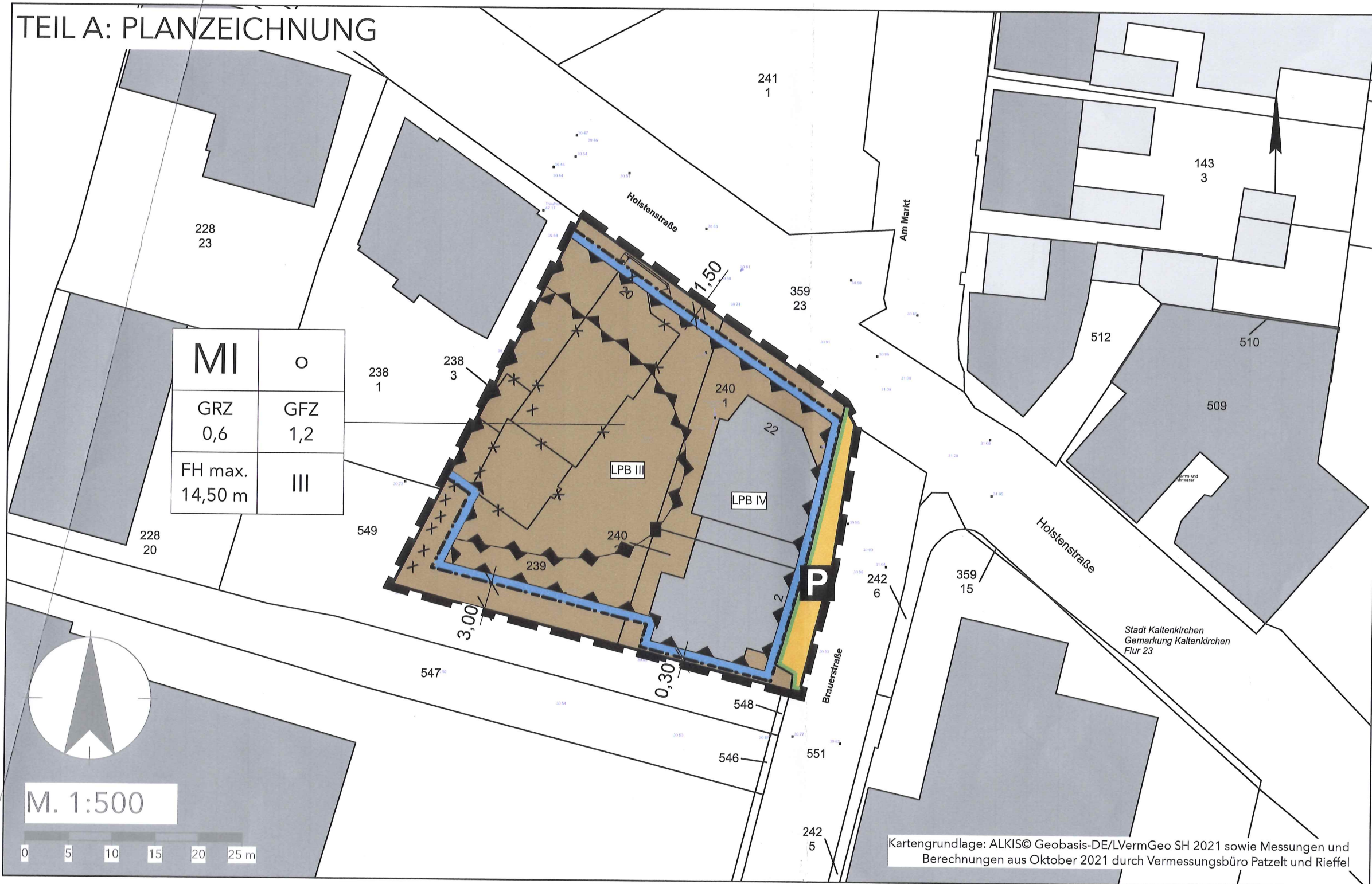


SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 7B "ZENTRUM" FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DER HOLSTENSTRASSE UND WESTLICH DER BRAUERSTRASSE

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23.08.2022 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7B "Zentrum" der Stadt Kaltenkirchen für den Bereich südlich der Holstenstraße und westlich der Brauerstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	o	Mischgebiet	offene Bauweise
GRZ 0,6	GFZ 1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
FH max. 14,50 m	III	Firsthöhe als Höchstmaß	Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

P Öffentliche Parkfläche

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB III Zweckbestimmung: Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

- Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten.

