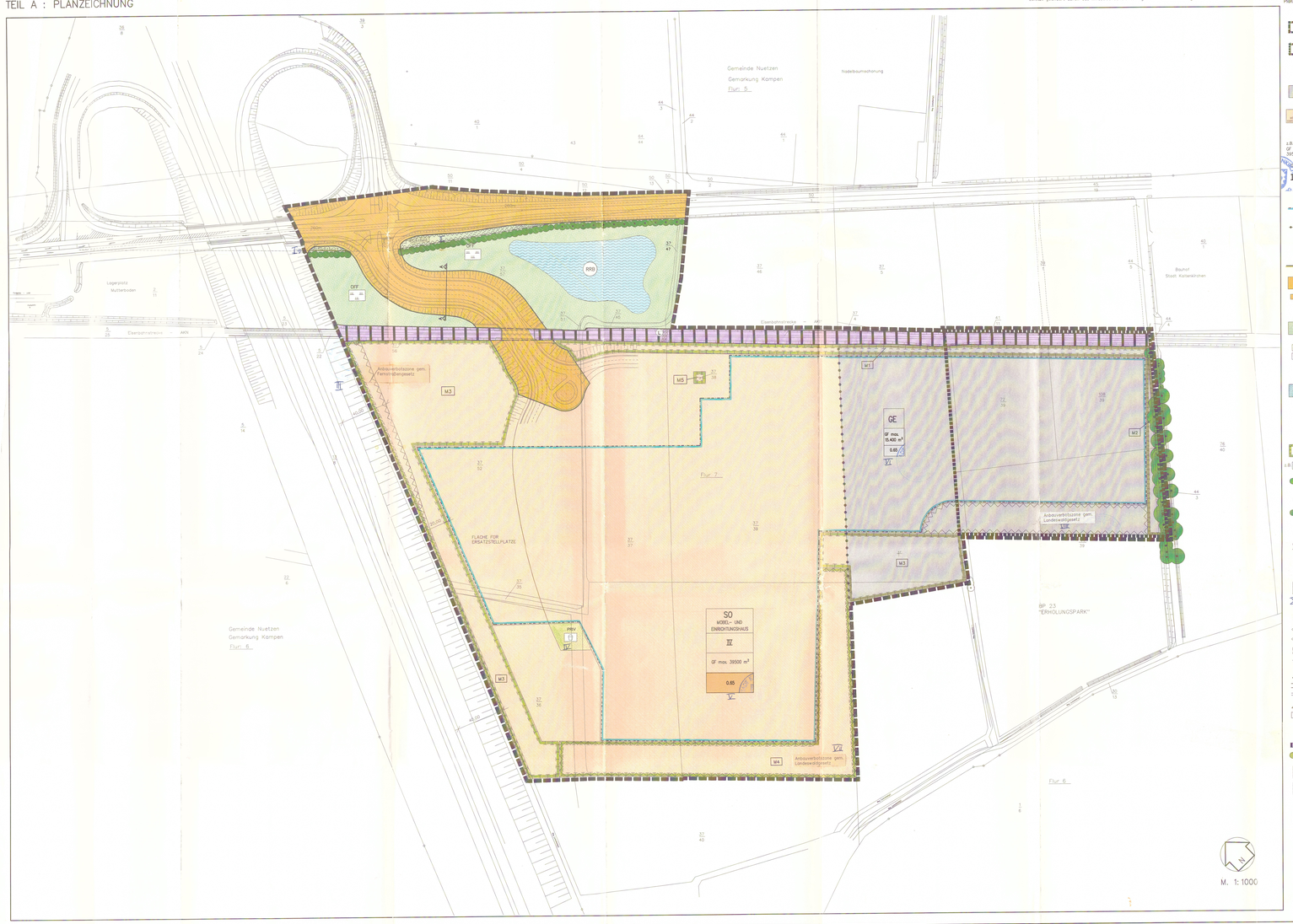
SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 "AUF DEM BERGE"

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER BUNDESAUTOBAHN A 7, BUNDESSTRASSE B 433 UND DEM ERHOLUNGSPARK
MIT GLEICHZEITIGER TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23 "ERHOLUNGSPARK" (FÜR DIE ERGÄNZUNGSFLÄCHE)

TEIL A : PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. Änderung und Ergänzung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung BP Nr. 23	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
SO MÖBEL- UND EINRICHTUNGSHAUS	Sonstige Sondergebiete Möbel- und Einrichtungshaus	§ 11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. GF max. 39500 m²	Höchstzulässige Geschoßfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
0,85	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise, Baugrenze, Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
OFF	Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PRIV	Sukzessionsfläche mit Rahmenpflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Wasserflächen und Flächen für die die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
RRB	Regenwasserrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
z.B. M1	Bezeichnung der Maßnahme	
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
KREUZUNG MIT LEITUNGEN	Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsbetriebe und der Stadt Kaltenkirchen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Sichtfelder	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	I. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
	Sichtdreiecke	
	Bemaßung in m = 3.50m	
	Höhenpunkt	
	Ableitgraben	
	Fahrbahn	
	Gehweg	
	Schnitt des Straßenprofils	
	Böschung	
	II. Nachrichtliche Übernahme	
	Bahnanlagen	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Knickwall	§ 15b LNatSchG
	Anbauverbotszone gem. Fernstraßengesetz	§ 9 Abs. 1 FStrG
	Anbauverbotszone gem. Landeswaldgesetz	§ 32 Abs. 5 LWaldG

