GEMEINDE SCHARBEUTZ BEBAUUNGSPLAN NR.16/3

– SÜDWESTLICHER TEILBEREICH DES GEWERBEGEBIETES GLESCHENDORF –

TEILBEREICH II

TEIL - B - TEXT

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Öffnung des verrohrten Fließgewässers: Das verrohrte Fließgewässer ist unter Einbeziehung der bestehenden offenen Abschnitte bis zur Mündung in die Wohldbeek zu öffnen. Das Profil ist mit wechselnden Böschungsneigungen (Neigung 1:1 bis 1:5) auszugestalten. Die Sohle ist mit natürlichem Gefälle zur Wohldbeek und gelegentlichen Geröllschüttungen vielgestaltig auszubilden. Das Ufer ist abschnittsweise einseitig mit Ufergehölzgruppen (Erlen-Alnus glutinosa, Eschen-Fraxinus excelsior; mindestens 2xv. Heister) zu bepflanzen.

Entwicklung eines Gewässerpufferstreifens: Im Randbereich ist beidseitig der Gewässer ein Pufferstreifen zur Reduzierung vorl Schad- und Nährstoffeinträgen als ergänzendes Lebensraumangebot und als Abstandsfläche zur Weidenutzung der Sukzession zu überlassen (im Bereich der Wohldbeek mindestens 15 m, des wiederhergestellten Fließgewässers mindestens 5 m). Gelegentliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes zur Aushagerung des Standortes bzw. zur Verhinderung zu starker Verbuschung ist zulässig.

Entwicklung von extensiv genutzem Grünland: Bisherige Intensivgrünland/ Ackerflächen sind als extensives Dauergrünland zur Förderung artenreicherer Bestände und Reduzierung von Nähr- und Schadstoffeinträgen zu entwickeln. Eine Beweidung (Standweide) darf vom 10. Mai bis 30. November mit höchstens 1,5 Großvieheinheiten pro Hektar erfolgen. Bei Beweidung ist zu Knicks und Sukzessionsflächen ein Weidezaun zu ziehen.
Alternativ ist eine ein- (bis zweimalige) Mahd im Jahr (ab Anfang Juli) durchzuführen. Auf Düngung und Gülleausbringung ist zu verzichten. Mähgut ist nach 2-wöchiger Lagerung auf den Flächen abzufahren.

Erhalt und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25b)

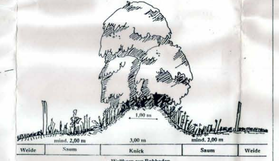
Knickerhalt mit Lückenschließungen: Bestehende Knicks sind zu erhalten und fachgerecht abschnittsweise alle 7 bis 10 Jahre auf den Stock zu setzen. Abgeschlagenes Buschwerk ist nicht auf den Knickwällen zu lagern. Lückige Abschnitte der Knicks sind mit den unter "Knickneuanlage" angegebenen Arten zu ergänzen. Beschädigte Knickwallfüsse sind fachgerecht auszubessern, Weidezäune sind auf mindestens 2,00 m Abstand zum Wallfuß zu versetzen.

Knickneuanlage: Zur Ergänzung des Knicknetzes und Abgrenzung von extensiver Grünlandnutzung zu anderen Flächen sind Knickwälle (s. Schemaschnitt Knickanlage) anzulegen und mit folgenden Gehölzen (mindestens leichte Heister, leichte Sträucher) im Pflanzabstand 1x1 m dreireihig versetzt zu bepflanzen:

5%	Salix aurita	Öhrchenweide
5%	Salix caprea	Salweide
5%	Sorbus aucuparia	Eberesche
5%	Acer campestre	Feldahorn
5%	Carpinus betulus	Hainbuche
5%	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
5%	Quercus robur	Stieleiche
5%	Sambucus nigra	Holunder
10%	Corylus avellana	Hasel
10%	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
10%	Rosa canina	Hundsrose
15%	Crataegus monogyna	Weißdorn
15%	Prunus spinosa	Schlehe

