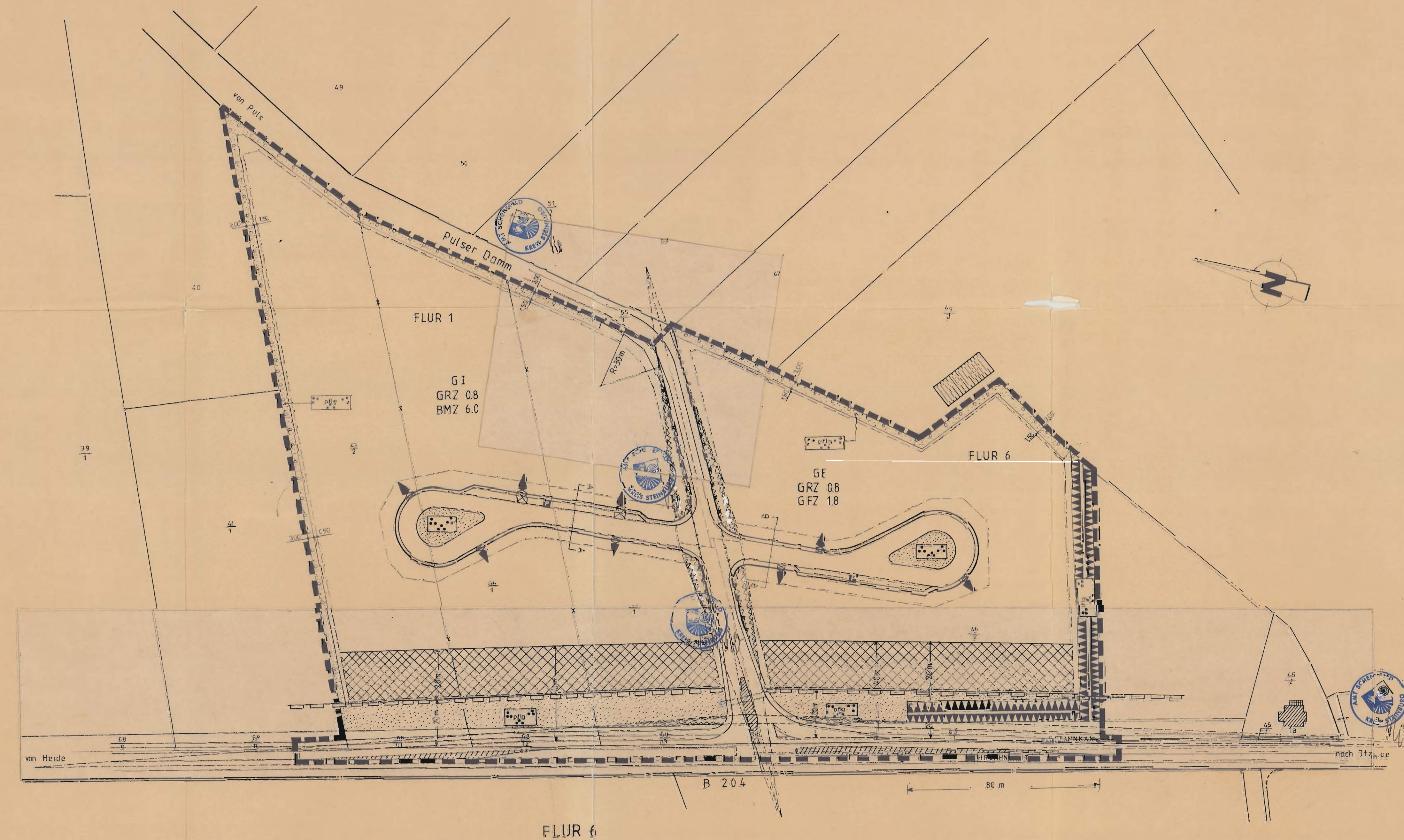


SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 7 "Pulser Damm"

AUF GRUND DES § 10 (BBauG) IN DER FASSUNG VOM 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) UND DES § 1 DES GESETZES ÜBER BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN VOM 10.4.1969 (GVOBl. Schl. HS 59) IN VERBINDUNG MIT § 1 DER ERSTEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BBauG VOM 9.12.1960 (GVOBl. Schl. HS 198) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM FOLGENDE SATZUNG, BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG (TEIL-A) UND TEXT (TEIL-B) ERLASSEN.

GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

Teil - A Planzeichnung - 1:1000



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 "Pulserdamm"
der Gemeinde Schenefeld, Kreis Steinburg

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung hat am 15.10.1979 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 "Pulserdamm" in der vorgelegten Form und Größe aufstellen zu lassen.

1.1 Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Planaufstellung

Begründet ist die Planaufstellung dadurch, daß Bewerber für die Errichtung von Gewerbebetrieben vorhanden sind. Insbesondere erwägt die Gemeinde, einen vorhandenen Gewerbebetrieb in der Ortslage auszusiedeln. Die von dem Betrieb zeitweise ausgehende Lärmbelästigung für die nächstbetroffenen Anwohner gab der Gemeinde Veranlassung, entsprechende Bauflächen auszuweisen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Pulserdamm" soll in seinem Geltungsbereich die geordnete Bebauung und Erschließung sicherstellen.

2. Rechtsgrundlagen

Der Plan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Schenefeld vom 12. Febr. 1969 entwickelt. In diesem Plan ist der nördliche Bereich als Industriegebiet und der südliche Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortschaft Schenefeld. Im Westen wird das Gebiet durch die B 204 (Itzehoe - Heide) begrenzt.

Ein weiterer Bezug des Gebietes ist die Straßeneinmündung "Pulserdamm" der Verbindung B 204 (Schenefeld) und Gemeinde Puls. Das Gelände liegt auf einer Geländekuppe und fällt hauptsächlich in nördlicher Richtung ab. Der Untergrund besteht aus sandigen Bodenarten und ist für Bauzwecke geeignet. Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt.

4. Umfang und Merkmale des Plangebietes

4.1 Allgemeines

Das Plangebiet beansprucht Flächen der Fluren 1 und 6 der Gemarkung Schenefeld, im Gemeindebezirk Schenefeld liegend.

Flur 6, Flurstück 46, Eigentümer:

Wilhelm Struve, Größe 2,7362 ha

davon beansprucht 2,2312 ha

Die Flächengröße von 2,2312 ha wird dem GE-Gebiet (Gewerbegebiet) zugeordnet.

Flur 1, Flurstück 43/1, Eigentümer:

Willi Struve, Größe: 1,2094 ha

Flur 1, Flurst. 44, Eigentümer:

Hans Buhmann, Größe 1,1289 ha

Flur 1, Flurst. 45, Eigentümer:

Hans-Heinrich Struve, Größe 1,0404 ha

3,3787 ha

Die Flächengröße von 3,3787 ha wird dem GI-Gebiet (Industriegebiet) zugeordnet.

Die Gesamtgröße für das Plangebiet beträgt somit 5,6099 ha.

Die Grundstücksflächenzuschnitte für die geplante Bebauung sind zur Zeit nicht festzulegen. Der Flächenbedarf wird oft erst im konkreten Stadium der Betriebsplanung bekannt.

4.2 Verkehrsanbindung

Der Planentwurf sieht die Erschließung des Gebietes durch zwei Stichstraßen in Nord-Süd-Richtung vom "Pulserdamm" vor.

Am Ende der Stichstraßen sind Wendeanlagen als Wendeschleife gemäß "Rast E" (Stadtstraßen-Erschließung) geplant.

Bezugnehmend auf die letztgenannte Richtlinie des FG für Straßenwesen beträgt die Fahrbahnbreite 7,50 m für eine zweispurige Sammelstraße in Industriegebieten und die Breite des öffentlichen Parkstreifens für Fahrzeuge in Längsaufstellung 2,50 m.

Zwecks guter Entwässerung der Fahrbahnoberflächen erhält der Straßenquerschnitt eine dachförmige Ausbildung. Die Stichstraßen erhalten beidseitig Gehsteige von 1,50 m Breite.

Die gemeindeeigene Straße "Pulserdamm" schafft die Verbindung der Erschließungsstraße zur Hauptverkehrsverbindung der Bundesstraße B 204 (Itzehoe - Heide).

