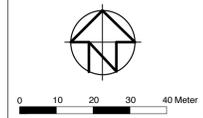


# SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "TEINSIEK", 3. ÄNDERUNG

Für den Bereich nördlich der Friedensstraße, südlich des Kamper Weges und westlich der Schmalfelder Straße

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



VERMESSUNG  
 Dipl.-Ing. Armin Andrich  
 Katasteramt Segeberg  
 22389 Segeberg  
 Tel. 04103 100-100  
 Fax 04103 100-101  
 E-Mail: armin.andrich@segeberg.de  
 www.segeberg.de

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.09.2008. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 29.09.2008 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 24.09.2008 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 225 und der Umschau Nr. 39 hingewiesen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.12.2008 bis 09.01.2009 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 03.12.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 24.11.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.12.2009 bis 15.01.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.12.2009 durch Bereitstellung im Internet bekannt gemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 02.12.2009 in der Segeberger Zeitung Nr. 281 und in der Umschau Nr. 49.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 04.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kaltenkirchen, den ..... Siegel  
 ..... (Richter)  
 Erster Stadtrat

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

Kiel / Kaltenkirchen, den .....

8. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.05.2010 bis 01.06.2010 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.04.2010 durch Bereitstellung im Internet bekannt gemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 05.05.2010 in der Segeberger Zeitung Nr. 103 und der Umschau Nr. 18.

9. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 8) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.04.2011 bis 03.05.2011 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.04.2011 durch Bereitstellung im Internet bekannt gemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 06.04.2011 in der Segeberger Zeitung Nr. 81 und der Umschau Nr. 14.

10. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.06.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.06.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Kaltenkirchen, den ..... Siegel  
 ..... (Richter)  
 Erster Stadtrat

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.

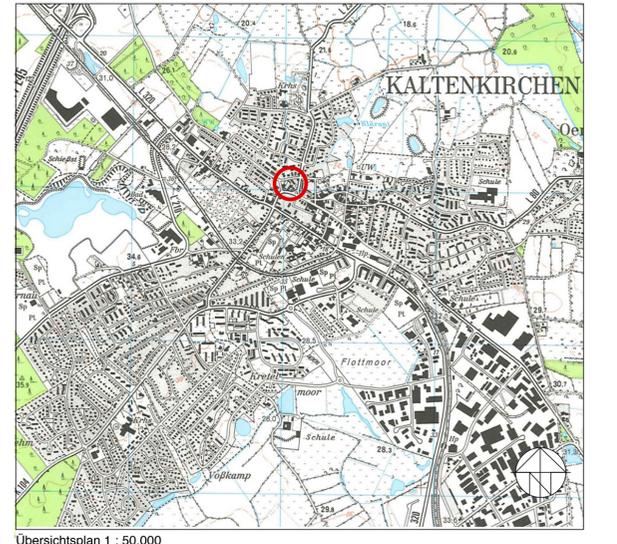
Kaltenkirchen, den ..... Siegel  
 ..... (Richter)  
 Erster Stadtrat

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung, die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, in der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, sind am ..... durch Bereitstellung im Internet bekannt gemacht worden. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am ..... in der Segeberger Zeitung Nr. .... und Umschau Nr. .... 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  
 ..... (Richter)  
 Erster Stadtrat

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 21.06.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung "Teinsiek", für den Bereich: nördlich der Friedensstraße, südlich des Kamper Weges und westlich der Schmalfelder Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



## SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "Teinsiek" 3. Änderung



Für den Bereich:  
 nördlich der Friedensstraße, südlich des Kamper Weges und westlich der Schmalfelder Straße

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

Endgültige Planfassung  
 21.06.2011

Bearbeitet: Pasdzior / Benthack / Schwormstedte  
 Projekt Nr. : 1078

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- MI** Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 Mischgebiete § 6 BauNVO
- z.B. 0,6** Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- z.B. III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
- TH** Traufhöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- a** abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
- Baugrenze** § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Fußweg/Radweg**
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB**
- TG** Tiefgarage
- Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB III, IV, V) zur Lärmquelle Friedensstraße, Schmalfelder Straße, Kamper Weg
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 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**
- (A)** Kennzeichnung Baufenster, gemäß textlicher Festsetzung 2.2 und 3.1
- (B)** Kennzeichnung Baufenster, gemäß textlicher Festsetzung 3.1
- (C)** Kennzeichnung Naturdenkmal, gemäß textlicher Festsetzung 5.3

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- (ND)** Naturdenkmal Einzelobjekt § 9 Abs. 6 BauGB  
 Kreisverordnung des Kreises Segeberg vom 25.07.2006

