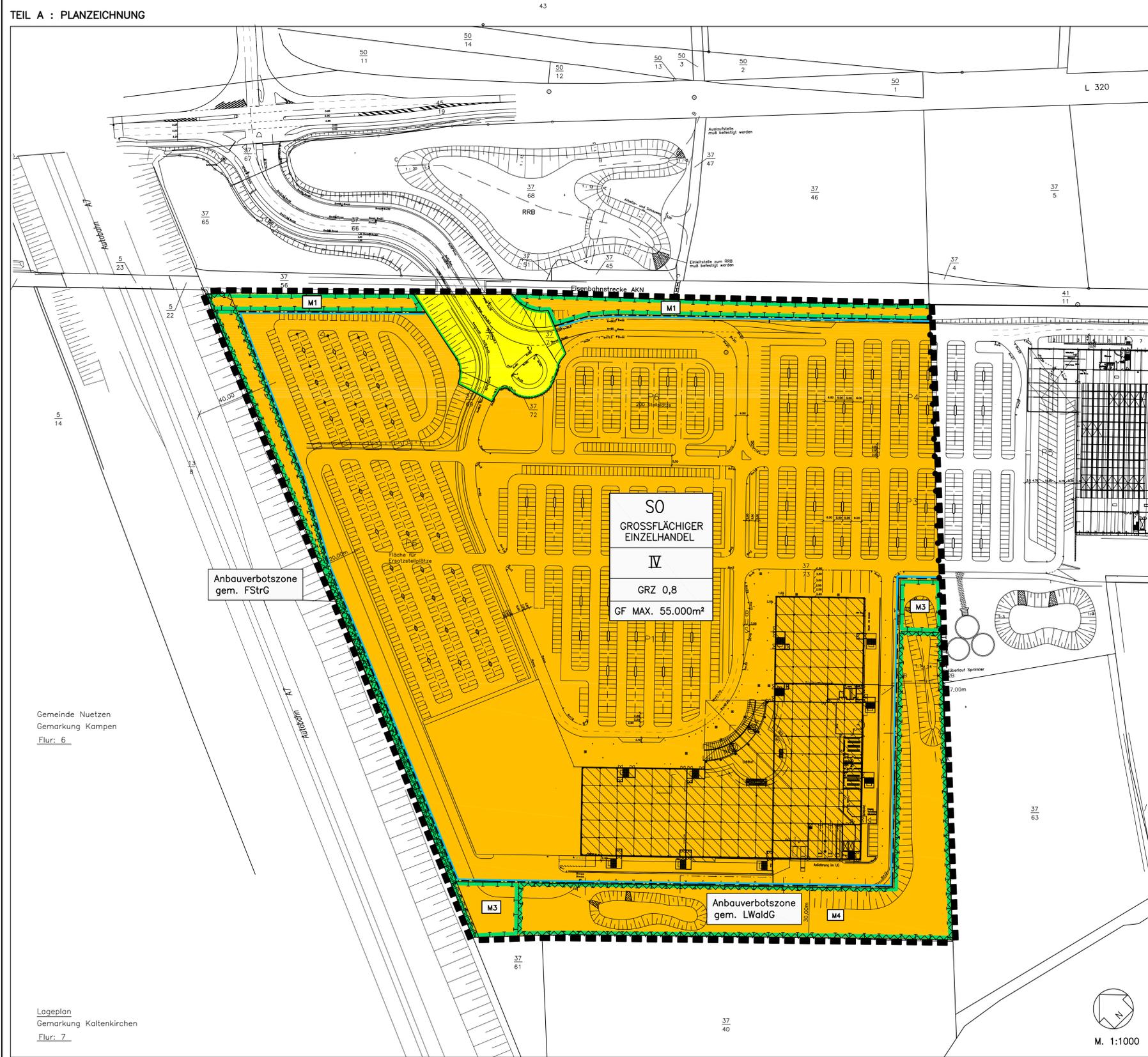


SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 "AUF DEM BERGE"

FÜR DEN BEREICH DES SONDERGEBIETES SÜDÖSTLICH DER AUTOBAHN A7 UND SÜDWESTLICH DER KIELER STRASSE (L 320)

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 19.10.2004 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Auf dem Berge" der Stadt Kaltenkirchen für den Bereich des Sondergebietes südöstlich der Autobahn A 7 und südwestlich der Kieler Straße (L 320), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Bauverordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Es gilt das Baugesetzbuch in der jeweils geltenden Fassung.

PLANZEICHNERKLÄRUNG		
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33, 3. Änderung	
	SO Sonstige Sondergebiete großflächiger Einzelhandel	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	GRZ 0,8 Grundflächenzahl maximale Geschossfläche GF 55.000m²	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 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
	Verkehrflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Straßenverkehrsflächen	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	z.B. M1	Bezeichnung der Maßnahme
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Bemaßung in m = 3,50 m	
	Böschung	
III. Nichtrechtliche Übernahme		
	Anbauverbotszone gem. Fernstraßengesetz	§ 9 Abs. 1 FStrG
	Anbauverbotszone gem. Landeswaldgesetz	§ 32 Abs. 5 LWaldG

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sonstige Sondergebiete - SO - (§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 15 BauNVO)

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 48.900 m² zulässig. Das Sondergebiet wird nach Art der Nutzung wie folgt gegliedert:

- a) Möbel und Einrichtung
Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 40.000 m².

Das Hauptsortiment Möbel aller Art sowie Teppiche, Teppichböden und harte Fußböden ist auf maximal 34.000 m² Verkaufsfläche zu beschränken. Das Randsortiment ist auf maximal 6.000 m² Verkaufsfläche zu beschränken. Zum Randsortiment zählen alle Waren, die nicht zum Hauptsortiment gehören, wie z.B. Elektrogeräte, Betten, Matratzen, Gardinen, Haushaltswäsche, Lampen, Bilder, Haushaltswaren. Die Verkaufsfläche dieses Randsortimentes ist räumlich dem Hauptsortiment Möbel und Einrichtung zuzuordnen.