PROFIL M. 1:50
OFFENTLICHE ZUFAHRTSSTRASSE

A – A

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sonstige Sondergebiete –SO- (§ 11 Abs. 2 BauNVO i.Vm. § 16 BauNVO)
Im Sondergebiet sind ausschließlich großflächige Einzelhandelseinrichtungen für ein Möbel- und Einrichtungshaus zulässig. Die maximal zulässige Geschoßfläche beträgt 39.500 m².
Die Verkaufsfläche darf 29.500 m² nicht überschreiten.
Das Hauptsortiment Möbel ist auf maximal 24.000 m² Verkaufsfläche zu beschränken.
Das Randsortiment ist auf maximal 5.500 m² der Verkaufsfläche zu beschränken. Zum Randsortiment zählen alle Waren außer Möbel wie z.B. Elektrogroßgeräte, Bettwaren, Matratzen, Teppiche, Bodenbeläge, Gardinen, haushaltswäsche, Lampen, Bilder, Boutique und Aktionsfläche.
Gastronomische Einrichtungen und ihre Nebenräume sind nur innerhalb des Hauptgebäudes zulässig und dürfen insgesamt 1.000 m² nicht überschreiten.

2. Gewerbegebiete – GE – (§ 8 BauNVO)
Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen.

3. Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19, Abs. 4 BauNVO)
Die festgelegte maximale Grundflächenzahl für das Sonder- und das Gewerbegebiet darf insgesamt 0,85 nicht überschreiten. Die Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden, wenn für die Überschreitung im Rahmen der Baugenehmigung ein zusätzlicher grünordnerischer Ausgleich innerhalb des Plangebietes nachgewiesen wird.

5. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1o BauGB)
Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Einfriedungen, Bewuchs und bauliche Nebenanlagen eine Höhe von 0.70 m nicht überschreiten.

6. Höhen baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenmauer mit der Dachhaut bis zur Oberkante des unmittelbar angrenzenden Geländes. Sie beträgt für das Möbel- und Einrichtungshaus 20.00 m und für das Lagergebäude 20.00 m.
Eine Überschreitung der festgelegten Gebäudehöhen um 4,00 m ist durch Bauteile zulässig, die ausschließlich der Unterbringung technischer Anlagen dienen.
Ein Werbemast ist ein mast- oder turmartiges Gerüst zur Anbringung von Werbeanlagen zulässig.

7. Park- und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Die Stellplätze sind ebenerdig und nur innerhalb der überbaubaren Fläche anzulegen. Garagen sind außerhalb des Möbelhauses und der Lagerhalle unzulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.

8. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keinerlei Nebengebäude zulässig.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Büronutzung ist durch passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend zu schützen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Anforderungen bezüglich der Lärmeinwirkungen von der Bundesstraße B 433 und der Autobahn A 7 auf der Grundlage von Richtlinien für Stadtverkehr der Straßen 1990 (RLSt-90) und der DIN 18 005 zu berücksichtigen. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind in den Bauskehen aufzunehmen.

II. GRÜNORDNUNG

1. Baum- und Gehölzanpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Entlang der öffentlichen Hauptverkehrsdurchgangsstraße sind innerhalb der Flächen für Straßenbegleitgrün 40 einheimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Pflanzqualität H., 3 x verpflanzt, Stammumfang 16–18 cm).

1.2 Im Bereich des aufgenommenen Hügelgrabes ist eine Stieleiche (Quercus robur Pflanzqualität H., 4 x verpflanzt, Stammumfang 20–25 cm) zu pflanzen.

1.3 Für jweils 5 Stellplätze ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität H., 3 x verpflanzt, Stammumfang von 16–18 cm zu pflanzen, und zwar vorzugsweise auf der Stellplatzanlage und an deren Erschließungsstraßen.

Ist es aufgrund der Detailplanung nicht möglich, die festgelegte Anzahl an Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage unterzubringen, sind sie auf folgenden Flächen zu pflanzen:
- Im Bereich der Wiesenreede und Sukzessionsflächen
- Im Bereich des Regenrückhaltebeckens
- Als 3. Baumreihe westlich der öffentlichen Zufahrt
- Auf der Fläche für Ersatzstellplätze im Westen der bebaubaren Fläche.

Besteht nach den vorgenannten Maßnahmen weiterhin ein Defizit der Stuipzahl, so sind zum Ausgleich die Bäume in einer höheren Qualität zu pflanzen (Pflanzqualität H., 4 x verpflanzt, Stammumfang 18–20 cm).