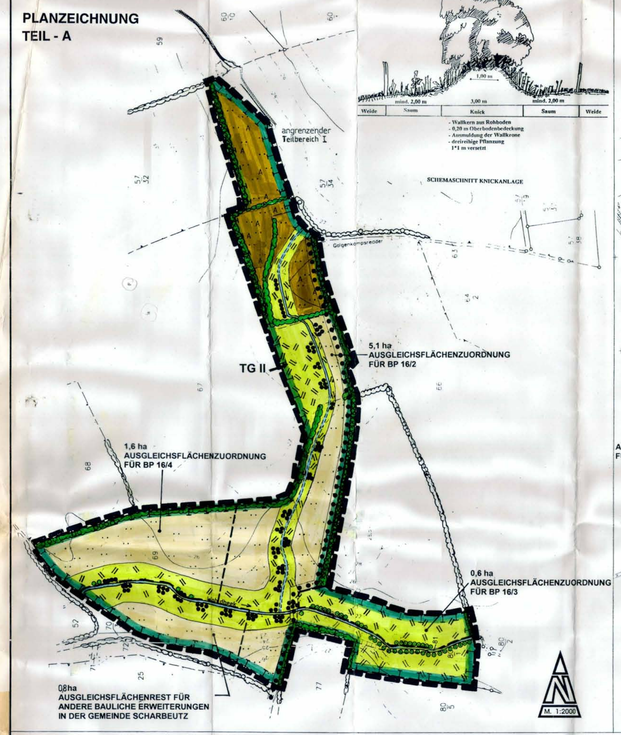
Ergänzung von Ufergehölzgruppen: In größeren baumfreien Abschnitten der Gewässer sind auf einer Uferseite (bevorzugt West- und Südseite) Ufergehölzgruppen mit mindestens 5 Bäumen (Alnus glutinosa - Erle; Fraxinus excelsior - Esche, mindestens 2xv, Heister) zu ergänzen.

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



SCHEMASCHNITT KNICKANLAGE

PLANZEICHNUNG TEIL - A



PLANZEICHNUNG TEIL-A

TEILBEREICH I

TEIL-B-TEXT

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzung und Tankstellen - mit Ausnahme von Betriebsta.ikstellen - generell nicht zulässig.

2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS.1 Nr. 2 BauGB + 22/23 BauNVO)

2.1 In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise (ab) sind auch Gebäude über 50m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

2.2 Abweichungen bis zu 1.5 m sind von den Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

3.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Gemäß § 9 Abs.2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet folgende Festsetzung getroffen:

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf den festgelegten Bezugspunkt = gitwachsene Geländehöhe.
Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als FH max. = 12,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Ausgenommen hiervon sind Betriebseinrichtungen die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind.

4.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB).

4.1 Gehölzanpflanzungen entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum Gewerbegebiet
Die Gehölzpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche sind zu 85 % der Gehölzarten aus leichten Sträuchern und leichten Heistern und zu 15 % aus Heistern in mind. 2x verpflanzter Baumschulqualität, Höhe 250 -300, zu erstellen.
Pflanzabstand 1x1 m.
Arten leichte Heister, leichte Sträucher:

5% Salix aurita	- Öhrchenweide
5% Sorbus aucuparia	- Eberesche
10% Acer campestre	- Feldahorn
5% Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
5% Sambucus nigra	- Holunder
10% Corylus avellana	- Hasel
15% Rosa canina	- Hundsrose
15% Crataegus monogyna	- Weißdorn
15% Prunus spinosa	- Schlehdorn

Heister:

5% Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
3% Quercus robur	- Stieleiche
5% Caepinus betulus	- Hainbuche
2% Fraxinus excelsior	- Esche

4.2 Öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche „Naturbelassen" einschließlich des Bereiches für Bodenablagerungen ist wie folgt zu gestalten:
Auf 20% der Grünfläche sind Gehölzanpflanzungen in Gruppen von bis 250 Gehölzen mit den folgenden Arten der Baumschulqualität "leichte Heister, leichte Sträucher" in einem Pflanzabstand von 1x1 m herzustellen (siehe Schemaschnitt Knickanlage):

5% Salix aurita	-Öhrchenweide
5% Salix caprea	-Salweide
5% Sorbus aucuparia	-Eberesche
5% Acer campestre	-Feldahorn
5% Carpinus betulus	-Hainbuche
5% Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
5% Quercus robur	-Stieleiche
5% Sambucus nigra	-Holunder
10% Corylus avellana	-Hasel
10% Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel
10% Rosa canina	-Hundsrose
15% Crataegus monogyna	-Weißdorn
15% Prunus spinosa	-Schlehdorn

Der Ablauf der Regenrückhalte-Löschwasseranlage ist so auszubilden, daß vielfältige Möglichkeiten zur Vernässung und Versickerung in der Grünfläche gegeben sind.