1.2 Stellplätze, Garagen, Tiefgarage, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, § 50 Abs. 10 LBO)

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zufahrten, Wege, Kinderspielflächen sowie Standplätze für Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugsebene für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen wird die Oberkante der jeweils angrenzenden, öffentlichen Verkehrsstraße festgelegt, jeweils mittig gemessen senkrecht vom Hauseingang zur Straßenseite.

II. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

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

3.1 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig.

III. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Passiver Schallschutz

Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume im Plangebiet sind an den Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) entsprechend dem Lärmpegelbereich bzw. dem maßgeblichen Außenlärmpegel vorzusehen. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ges}) aller Außenbauteile betragen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile ¹⁾ R _{w,ges}	
	[dB(A)]	Wohnräume u.Ä.	Bürräume u.Ä.
III	60 - 65	35	30
IV	65 - 70	40	35

¹⁾ Resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen). An Außenbauteilen 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 entsprechenden Nachweise zur Einhaltung des Schalldämm-Maßes für den angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel sind gemäß der DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) im Zuge der Bauvorlagenstellung zu führen. Die DIN 4109-1 und -2 können bei der zuständigen Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Ausführungsempfehlungen zu Schlafräumen

Innerhalb der Nachtzone sind zum Schlafen genutzte Räume (z.B. Schlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer, o.Ä.) in die Fenster eingebaut werden, vorzugsweise an der straßenabgewandten Gebäuseite zu planen. Diese Räume sind unabhängig der Lage mit schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_{w,ges} berücksichtigt werden müssen. Auf die aktiven Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn

- das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist oder
- der zum Schlafen genutzte Raum über ein Fenster außerhalb der Nachtzone verfügt, über das eine ausreichende nächtliche Belüftung des Raumes gewährleistet werden kann.

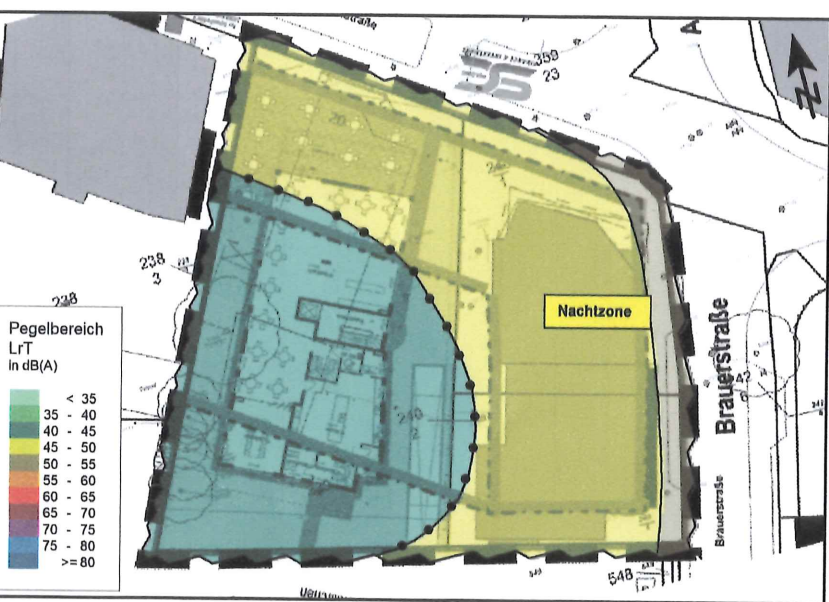


Abb.: Ausführungsempfehlungen zu Schlafräumen (dBCon, Schalluntersuchung vom 04.02.2022)

Ausführungsempfehlungen zu Außenwohnbereichen

Offen ausgeführte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind im markierten Bereich in der Regel nicht zulässig. Sollen Terrassen, Balkone und Loggien innerhalb dieses Bereiches ausgeführt werden, so sind diese geschlossen (Verglasung, Wintergärten) auszuführen.

