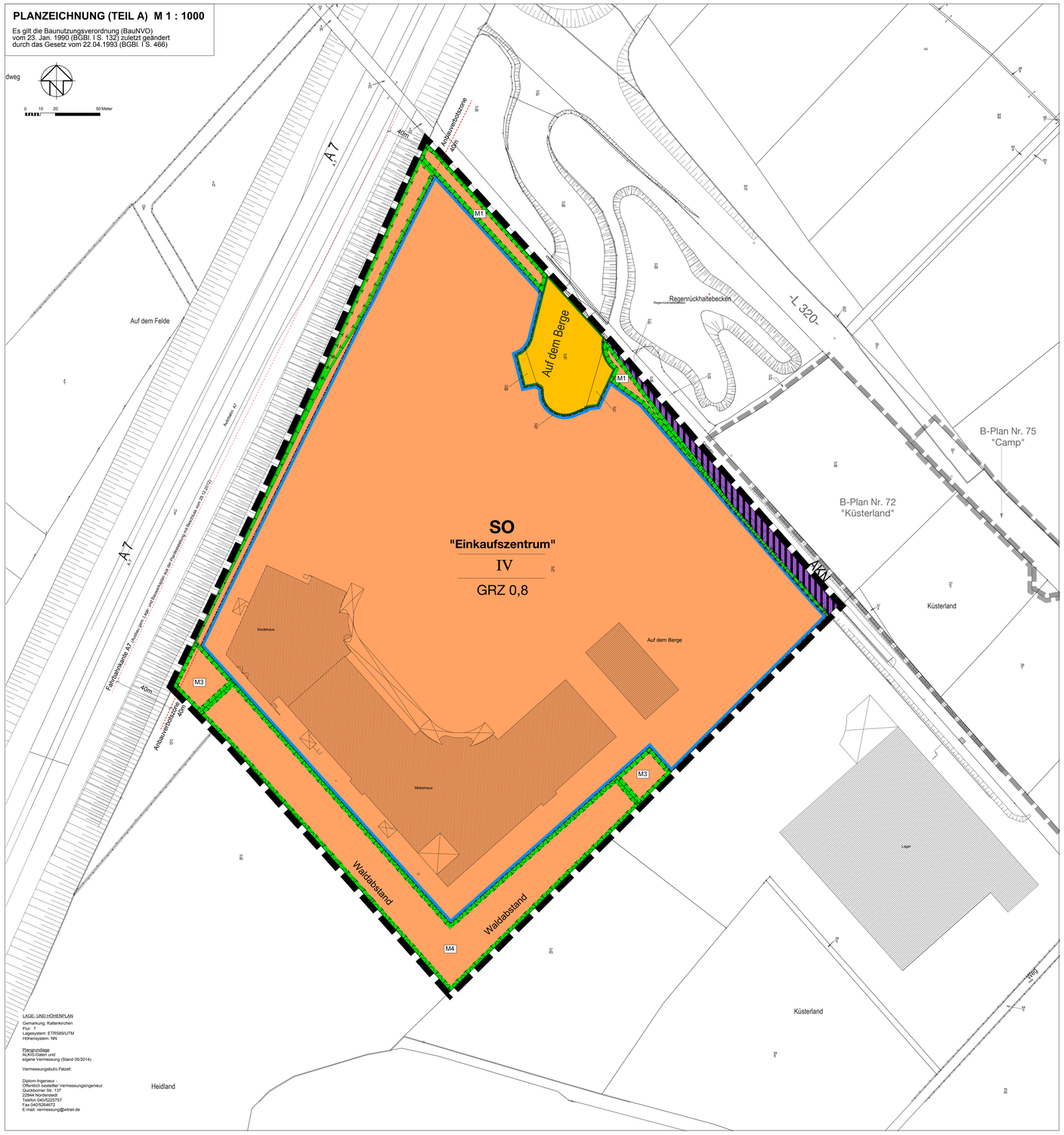
BEBAUUNGSPLAN NR. 33, "AUF DEM BERGE", 4. ÄNDERUNG

Für den Bereich: östlich der BAB 7 und südlich der AKN-Trasse

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)



LAGE- UND HÖHENPLAN
Gemarkung: Kaltenkirchen
Flur: 7
Lagesystem: ETRS89/UTM
Höhensystem: NN