2. Gestaltung der Maßnahmenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1 Extensiv gepflegtes Wiesenreed mit 2 Tothalsfurchen
Neu aufzusetzender und zu bepflanzender Knick am südlichen Rand des Gebietes. Auf der Stammsohlend der Knickgehölze muß mindestens 70.00 m von der Fahrbahnregrenze der AKN betragen.

M2 Sukzessionsfläche

M3 Extensiv gepflegte Wiesenreede mit strukturreichen Gehölzanpflanzungen.

M4 Südöstlich und südwestlich des Hauptgebäudes Ausweitung von Flächen zur Entwicklung naturnaher Vegetationsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit lockerem Gehölzbestand im gebäudenahen Bereich und Mulden zur Versickerung des Dachflächenwassers.

M5 Im Bereich des aufgenommenen Hügelgrabes ist eine 10.00 m x 10.00m große Sukzessionsfläche anzusäen und eine Stieleiche zu pflanzen (Stammumfang 20–25 cm, Hmd verpflanzt).

3. Die öffentlichen Grünflächen sind als Sukzessionsflächen mit Rahmenbepflanzungen zu gestalten.

4. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah und landschaftlich mit einer Flachwasserzone und unterschiedlich flachen Böschungen zu gestalten und mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen sowie einer initialpflanzung zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Uferbefestigungen sind in Betonrasenpflastersteinen herzustellen und der Sukzession zu überlassen.

III. Örtliche Bauvorschriften nach § 92 LBO

Werbeanlagen

Werbeanlagen an Außenwänden sind auf die Nordost- und Nordwest-Fassaden zu beschränken.

Materialien

Für die Fassaden des Möbel- und Einrichtungshauses ist zu mindestens 25% Sichtbeton oder rotes Sichtmauerwerk zu verwenden.

Fassadenbegrünung

Die Fassaden im Gewerbegebiet sind in Teilflächen mit selbsthaftenden oder durch ein Klettergerüst gehaltene Kletterpflanzen zu begrünen. An Gebäuden im Gewerbegebiet ist mindestens 1/5 der Gesamtfassadenlänge mit mindestens einer Pflanze pro Meter zu begrünen.

Dach

Die Dächer sind mit einer maximalen Neigung von 15° auszuführen, mit Ausnahme für die Dachneigung untergeordneter Bauteile.

Fassadengliederung

Außenwände müssen eine Gliederung durch die folgenden gestalterischen Maßnahmen erhalten: Wandöffnungen, Materialwechsel, Mauerwerksprofilierung oder vor die Fassade gestellte, konstruktive oder gestalterische Elemente (z.B. Rankgerüste).

Oberflächenbefestigungen

Die 350 geplanten Ersatz-Stellplätze im nordwestlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche sind in Schotterrasen herzustellen.

Feuerwehrumfahrten sind in Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

Einfriedungen

Der Baukörper der AKN ist beidseitig gegen unerlaubtes Überschreiten mit einer geeigneten, wehrhaften Einfriedung zu sichern.

IV. Hinweise

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgrund aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05.04. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 05.04. erfolgt.

Kaltenkirchen, 12.04.1993

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 05.04. durchgeführt worden.

Kaltenkirchen, 12.04.1993

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.04. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kaltenkirchen, 12.04.1993

4. Die Stadtvertretung hat am 22.04. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kaltenkirchen, 12.04.1993

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.07. bis zum 26.08.1993 während der 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 vorgebracht werden können, am 20.07.1993 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kaltenkirchen, 12.04.1993

6. Der katastermäßige Bestand am 20.04.93 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 13.04.1993

Öffentl. bestl. Vermi.-Ing.

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Belange am 15.03.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kaltenkirchen, 17.04.1994

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.03. von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 15.03.1994 gebilligt.

Kaltenkirchen, 17.04.1994

9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 18.8.1994 dem Landrat des Kreises Segeberg mit Verfügung vom 04.08.1994 Az. 6620/5-1.4.4 anzeigt und es wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Kaltenkirchen, 01.09.1994

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

Kaltenkirchen, 01.07.1997

11. Die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist mit Ort, Zeit und Dauer der Auslegung sowie mit der Angabe, daß Bedenken ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristlänge und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsverlängerung des § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 200 Wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mitten am 04.07.97 in kraft getreten.

Kaltenkirchen, 04.07.1997

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) und § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H., S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 05.07.97 und nach Durchführung des Anzeigverfahrens beim Landrat des Kreises Segeberg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet zwischen der A7, südwestlich der B 433 und der AKN-Trasse bei zum Feldweg und Anfüllen des Erholungsparkes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Überlichtplan M. 1:25.000

SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DIE 1.ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 "AUF DEM BERGE"

FÜR DAS GEBIET
ZWISCHEN DER BUNDESAUTOBAHN A 7,
BUNDESSTRASSE B 433 UND DEM ERHOLUNGSPARK
MIT GLEICHZEITIGER TEILAUFHEBUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23 "ERHOLUNGSPARK"
(FÜR DIE ERGÄNZUNGSFLÄCHE)

Verfahren
1493 630.03/16.01
04.07.97

3. Ausfertigung