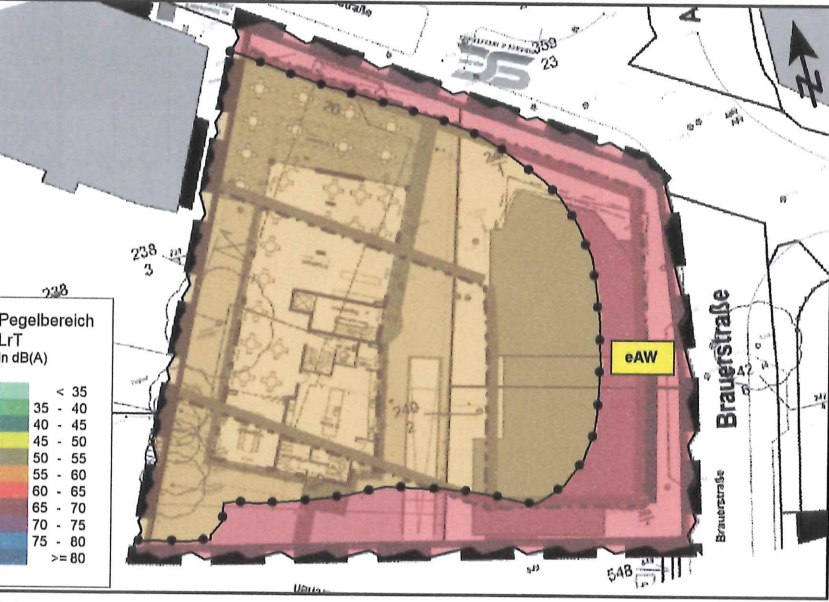


Abb.: Ausführungsempfehlungen zu Außenwohnbereichen (dBCon, Schalluntersuchung vom 04.02.2022)

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von diversen gewerblichen Geräuschquellen. Im markierten Bereich sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten und daher in der Regel schutzbedürftige Räume nicht zulässig. Sollten schutzbedürftige Räume innerhalb dieses Bereiches ausgeführt werden, so sind diese ohne offenbare Fenster auszuführen.

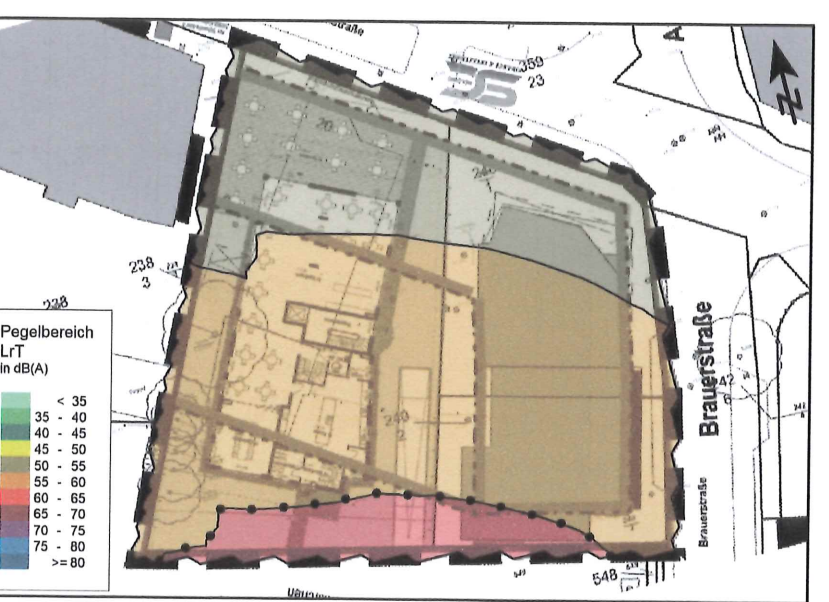


Abb.: Darstellung Überschreitung Immissionsrichtwerte TA Lärm (dBCon, Schalluntersuchung vom 04.02.2022)