Der "Pulserdamm" ist im Querschnitt von der Bundesstraße bis kurz hinter dem Knotenpunkt mit den Stichstraßen der Querschnittsgestaltung der Stichstraßen anzupassen (Straßenprofil B-B der Planzeichnung).

Für die Sichtverhältnisse an den Straßenknotenpunkten sind die Sichtdreiecke (Planzeichen ohne Normcharakter) für die "Anfahr-sicht" ausgelegt. Dadurch erfährt die Fläche der von der "Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile" ihr Minimum.

Es werden aber verkehrsregelnde Maßnahmen durch Beschilderung erforderlich. Dieses wäre für die Einmündung in die Bundesstraße ohnehin

erforderlich, ist aber auch für Stichstraßen in den "Pulserdamm" zweckmäßig, da letzterer auch fließenden überörtlichen Verkehr aus der Gemeinde Puls aufnimmt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit entfällt eine Anbindung der Grundstücke an die Bundesstraße und an den "Pulserdamm".

Im Teil B-Text (§ 9, Abs. 1, BBauG) wurde entsprechend vorgenannter Planungsabsicht die Festsetzung von Zugängen und Zufahrten, die Angrenzung an vorgenannte Straßen besitzen, festgelegt. Zugänge und Zufahrten von diesen Straßen sind unzulässig.

Die Anbindung der bezeichneten Grundstücke an die öffentlich-rechtliche Verkehrsführung gebietet das entwickelte Planzeichen "Grundstückszufahrtsgebot". Das Zeichen beinhaltet nicht die Festsetzung der Lage der Grundstücksauffahrt, sondern die Angrenzungsseite, an der die Auffahrt und der Zugang zu schaffen ist. Verkehrsinseln an den Einmündungen sind nicht erforderlich.

4.3 Grünflächen mit Pflanzgebot

Die im Plan dargestellten Grünflächen mit Pflanzgebot beinhalten die Schaffung von Grünflächen mit grundstücksgebundener Nutzung und Unterhaltung. Das Pflanzgebot sagt aus, daß hier Grünflächen mit Baum-, Busch- und Strauchpflanzung von 10 m Breite entlang der Bundesstraße B 204 zu schaffen sind.

Weiterhin ist an den Grenzen nach Norden und Osten des Plangebietes ein 3 Meter breiter Streifen mit Pflanzgebot ausgewiesen. Die vorhandenen Knicks sind hierbei mit einzu beziehen. Es sollte eine Pflanzung geschaffen werden, die guten Sicht- und Windschutz bietet (bis 10 m Höhe).

Eine gute Schutzpflanzung ist durch Artenvielfalt von Laub- und Nadelhölzern mit rauch- und industriefesten Pflanzen wie z.B. Buchsbaum, Hainbuche, Liguster zu bereichern. Im Bereich der Verkehrsführung (Sichtdreiecke) sind mit der Pflege auch die erforderlichen Erziehungsschnitte vorzunehmen.

4.4 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind mit der Schaffung der Wendeschleifen der Stichstraßen gegeben. Sie ist als parkähnliche Grünfläche ausgewiesen (§ 9, Abs.1, Nr. 15 BBauG).

4.5 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Gemäß § 9, Abs.1, Nr.24 BBauG wird zur Minderung der Lärmeinwirkung aus dem Bebauungsplangebiet nach Süden hin (Ortslage Schenefeld) und auf ca. 80 m Länge zur B 204 ein Lärmschutzwall vorgesehen. Die Abmessungen sind aus dem Plan ersichtlich. Anfang und Ende des Walles sind dem Gelände anzupassen (abflachen). Die Anlage ist grundstücksgebunden, wird aber im Zuge der öffentlichen Erschließung errichtet. Weiter ist ein Pflanzgebot für den Wall vorgesehen, der entspr. der Ziffer 4.3 dieser Begründung in Pflanzung und Unterhaltung grundstücksgebunden zu erfolgen hat.

Das Planzeichen "Lärmschutzwall" ist aus der Planzeichenordnung mit dem Zeichen "Flächen für Aufschüttungen" entwickelt.

4.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9, Abs.1, Nr.1, BBaug.

