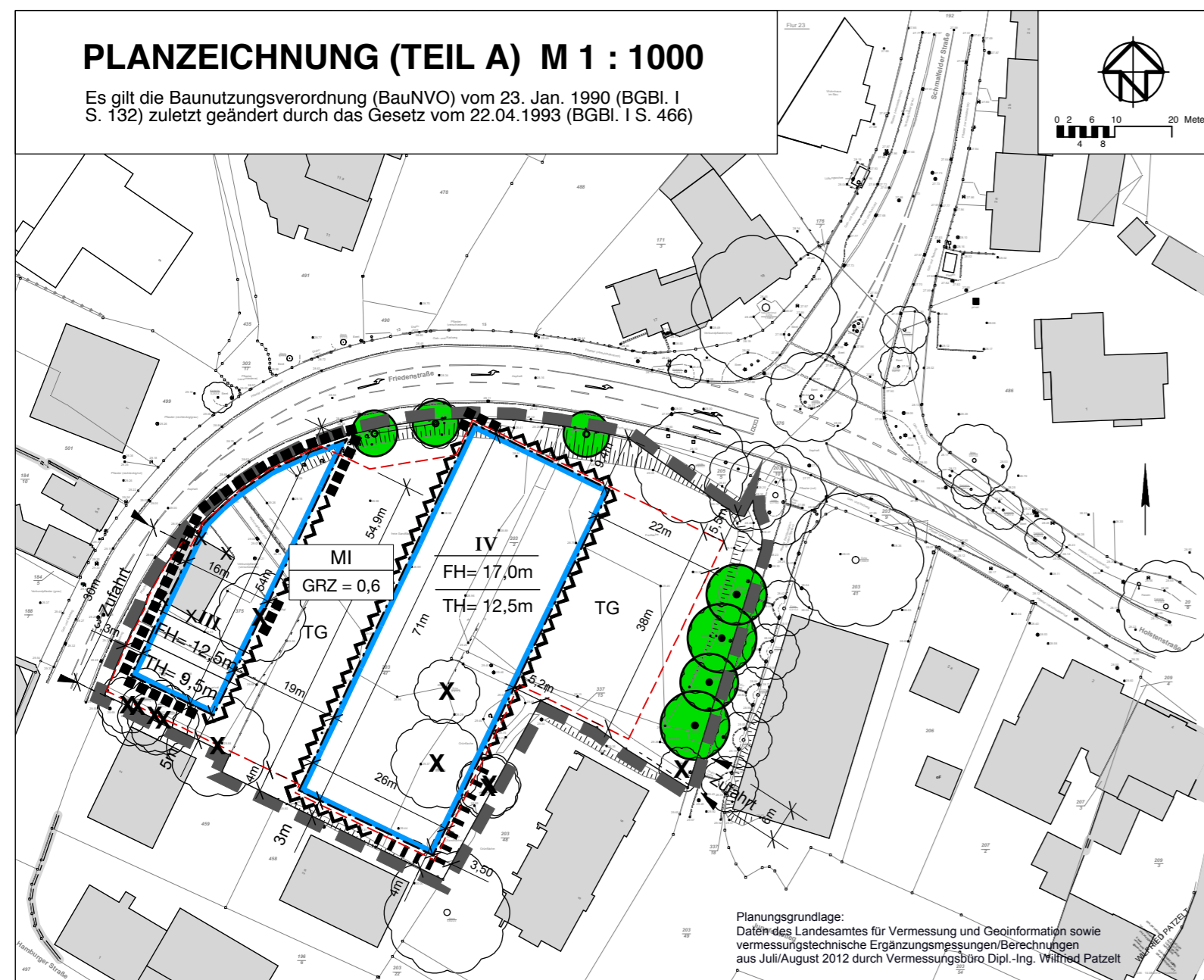


SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 A "ZENTRUM", 5. ÄNDERUNG für den Bereich des Grundstücks Friedensstraße



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

MI Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Mischgebiete § 6 BauNVO

z. B. III Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß § 16 BauNVO

GRZ = 0,6 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
TH Traufhöhe, als Höchstmaß § 16 BauNVO

FH Firsthöhe, als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze § 23 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

TG Tiefgaragen

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereich für Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)

LPB V
LPB IV
LPB III

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a und b BauGB

Bäume, anzupflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Bäume, zu erhalten § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung
z.B. 22³

Vorhandene Gebäude (X entfallend)

Vorhandene Bäume (X entfallend)

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

1.2 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3 Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist, sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen sind der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 29,50 m ü.N.N. das gewachsene Gelände, gemessen an der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF EG + 29,50 m ü.N.N.).

2.2 Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenkante der aufsteigenden Wand und mit + 29,50 m ü. N.N. das gewachsene Gelände, gemessen an der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF EG + 29,50 m ü.N.N.).

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Wände zur Terrassenabgrenzung bis zu einer Höhe von maximal 1,75m zulässig.