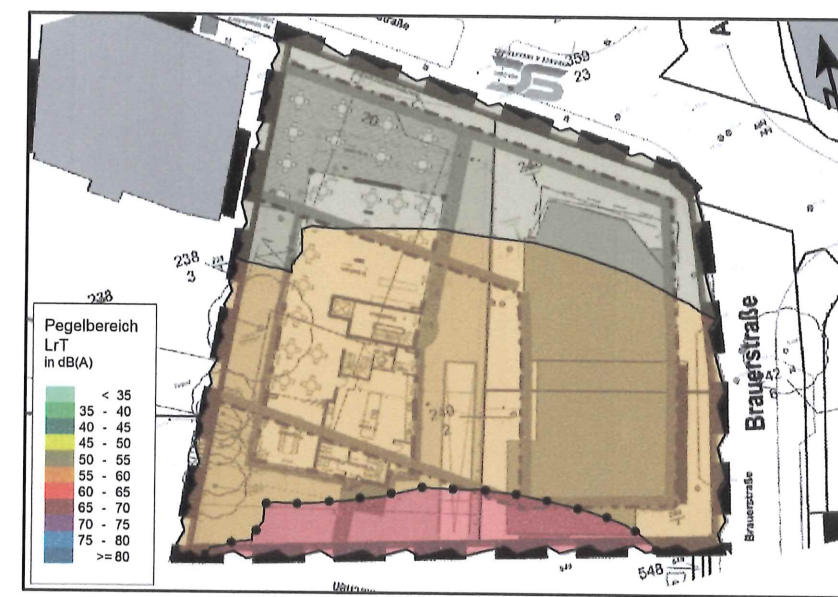


Abb.: Darstellung Überschreitung Immissionsrichtwerte TA Lärm (dBCon, Schalluntersuchung vom 04.02.2022)

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Jegliche schalltechnisch bezogenen Punkte der vorgeschlagenen Festsetzungen gelten für künftige An-, Um- und Neubauten im Geltungsbereich. Zum Zeitpunkt der Bauplanungsaufstellung bereits bestehende Gebäude sind hiervon aus Gründen des Bestandschutzes ausgenommen. Eine Pflicht zur Nachrüstung an Bestandsgebäuden besteht somit nicht.

IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

5.1 Dächer

Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig. Es sind nur mit Platten in roten, rotbraunen oder antrazitfarbenen Dachpfannen einzudecken. Außerdem sind nichtglänzende Metalleindeckungen und Dachbegrünungen zulässig. Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

5.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in rotm bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Auf bis zu 30 % der Fassadenflächen können auch andere Materialien und Farben verwendet werden.

V. HINWEISE

6.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Gemäß den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Fachbetrages sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Abriß des westlichen Gebäudes außerhalb der Brutvogelzeit und innerhalb der Winterquartierzeit (somit vom 01.12. bis 28.02.). Sollte der Abriß außerhalb dieser Zeit erfolgen, müsste ein aktueller Besatz des Gebäudes durch gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse durch eine erneute Begehung vor Abriß ausgeschlossen werden.
- Abriß des östlichen Gebäudes außerhalb der Brutvogelzeit (somit vom 01.10. bis 28.02.). Sollte der Abriß außerhalb dieser Zeit erfolgen, müsste ein aktueller Besatz des Gebäudes durch gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse durch eine erneute Begehung vor Abriß ausgeschlossen werden.
- orts- und zeitnahe, fachgerechte Anbringung von mindestens 3 Fledermauspatentquartieren
- orts- und zeitnahe, fachgerechte Anbringung von 6 Sperlingskoloniehäusern und 5 Mehlschwalbennisthilfen

6.2 Oberflächenentwässerung

Das Konzept für die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens geregelt. Abhängig von der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück einer Ableitung in das öffentliche Regenwassersystem vorzuziehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 153 am 05.07.2021 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 27 am 07.07.2021 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 05.07.2021 erfolgt.
- Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 15.06.2021 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 14.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.04.2022 bis 08.05.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfreit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 73 am 28.03.2022 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 13 am 30.03.2022 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 28.03.2022 bekannt gemacht.

Kaltenkirchen, den 27.10.2022

Hanno Krause (Bürgermeister)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.03.2022 und 07.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.08.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) am 23.08.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kaltenkirchen, den 27.10.2022

Hanno Krause (Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 06.09.2022 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 10.10.2022

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kaltenkirchen, den 27.10.2022

Hanno Krause (Bürgermeister)