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. 276/4 Flurstücksbezeichnung
- ▨ Vorhandene Gebäude
- ▨ Vorhandene Gebäude künftig fortfallend
- Vorhandene Bäume
- Vorhandene Bäume künftig fortfallend
- Alle Maße sind in Meter angegeben

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

- 2.1 Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Fahrbahnoberkante, der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenkante der aufsteigenden Wand und mit + 0,00 m die Fahrbahnoberkante, der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.
- 2.2 In Baufenster (A) darf auf einer Länge von 15 m die Firsthöhe um max. 2 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 In den südlichen Baufenstern (A) und (B) gilt eine abweichende Bauweise. Hier gelten die Grenzabstände der Landesbauordnung Schleswig-Holstein. Zusätzlich ist eine Grenzbebauung zwischen den Baufenstern zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

### 4.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 gelten für die Friedensstraße und Schmalfelder Straße zugewandten Gebäudeseiten und Seitenfronten. Für rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.
- 4.2 Den festgesetzten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1) R<sub>w,fas</sub></sup>	
		Wohnräume [dB(A)]	Büro Räume <sup>2)</sup>
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)  
<sup>2)</sup> 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 Lärmpegelbereichs genügen.
- 4.3 An den Gebäudeseiten und den Seitenfassaden zur Friedensstraße und zur Schmalfelder Straße sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten an diesen Gebäudeseiten ist generell zulässig.
- 4.4 Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.
- 4.5 Von den Festsetzungen 4.1 - 4.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

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

- 5.1 Die festgesetzten Einzelbäume, sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25, Gehölze und Hecken durch Pflanzung von Sträuchern/Heistern 2x verpflanzt, 100-150cm hoch zu ersetzen. Aufgrabungen sind insbesondere im Traufbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume weder für die Herstellung von Leitungsgräben noch für den Wegebau zulässig.
- 5.2 Die Vorschriften der DIN 18920 und die FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen sind zu beachten. Für Bäume ist ein ausreichend durchwurzelbarer Bodenraum von mind. 12 cm vorzusehen.
- 5.3 Für den Erhalt des mit (C) gekennzeichneten Baumes (Naturdenkmal) gelten folgende Festsetzungen:
- Der Abriss des vom Baum teilweise überlagerten Gebäudes darf ausschließlich von der nördlichen und der westlichen Gebäudefront aus Richtung Straße erfolgen.
  - Der Baum einschließlich seines Kronentraufbereiches ist während eines Abrisses und einer Neubebauung mit allen technischen Möglichkeiten und unter konsequenter Einhaltung der DIN 18920 und der ZTV Baumpflege zu schützen.
  - Die Ablagerung von Abbruch-, Bau- oder sonstigen Materialien im Kronentraufbereich ist unzulässig.
  - Vor dem Beginn von Abriss- und Bauarbeiten ist eine baumpflegerische Behandlung des Baumes und Verbesserung des Standortes durch leichtes Einkürzen der Krone durchzuführen. Der Kronentraufbereich ist in dem durch Gebäude nicht beanspruchten Bereich zu entsiegeln und in einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzurichten, es ist ein Belüftung einzubauen und eine Vorratsdüngung vorzunehmen. Sämtliche Abtragungen und Grabungen im Kronentraufbereich sind in Handschachtung vorzunehmen.

### 6.0 Gestalterische Festsetzungen

- 6.1 **Dächer**  
 Geneigte Dächer sind nur mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen einzudecken. Außerdem sind nichtglänzende Metalleindeckungen und Dachbegrünungen zulässig.
- 6.2 **Fassaden- und Außenwände**  
 Die Straßen zugewandten Fassaden und seitlichen Gebäudefronten sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. 30% dieser Fassadenfläche dürfen auch in anderen Materialien gestaltet sein. Bei der Fassadengestaltung von 4-geschossigen Gebäuden ist in dem Geschoss unterhalb der Traufe die Ausführung als Sichtmauerwerk unzulässig. Statt dessen sind andere Materialien (z.B. nicht glänzendes Metall oder Wärmeverbundsystem) zu verwenden.
- 6.3 **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 qm**. 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 qm ist. Ausleger dürfen ausnahmsweise auch oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, sofern dies aus Sicherheitsgründen (z.B. Vandalismus, Durchfahrts Höhen) 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 Leuchtreklamen und bewegliche Teile sowie himmelwärts gerichtete Strahler sind unzulässig.

### 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, Vergnügungststätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)
- 1.2 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungststätten) 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)