4.0 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Im Mischgebiet sind Tiefgaragen nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Stellplätze gem. § 12 (1) BauNVO sind offen zu errichten. Ausnahmsweise sind Carports zulässig, sofern hierfür maximal 50% der Gesamtzahl der Stellplätze nicht überschritten wird; eine einheitliche Gestaltung umgesetzt wird und die Carports mindestens 25m Abstand von der Grundstücksgrenze zur Friedensstraße einhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.0 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau gelten für die Friedensstraße und Hamburger Straße zugewandten Gebäudefronten und Seitenfronten. Für rückwärtige Fronten (Ostfassaden) gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpiegelbereich L _a		erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹ R _{w, res} Büroräume ²	
	dB(A)		dB(A)	
III	61-65	35	30	
IV	66-70	40	35	
V	71-75	45	40	

¹ Residualwert Schalldämmmaß (die gesamten Außenbauteile (Wände, Fenster und Lüftung) zusammen)

² An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

5.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebietbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

5.3 Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) sind in einem Abstand von bis zu 43 m gemessen von der der Straße zugewandten Grundstücksgrenze zur Friedensstraße geschlossen auszuführen. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind an den Ost- und Südfassaden der Gebäude im Schutz von Baukörpern zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten / Loggien ist im gesamten Plangebiet zulässig.

5.4 Von den Festsetzungen 5.1 bis 5.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

6.1 Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit, mindestens in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm zu ersetzen. Aufgrabungen sind im Traufbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume nur in Handarbeit zulässig. Krone und Wurzelwerk sind baumpflegerisch zu behandeln.

6.2 Entlang der Friedensstraße sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen insgesamt drei Straßenbäume zu pflanzen. Sie sind als standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (Hochstamm, großkrönig, Stammumfang mind. 20 cm, Arten gem. Pflanzvorschlagn im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag). Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 m² zu betragen.

6.3 Auf den Stellplatzanlagen des Mischgebietes ist je 8 PKW-Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (Hochstamm, großkrönig, Stammumfang mind. 18 cm, Arten gem. Pflanzvorschlagn im landschaftsplanerischen Fachbeitrag). Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 m² zu betragen.

7.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §84 LBO)

7.1 **Fassadengestaltung**
Die Fassaden sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. 30% dieser Fassadenfläche dürfen auch in anderen Materialien gestaltet sein. Bei vier Vollgeschossen sind drei Vollgeschosse mit Sichtmauerwerk zu gestalten. Das weitere Vollgeschoss muss abweichend mit anderen Materialien (z.B. nicht glänzendes Metall, Holz oder Wärmeverbundsystem) oder einem anderen Farbton (z.B. antrazit) gestaltet werden.

7.2 **Dächer**
Geneigte Dächer sind nur mit Pfannen in roten, rotbraunen oder antrazitfarbenen Dachpfannen einzudecken. Außerdem sind nichtglänzende Metalleindeckungen und Dachbegrünungen zulässig. Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer sind zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

7.3 **Befestigte Flächen**
Die befestigten Flächen sind als wassergebundene Flächen und / oder mit großflügig (Fugenanteil > 20%) verlegtem Steinpflaster zu gestalten. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.

7.4 **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der **Stätte der Leistung** und nur an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seiten des Gebäudes zulässig. Pro Ladeneinheit und einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefront beträgt die **Gesamtfläche** der Werbeanlagen jeweils maximal **3,0 m²**. Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (**Ausleger**) sind nur dann zulässig, wenn ihre Auskrümmung maximal 0,80 m beträgt und der Ausleger selber nicht größer als 0,50 m² ist. Ausleger dürfen ausnahmsweise auch oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, sofern dies aus Sicherheitsgründen (z.B. Vandalismus, Durchfahrthöhen) erforderlich ist. Die Fläche der Ausleger ist zusätzlich zu der in Satz 2 genannten Gesamtfläche zulässig.

Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie Wechselschaltungen von Leuchtkelemen und bewegliche Teile sowie himmelwärts gerichtete Strahler sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.02.2013. Die tatsächliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Bereitstellung im Internet am 11.03.2013 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 06.03.2013 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 55 und der Umschau Nr. 10 hingewiesen.

2. Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 26.02.2013 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses / der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 gegeben.

3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 24.09.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.12.2013 bis 13.01.2014 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 283 am 04.12.2013 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 49 am 04.12.2013 und nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 09.12.2013 bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 08.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kaltenkirchen, den Siegel
.....
(Hanno Krause)
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 10.03.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 18.03.2014 Siegel
.....
Dipl.-Ing. W. Patzelt
öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.02.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.02.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kaltenkirchen, den Siegel
.....
(Hanno Krause)
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kaltenkirchen, den Siegel
.....
(Hanno Krause)
Bürgermeister

11. Der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, sind durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. am ... und nachrichtlich in der Umschau Nr. am ... und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am ... 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 hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Kaltenkirchen, den Siegel
.....
(Hanno Krause)
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.02.2014 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A "Zentrum", für den Bereich: westlich der Straße Jungfernstieg und südlich der Friedensstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Ubersichtsplan 1 : 25.000

SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7A "Zentrum" 5. Änderung



für den Bereich
"westlich der Straße Jungfernstieg und südlich der Friedensstraße"

endgültige Planfassung
25.02.2014 (Stadtvertretung)

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
Baum - Schwormstedte GbR
22087 Hamburg, Graumannsweg 69
Tel. 040 / 44 14 19
Fax 040 / 44 31 05