Gemäß der Planung in dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Schenefeld vom

12. Febr. 1969 ist diese Planung in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen worden. Das südlich des "Pulserdamm" zu erschließende Gebiet ist als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Um die betriebliche Planung nicht einzuengen, wurden die zulässigen Höchstgrenzen für das "zulässige Maß der baulichen Nutzung" gemäß § 17, Abs.1, Tabelle, festgesetzt.

Im Rahmen der Höchstgrenzen sollte eine gestalterische Anpassung zum Industriegebiet (GI), nördlich des "Pulserdamm" gelegen, bestehen. Aus diesem Grunde wird aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.11.1979 die Grundflächenzahl (GRZ) für das GE- und GI-Gebiet mit der Höchstgrenze von 0,8 festgesetzt.

Weiter wird für das GE-Gebiet die Geschosflächenzahl (GFZ) mit 1,8 und für das GI-Gebiet die Baumassenzahl (BMZ) mit 6,0 als Höchstgrenze festgesetzt.

4.7 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9, Abs.1, Nr.2, BBauG)
Für das Plangebiet ist eine Baugrenze (§ 23, Abs.3, BauNVO) angegeben. Der Abstand zur Grenze beträgt 4,50 m. Soweit die Sichtdreiecke in die überbaubaren Grundstücksflächen hineinragen, ist die sich ergebende Schnittfläche als von der "Bebauung freizuhaltende Grundstücksteile" festgesetzt (§ 9, Abs.1, Nr. 10, BBauG).

4.8 Versorgungsflächen § 9, Abs.1, Nr.12 BBauG
Für eine Trafostation ist an der Erschließungsstraße in südlicher Richtung außerhalb des Sichtdreiecks am "Pulserdamm" eine Fläche ausgewiesen.

4.9 Sonstige Festsetzungen und Mitteilungen

In der Planzeichnung ist eine "anbaufreie Zone" gem. § 9, Abs.1, Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgesetzt. Danach dürfen längs der Bundesstraße Hochbauten jeder Art im Abstand bis zu 20 m, von der Fahrbahnkante gemessen, nicht errichtet werden.

Es ist festgelegt, daß bis zu einer Entfernung von 40 m von der befestigten Fahrbahn der B 204 keine zur Bundesstraße wirkenden Werbeanlagen errichtet werden dürfen. Die Gemeinde Schenefeld als Grundstückseigentümerin verpflichtet sich, in die Grundstückskaufverträge den Hinweis aufzunehmen, daß § 9, Abs.2, FStrG beachtet werden muß.



4.10 Sonstige Darstellungen

Die in Aussicht zu nehmenden Zuschnitte der Baugrundstücke sind nicht dargestellt, da Bewerber bisher noch keine konkreten Betriebsplanungen von Grundstücksgrößen durchgeführt haben. Aus diesem Grunde ist auf eine Detailplanung verzichtet worden. Die Planzeichnung setzt nur die äußeren Grundstücksgrenzen der Plangebiete fest und läßt die inneren Flurstücksgrenzen entfallen. Gleichzeitig entfallen mit den letzteren auch die flurstückstrennenden Wallhecken.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 46 der Flur 6 und die Flurstücke 43/1, 44 und 45 der Flur 1, Gemarkung Schenefeld.

Die Eigentümer sind bereit, das Gelände an Bauinteressenten zu veräußern. Der Plan soll schrittweise verwirklicht werden.

Gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 19.11.1979 wird mit der Erschließung im GI-Gebiet begonnen.

Den Grundstücksverkehr und die Erschließung regelt die Gemeinde als Erschließungsträger.

6. Versorgungsmaßnahmen

6.1 Energieversorgung

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet werden an das von der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG betriebene Ortsnetz angeschlossen und versorgt. Es sind Erdkabelanschlüsse vorgesehen.

6.2 Wasserversorgung und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die genossenschaftliche Anlage (Wassergenossenschaft Schenefeld) zentral geregelt.

Für Feuerlöschzwecke sind entsprechend den Bestimmungen ausreichend Hydranten einzubauen. Die Löschwasserversorgung und die Wasserversorgung sind durch den Entwurf "Zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Schenefeld", die im Zuge der Bebauung erstellt wird, gesichert. Die Kostenaufbringung ist mit der Wassergenossenschaft zu einem späteren Zeitpunkt zu regeln.