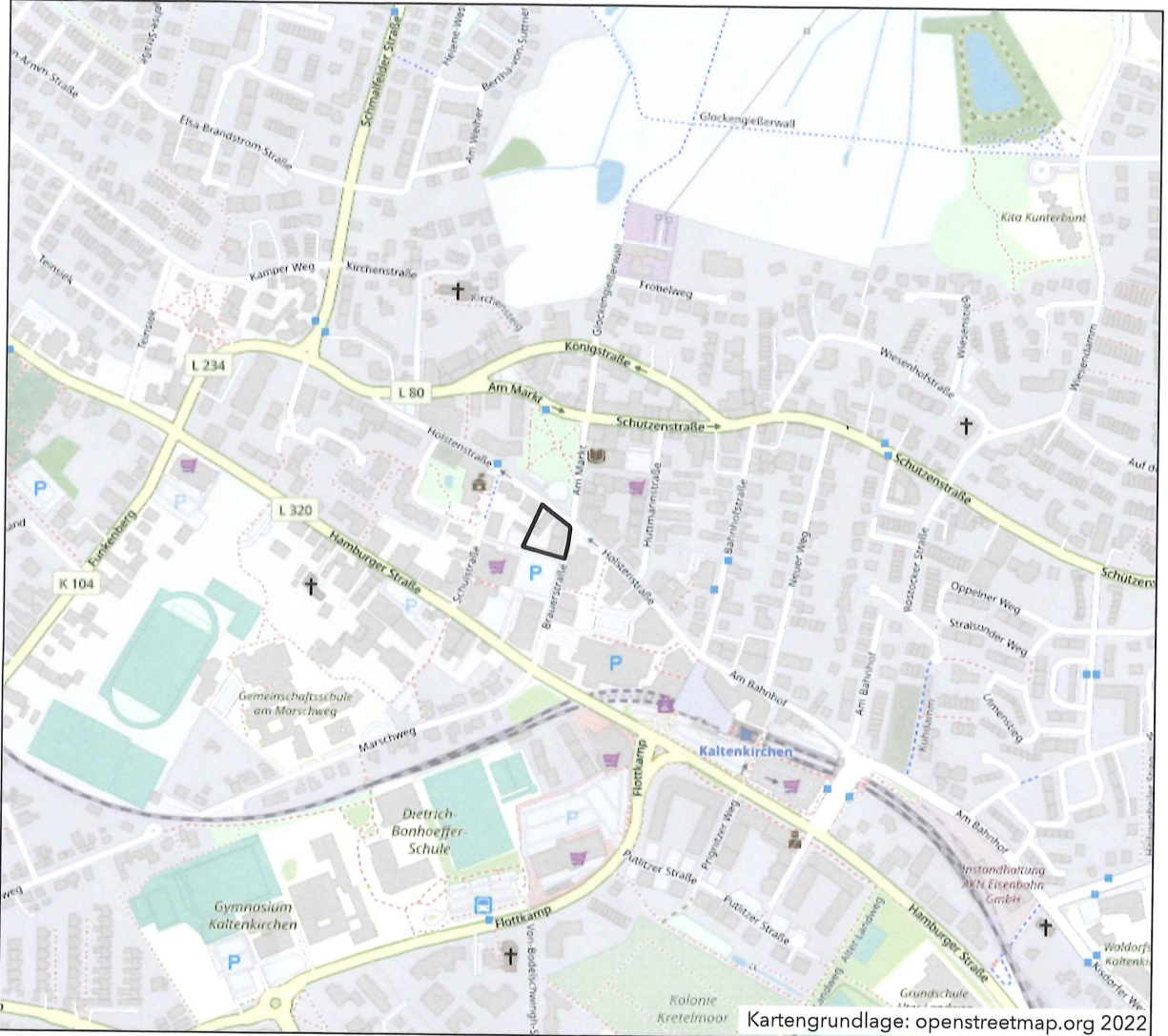
10. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 7B, 5. Änderung durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 153 am 05.07.2021 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 46 am 07.07.2021 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 05.07.2021 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 (§ 84 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 27.10.2022 in Kraft getreten.

Kaltenkirchen, den 27.10.2022

Hanno Krause (Bürgermeister)

Übersichtskarte



SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 7B "ZENTRUM"

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DER HOLSTENSTRASSE UND WESTLICH DER BRAUERSTRASSE

AC
PLANER
GRUPPE

Bearbeitungsphase: BEKANNTMACHUNG	Projektnr.: 040359_24	Projektbezeichnung: SCHBISCH
--------------------------------------	--------------------------	---------------------------------