Im SO ist eine Zehnhalle mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² zulässig. Hier dürfen nur Waren aus dem Haupt- und Randsortiment Möbel und Einrichtung verkauft werden. Die Verkaufsfläche der Zehnhalle wird voll auf die für Möbel und Einrichtung maximal zulässige Verkaufsfläche von 40.000 m² angerechnet.

- b) Bekleidung
Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 5.900 m² für Bekleidung, Textilien, Schuhe und Lederwaren. Innerhalb dieser maximal zulässigen Verkaufsfläche sind als Randsortiment Parfümerie-Artikel sowie Uhren / Schmuck auf insgesamt maximal 7 % der jeweils vorhandenen Verkaufsfläche des Kernsortiments für Bekleidung zulässig, wobei jeweils maximal 250 m² Verkaufsfläche pro Randsortiment (1) Parfümerie-Artikel und (2) Uhren / Schmuck zulässig sind. Die Verkaufsfläche für den Verkauf von Uhren als Bestandteil des Kernsortiments Schmuck darf nicht mehr als 50 m² betragen.

- c) Sportartikel
Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 2.200 m². Innerhalb des Warensortiments Sportartikel wird der Anteil an Sportbekleidung auf maximal 49 % der vorhandenen Verkaufsfläche begrenzt.

- d) Spielwaren
Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 800 m².

Im Sondergebiet sind gastronomische Einrichtungen und ihre Nebenräume nur innerhalb der Hauptgebäude zulässig und dürfen insgesamt 3.000 m² Nutzfläche nicht überschreiten. Auf den Gastronomieflächen sind jeglicher Einzelhandel, insbesondere mit Randsortimenten und Aktionsware, sowie Warenpräsentationen ausgeschlossen.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgelegte maximale Grundflächenzahl von 0,8 darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

3. Höhen baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante der Gebäude darf im höchsten Punkt 53,0 m üNN nicht überschreiten. Eine Überschreitung der festgelegten Gebäudehöhen um 4,0 m ist durch Bauteile zulässig, die ausschließlich der Unterbringung technischer Anlagen dienen. Als Ausnahme ist ein mast- oder turmartiges Gerüst bis zu einer Höhe von 90 m üNN zur Anbringung von Werbeanlagen zulässig.

4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 / § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5. 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 Autobahn A7 und der Landesstraße L 320 auf der Grundlage der Richtlinien für Schallschutz an Straßen (RLS-90) und der DIN 4109 zu ermitteln. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind in den Bauschemen aufzunehmen.

II. GRÜNDORDNUNG

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

Für jeweils 5 Stellplätze ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität H₃ 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 Wiesenareale und Sukzessionsflächen
- im Bereich des nördlich des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebeckens
- als 3. Baumreihe westlich der öffentlichen Zufahrt

Besteht nach den vorgenannten Maßnahmen weiterhin ein Defizit der Stückzahl, so ist zum Ausgleich die 1,5-fache Anzahl der fehlenden Bäume in einer höheren Qualität zu pflanzen (Pflanzqualität H₄, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm).

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

M1 Extensiv gepflegtes Wiesenareal mit zwei Totholzhaufen.
Neu aufzunetzender und zu bepflanzen der Knick an dem der AKN-Trasse abgewandten Rand. Der Stammabstand der Knickgehölze muss mindestens 7,00 m von der Parzellengrenze der AKN betragen.

M3 Extensiv gepflegte Wiesenareale mit strukturreichen Gehölzplantagen.
M4 Südöstlich und südwestlich des Hauptgebäudes Ausweisung von Flächen zur Entwicklung naturnaher Vegetationsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit lockerem Gehölzbestand im gebäudenahen Bereich und Mulden zur Versickerung des Dachflächenwassers.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 92 LBO

- Werbeanlagen**
Werbeanlagen an Außenwänden sind auf die Nordost- und Nordwestfassaden zu beschränken. Im SO-Gebiet ist ein Werbeturm zulässig.
- Materialien**
Für die Fassaden des Möbel- und Einrichtungshauses ist mindestens 25 % Sichtbeton oder rotes Sichtmauerwerk zu verwenden.
- 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, Mauerwerkprofilierung oder vor die Fassade gestellte, konstruktive oder gestalterische Elemente.
- Einfriedigungen**
Der Bahnkörper der AKN ist beidseitig gegen unerlaubtes Überschreiten mit einer geeigneten, wehrhaften Einfriedung zu sichern.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.11.2003. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 272 am 21.11.2003.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.12.2003 bis 09.01.2004 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 27.04.2004 und am 17.08.2004 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Kaltenkirchen,
Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.05.2004 bis 07.08.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrufe von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.04.2004 in der Segeberger Zeitung Nr. 100 ortsüblich bekannt gemacht.
Kaltenkirchen,
Bürgermeister
- Der katasträmliche Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
.....
öffentl. bestell. Vermessungsg.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.06.2004 und am 19.10.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.10.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Kaltenkirchen,
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Kaltenkirchen,
Bürgermeister
- Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am in der Segeberger Zeitung Nr. ortsüblich 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,
Bürgermeister

Übersichtskarte



SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 "AUF DEM BERGE"

FÜR DEN BEREICH DES SONDERGEBIETES SÜDÖSTLICH DER AUTOBAHN A7 UND SÜDWESTLICH DER KIELER STRASSE (L 320)

MASSTAB: 1:1000	PROJEKTBEARBEITER: STEPANY	DATUM: 19.10.2004
--------------------	-------------------------------	----------------------