AG.

Die vorhandene Trafostation wird in die Planung übernommen und die Sicherung der vorhandenen Leitungsführung bis zur öffentlichen Verkehrsfläche durch Festsetzung einer mit Rechten zu belastenden Fläche auf dem Flurstück 43/18 vorbereitet.

7.2.3. Gas:

Anschluss an das Netz der E.ON Hanse AG.

7.2.4. Telefon:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

7.2.5. Kabelfernsehen:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

7.2.6. Entwässerung:

Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das Trennsystem der öffentlichen Entwässerungsanlage.

Das Regenwasser wird über das Rückhaltebecken versickert und dem Grundwasser zugeführt.

7.2.7. Löschwasser:

Anschluss an das Netz der Wassergenossenschaft Schenefeld.

Im Bereich der Straßen Schmiedekamp sind Hydranten vorhanden; das Versorgungsnetz wird bei Erfordernis ergänzt.

7.2.8. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Steinburg.

8. Sonstiges

8.1. Bodenbeschaffenheit, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Baugrunduntersuchungen - veranlasst durch die Grundstückseigentümer - werden für notwendig erachtet.

8.2. Schalltechnische Begutachtung

Auf das „Schalltechnische Gutachten zur Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schenefeld / Schallimmissionen durch Gewerbebetriebe“, aufgestellt durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, vom 01.04.2004 wird hingewiesen.

9. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 entstehen gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 7 in der Fassung der 5. Änderung keine zusätzlichen beitragsfähigen Erschließungskosten.

Evtl. anfallende Netzkostenbeiträge für Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sowie für Telefon- und Kabelanschlüsse werden durch die Versorgungsträger erhoben.

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes einschl. Nebenkosten werden aus Haushaltsmitteln der Gemeinde Schenefeld finanziert.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom *12. 09. 2005* gebilligt.

Schenefeld, den *15. November 2005*

Gemeinde Schenefeld
- Der Bürgermeister -

Barnitz