Plangrundage
ALKIS-Daten und
eigene Vermessung (Stand 05/2014)

Vermessungsbüro Patzelt:

Diplom-Ingenieur -
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Quickborner Str. 137
22844 Norderstedt
Tel.: 040/526262515
Fax:040/526262572
E-mail: vermessung@ytnet.de

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

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

SO "Einkaufszentrum" — Sondergebiet "Einkaufszentrum" § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ — Grundflächenzahl § 16 BauNVO

IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenzen § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB

z.B. M1 — Bezeichnung der Maßnahme (siehe textl. Festsetzung Nr. 6)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Waldabstand gem. § 24 LWaldG

Anbauverbotszone § 9 Bundesfernstraßengesetz

Verkehrsflächen § 9 Abs. 6 BauGB

Bahnanlage gem. Plangenehmigung aufgrund § 18 (2) Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 09.12.2005

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 10/35 — Flurstücksbezeichnung

Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **Sonstiges Sondergebiet - SO - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Zweckbestimmung: Das sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum" dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit den Sortimentsschwerpunkten Möbel sowie Bekleidung / Schuhe / Sportartikel / Spielwaren.

Art der baulichen Nutzung: Im Sondergebiet „Einkaufszentrum" ist ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 55.400 m² und folgenden Nutzungen zulässig:

a) **Möbelhaus**

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 45.400 m² .

Das Hauptsortiment Möbel aller Art sowie Teppiche, Teppichböden und harte Fußböden ist auf maximal 38.590 m² Verkaufsfläche zu beschränken. Die Verkaufsfläche für das Randsortiment ist auf maximal 6.810 m² Verkaufsfläche zu beschränken. Randsortimente sind solche Waren, die zu dem Hauptsortiment Möbel hinzutreten und dieses ergänzend durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Hauptsortiments haben, wie z.B. Elektrogroßgeräte, Bettwaren, Matratzen, Gardinen, Haushaltswäsche, Lampen, Bilder, Haushaltswaren. Die Verkaufsfläche des Randsortiments ist räumlich dem Hauptsortiment Möbel zuzuordnen.

Zu Lasten der Verkaufsfläche für das Hauptsortiment Möbel und im räumlichen Zusammenhang mit dieser ist ein Fachsortiment für Babys und Kleinkinder (1. bis 3. Lebensjahr) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.250 m² für Kindermöbel, Kinderwagen, Kinder-Autositze und sonstige Waren für Babys und Kleinkinder zulässig.

Im Sondergebiet ist eine Zelthalle mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² zulässig. Hier dürfen nur Waren aus dem Haupt- und Randsortiment Möbel verkauft werden. Die Verkaufsfläche der Zelthalle wird voll auf die für Möbel maximal zulässige Verkaufsfläche von 45.400 m² angerechnet.

b) **Modehaus: Bekleidung, Schuhe, Sport, Spielwaren**

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Bekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel und Spielwaren beträgt 10.000 m². Die Verkaufsfläche für Sportbekleidung darf dabei maximal 1.080 m² betragen. Die Verkaufsfläche für Spielwaren darf dabei maximal 800 m² betragen

Innerhalb der Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren / Sportartikel / Spielwaren sind als Randsortiment Parfümerie-Artikel sowie Uhren / Schmuck zulässig, wobei pro Randsortiment (1) Parfümerie- Artikel und (2) Uhren / Schmuck jeweils maximal 7 % der vorhandenen Verkaufsfläche des Hauptsortiments für Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren / Sportartikel / Spielwaren, maximal jedoch jeweils 550 m² Verkaufsfläche zulässig sind.

Zu Lasten der Verkaufsfläche für das Hauptsortiment Mode und im räumlichen Zusammenhang mit dieser ist ein Fachsortiment Spielwaren mit einer Verkaufsfläche vom maximal 800 m² zulässig.

c) **Gastronomie**

Im Einkaufszentrum sind gastronomische Einrichtungen und ihre Nebenräume zulässig und dürfen insgesamt 4.000 m² Nutzfläche nicht überschreiten. Auf den Gastronomieflächen ist jeglicher Einzelhandel, insbesondere mit Randsortimenten und Aktionsware, sowie Warenpräsentationen ausgeschlossen.

d) **Ergänzende Nutzungen**

Im Einkaufszentrum sind Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Büroflächen, Vergnügungs- und Sportstätten, Lager sowie ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zulässig.

e) **Verkaufsfläche**

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der der Verkauf stattfindet und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf.