Die gehölzfreien Restflächen sind der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen oder extensiv zu bewieden. Eine Erschließung dieser Fläche durch einen Fußweg (Verlängerung des Fußwegansatzes Blauenkrog) ist nicht vorzusehen.

4.3 Für die festgesetzte Ausgleichsfläche (Teilbereich II der Planzeichnung) gelten die im Grünordnungsplan bestimmten Maßgaben als Festsetzung.

4.4 Nördliche Fläche für Aufschüttungen
Die für Aufschüttung von Bodenmassen des angrenzenden SO -Gebietes (s. BP 16/2) festgesetzte Fläche ist mit den unter 4.2 aufgeführten Gehölzen auf 50% der Fläche in einem Pflanzabstand von 1 x 1m zu bepflanzen. Die gehölzfreien Bereiche sind wie unter 4.2 zu pflegen. Die Gestaltung der Aufschüttungsfläche ist der schematischen Darstellung ohne Normcharakter zu entnehmen.

4.5 Südliche Fläche für Aufschüttungen
Der bei der Errichtung der Gewerbegebäude anfallende überschüssige Erdaushub ist in einer zu bepflanzenden Aufwallung (max. Höhe zum Bezugspunkt = 2,50m, max. Böschungsneigung 1:2; s. oben Text Nr. 4.1) abzulagern.

4.6 Das Regenrückhaltebecken/Feuerlöschteich
Das Regenrückhaltebecken/Feuerlöschteich ist mit einem technischen Teil als Auffangbecken für Sink- und Schwebstoffe, einem Leichtflüssigkeitsabscheider und einem biologischen Teil mit Ausgleichsfunktion herzustellen; beide Teile sind durch eine Tauchwand voneinander getrennt.

Der biologische Teil des Regenrückhaltebeckens ist mit flachen Neigungen im Verhältnis 1:3 -1:5 und mit Flachwasserzonen buchtenreich anzulegen.

4.7 Ergänzende Festsetzungen
Die rückwärtigen Wandflächen der Baukörper, sofern keine Öffnungen erforderlich werden, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Blauregen (Wisteria sinensis), Wildem Wein (Parthenocissus tricuspidata Veitchii) und Knöterich (Polygonum aubertii) mit einem Pflanzabstand von ca. 2,00 m zu begrünen.

VERFAHREN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach §92 der LBO wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.2.96 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Ostholstein oder / nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein sowie nach Genehmigung der örtlichen Bauvorschriften der LBO durch den Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16/3 für das Gebiet südwestlicher Teilbereich des Gewerbegebietes Gleschendorf, bestehend aus der Planzeichnung
(Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

~~Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .....~~

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... / durch Abdruck in der..... / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ..... erfolgt.

~~Gemeinde Scharbeutz, den~~ ~~Der Bürgermeister~~

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist ~~am~~ v. 11.12.95 9.95 durchgeführt worden./ ~~Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

~~Gemeinde~~ Scharbeutz , den 26. Sep. 1996 - Der Bürgermeister -

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.10.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

~~Gemeinde~~ Scharbeutz , den 26. Sep. 1996 - Der Bürgermeister -

Die Gemeindevertretung hat am 02.09.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

~~Gemeinde~~ Scharbeutz , den 26. Sep. 1996 - Der Bürgermeister -

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.09.96 bis zum 31.10.96 während ~~folgender Zeiten~~ Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 19.10.95 in ....LN..... ~~bei Bekanntmachung durch Anhang in der Zeit vom ..... bis zum .....~~ durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.

~~Gemeinde~~ Scharbeutz , den 26. Sep. 1996 - Der Bürgermeister -

Der katastermäßige Bestand am 09.09.96 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen stadtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

~~Gemeinde Scharbeutz , den~~ - Vermessungsing. -
Bad Schwartau,10.09.1996

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.2.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

~~Gemeinde~~ Scharbeutz , den 26. Sep. 1996 - Der Bürgermeister -

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. ~~Daher haben der Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ..... in ..... bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang -ortsüblich bekanntgemacht worden. Daher~~ wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs.3 Satz 2 iV. mit § 13 Abs.1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

~~Gemeinde~~ Scharbeutz, den 26. Sep. 1996 - Der Bürgermeister -

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.1.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.1.97 gebilligt.