6.3 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird in Sammelleitungen (Trennverfahren), die an das vorhandene Ortsnetz anschließen, der vollbiologischen Kläranlage zugeführt und dort geklärt. Die Belastung durch das B-Plangebiet Nr. 7 kann die Anlage verkraften.

6.4 Oberflächenentwässerung (Regenwasser)

Das anfallende Regenwasser soll ebenfalls mittels Sammelleitungen abgeführt werden. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Mühlenau. Die gefällemäßige Ausrichtung der Ableitung erfolgt in nordwestlicher Richtung. Die genaue Einleitungsstelle und die anfallenden Wassermengen sind zu einem späteren Zeitpunkt in einem Erlaubnis Antrag festzustellen.

6.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch den Kreis Steinburg vorgenommen.

6.6 Fernmeldewesen

Die Fernsprechleitungen sind nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost zu errichten.

7. Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Parkflächen

Die Erschließungsstraßen erhalten einseitige Parkstreifen von 2,50 m Breite (nach Rast-E für LKW-Verkehr). Die Längen betragen im GE-Gebiet 75 lfdm und im GI-Gebiet 55 lfdm.

8. Sonstige Maßnahmen

Landschaftspflegemaßnahmen

Die Wälle und Wallhecken als äußere Begrenzung des Plangebietes sollen von den Grundstückseigentümern unterhalten werden.

Die entfallenden Wallhecken sind von geringerem Wert, da die Pflanzung teilweise abgegangen ist. Die Schutzpflanzung entlang der Bundesstraße von 10 m Breite und der übrigen Grenzen sowie des Lärmschutzwalles von 3 m Breite stellen eine ausreichende Ausgleichsmaßnahme dar.

9. Kosten

Aus der Verwirklichung des Planes entstehen, bezogen auf den gegenwärtigen Preisstand, folgende Kosten:

1. Straßenbau mit Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Parkplätze und verkehrsregelnde Maßnahmen	ca. 330.000,-- DM
2. Schmutzwasserkanalisation	ca. 120.000,-- DM
3. Oberflächenentwässerung (Regenwasser)	ca. 280.000,-- DM
4. Wasserversorgung	ca. 120.000,-- DM
5. Kosten für die Aufschließung des Flangebietes wie Aufsetzen des Lärmschutzwalles, Beseitigung von Wallhecken im Straßenbereich und Vermessung der Straßen sowie Verwaltungskosten	ca. 50.000,-- DM
	ca. 900.000,-- DM

Die Gemeinde trägt mindestens 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gem. § 129 (11) BBauG.

10. Äußerer Bestand, Planverwirklichung und Folgeverfahren

Das Plangebiet wird zur Zeit von den Grundstückseigentümern landwirtschaftlich genutzt. Als Bodenart herrscht Sandboden vor. Es wird Ackernutzung betrieben. Diese Betriebsweise und Nutzung setzt sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes fort.

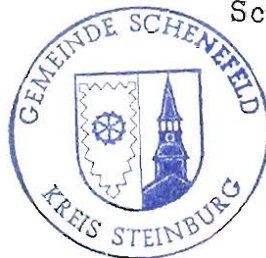
Das östlich des Flurstückes 46, Flur 6, dargestellte Wirtschaftsgebäude gehört zu einer landwirtschaftlichen Nutzung als Feldscheune mit Viehboxen.

Der Grunderwerb für die Erschließungsstraßen einschl. Anlage der Wendeschleifen und Parkstreifen erfolgt zu Gunsten der Gemeinde Schenefeld. Aus der Erschließung des Plangebietes können Folgeleistungen für Neubauten und Erweiterungen von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Kläranlage, Wasserwerk) ausgeschlossen werden, da bereits entsprechende Planungen auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes bezug genommen haben.

Der Plan soll abschnittsweise betrieben werden. Damit ist auch gewährleistet, daß die landwirtschaftlichen Betriebe sich der Minderung der Wirtschaftsflächen anpassen können.

13. Aug. 1981

Schenefeld, den



[Handwritten signature]