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

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

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

3.1 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.

3.2 Im Sondergebiet ist ein mast- oder turmartiges Gerüst bis zu einer Höhe von 90 m üNN zur Anbringung von Werbeanlagen (Werbepylon) zulässig.

4.0 Stellplätze und Nebenanlagen (§12 / § 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Schutzwürdige Räume nach DIN 4109 (u.a. Aufenthaltsräume und Büronutzungen, Wohn- und Schlafräume) sind durch passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Dazu sind im Baugenehmigungsverfahren die Lärmeinwirkungen von der Autobahn A 7 und der Landesstraße L 320 auf der Grundlage der Richtlinien für Schallschutz an Straßen 1990 (RLS-90, Ausgabe 1990) und von der AKN-Trasse (Schienenweg) auf der Grundlage der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall03, Ausgabe 1990) zu ermitteln.
Die Lärmeinwirkungen von Gewerbelärm sind durch Berücksichtigung des Tag-Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) für Gewerbegebiete der TA Lärm (Ausgabe vom 26. August 1998) einzubeziehen. Aus allen Lärmeinwirkungen ist anschließend der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu bestimmen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 erfüllt sind.

5.2 Für zum Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Hinweis: Die benannten DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

II. GRÜNORDNUNG

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

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

M 3 Extensiv gepflegte Wiesenareale mit strukturreichen Gehölzanpflanzungen.

M 4 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.

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Für jeweils 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 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 H., 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm).

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 84 LBO

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

8.1 **Werbeanlagen**
Werbeanlagen an Außenwänden sind auf die Nordost- und Nordwestfassaden zu beschränken. Im SO-Gebiet ist ein Werbeturm zulässig.

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

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

8.4 **Fassadengliederung**
Außenwände müssen eine Gliederung durch die folgenden gestalterischen Maßnahmen erhalten: Wandöffnungen, Materialwechsel, Mauerwerksprofilierung oder vor die Fassade gestellte, konstruktive oder gestalterische Elemente.

8.5 **Einfriedungen**
Der Bahnkörper der AKN ist beidseitig gegen unerlaubtes Überschreiten mit einer geeigneten, wehrhaften Einfriedung zu sichern.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom __.__.____. Die ortsübliche Bekanntmachung durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. __ und der Umschau Nr. __ erfolgt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am _____ 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 _____ bis _____ während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. ... am _____ sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. ... am _____ und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am __.__.____ bekannt gemacht.

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

Kaltenkirchen, den __.__.____ Siegel

.....
Bürgermeister

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

Norderstedt, den __.__.____

.....

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

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

Kaltenkirchen, den __.__.____ Siegel

.....
Bürgermeister

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

Kaltenkirchen, den __.__.____ Siegel

.....
Bürgermeister

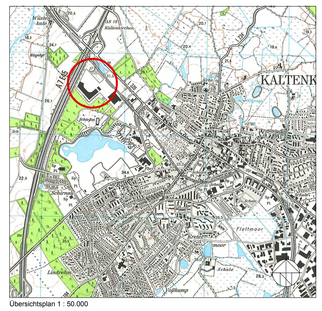
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, sind am _____ durch Bereitstellung im Internet bekanntgemacht worden. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am __.__.____ in der Segeberger Zeitung Nr. __ und der 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

.....
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 "Auf dem Berge" 4. Änderung, für den Bereich: östlich der BAB 7 und südlich der AKN-Trasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 50.000

SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 33,
"Auf dem Berge",
4. Änderung

Für den Bereich:
östlich der BAB 7 und südlich der AKN-Trasse

Endgültige Planfassung
27.07.2015 (Bau- und Umweltausschuss)
28.07.2015 (Stadtvertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Baum - Schwormstede GbR
22087 Hamburg, Eppendorfer Weg 189
Tel. 040 / 44 14 19
Fax. 040 / 44 31 05

Bearbeitet: Schwormstede / Benthack / Pasdzior | Projekt Nr. : 1211