~~Gemeinde~~ Scharbeutz , den 26. Sep. 1996 - Der Bürgermeister -

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs.1 Halbsatz 2 BauGB am 23.10.96 dem Landrat des Kreises Ostholstein ~~Innenminister~~ angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung~~Erlaß~~ vom 4.04.97 Az:..... ~~#~~ erklärt, daß - er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht ~~oder ist~~ Gem. § 6 Abs. 2 i.V. mit § 11 Abs. 3 BauGB wurde die gelten gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

~~Gemeinde~~ Scharbeutz , den 17. Sep. 1997 - Der Bürgermeister -

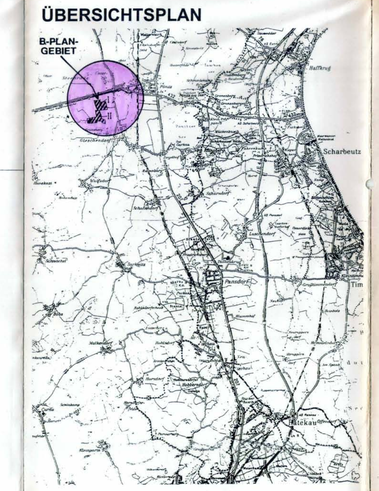
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

~~Gemeinde~~ Scharbeutz, den 17. Sep. 1997 - Der Bürgermeister -

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.03.99 ~~vom ..... bis zum .....~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 03.03.99 in Kraft getreten.

Gemeinde Scharbeutz, den 05. März 1999 - Der Bürgermeister -

ÜBERSICHTSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I	FESTSETZUNGEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
GE	GEWERBEGEBIETE	§ 8 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL	
GFZ 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
FH	FIRSTHÖHE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
ab	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	FUSSGÄNGERBEREICH	
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
	WANDERWEG	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH NATURBELASSEN	
V	VERKEHRSGRÜN	
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN		§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	
	ANPFLANZEN VON BÄUMENKNICKS	
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	
TEIL I / TEIL II	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr.20 Abs.6 BauGB ALS AUSGLEICHSFLÄCHEN § 8a BNatSchG	
	AUSGLEICHSFLÄCHENZUORDNUNGSGRENZE	
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
	Knickerhalt mit Lückenschließungen	
	Knickneuanlage	
	Erhalt bestehender Ufergehölzstreifen	
	Ergänzung von Ufergehölzgruppen	
	Erhalt des bestehenden Gewässerlaufs	
	Öffnung des verrohrten Fließgewässers	
	Entwicklung eines Gewässerpufferstreifens (Sukzessionsflächen)	
	Erhalt bestehender Sukzessionsflächen	
	Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland aus Acker	
	Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland aus Intensiv- / Einsaatgrünland	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES	
TG I	KENNZEICHNUNG DER TEILBEREICHSFLÄCHEN DES BP 16/3	
II	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	GEPLANTE BAUKÖRPER	
	FORTFALLENDER KNICKBESTAND	
222/3	FLURSTÜCKSNUMMERN	
	FLURSTÜCKSGRENZEN	
	HÖHENLINE	
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		§ 15b L NatSchG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	

GEMEINDE SCHARBEUTZ BEBAUUNGSPLAN Nr. 16/3

SÜDWESTLICHER TEILBEREICH DES GEWERBEGEBIETES GLESCHENDORF

Teilbereich I für das Gebiet südlich des SO-Großlagers, westlich Blauenkrog/ Wendebereich Otto-Kipp-Straße und nördlich Galgenkampsredder
Teilbereich II für das Gebiet südlich des Galgenkampsredders und beidseitig der Wohldbeekniederung

Bearbeiter: br/li/mo **Datum: August 1996**

Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 16.01.97
Az.: 61-1-49.8.46(3) 821 Sch
Der Landrat des Kreises Ostholstein – Kreisplanungsamt – Im Auftrage:

stadtplanung bruns