SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 FÜR DAS GEBIET »OHLAND«

FÜR EINEN BEREICH ZWISCHEN KISDORFER WEG UND GRAFFWEG, SOWIE FÜR DAS SÜDLICH DES KISDORFER WEGES GELEGENE FLURSTÜCK 25/22

TEIL A : PLANZEICHNUNG M 1:1.000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977 (BGBl I S. 1763) GEÄNDERT DURCH DIE VERORDNUNG VOM 19.12.86 (BGBl.I S.2665), DIESE GEÄNDERT DURCH DIE VERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 94) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom ... und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Segeberg gem. § 12 BauGB und nach Durchführung des Anhörungsverfahrens des Kreises Segeberg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 für das Gebiet "Ohland", für einen Bereich zwischen Kisdorfer Weg und Graffweg, sowie für das südlich des Kisdorfer Weges gelegene Flurstück 25/22 und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Industriegebiet Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN — ERLÄUTERUNG — FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9(7) BauGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9(1) Nr. 1 BauGB
- GEWERBEGEBIET — § 9 BauNVO
- INDUSTRIEGEBIET — § 9 BauNVO
- SONSTIGE SONDERGEBIETE (FACHMARKT-ZENTRUM/TANKSTELLE/EINKAUFSZENTRUM/BAUMARKT) — § 11 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9(1)1 BauGB
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL — § 9(1)1 BauNVO
- GRUNDFLÄCHENZAHL — § 9(1)2 BauNVO
- HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE — § 9(1)2 BauNVO
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ALS HÖCHSTGRENZE — § 9(1)1 BauNVO
- HÖCHSTZULÄSSIGE WANDHÖHE — § 9(1) BauNVO
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9(1)2 BauGB
- OFFENE BAUWEISE — § 22(1) BauNVO
- ABWEICHENDE BAUWEISE — § 22(4) BauNVO
- BAUGRENZE — § 23(1) BauNVO
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN UNDEREINANDER, MASSE DER NUTZUNG UNTEREINANDER, BAUGEBIETEN — § 9(4) BauNVO
- VERKEHRSFLÄCHEN — § 9(1)11 BauGB
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE — § 9(1)11 BauGB
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE — § 9(1)11 BauGB
- EIN- / AUSFAHRTEN — § 9(1)11 BauGB
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (MIT UNTERTEILUNG, FUSSGÄNGERBEREICH) — § 9(1)11 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR WERBEANLAGEN/WERBUNG/STELLPLÄTZE — § 9(1)4, BauGB
- FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, SICHTDREIECKE — § 9(1)10 BauGB
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9(1)21 BauGB
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE / PARKANLAGE — § 9(1)15 BauGB
- BÄUME UND HECKEN, ZU PFLANZEN — § 9(1)25a BauGB
- KNICK, ZU PFLANZEN — § 9(1)25a BauGB
- KNICK, ZU ERHALTEN — § 9(1)25b BauGB
- GRENZLINIEN ZWEI NACHBARGARTEN
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
- KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- VORHANDENE GEBÄUDE
- SCHUTTEBENE
- SICHTDREIECK
- ZUSCHREIBUNG VON TEILFLÄCHEN
- FAHRBAHN
- GRÄBEN
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- KNICK, ZU ERHALTEN — § 11 LPflegG
- KREISSTRAßE 37 — § 9(6) BauGB

TEIL B : TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzung
(1) Im Teilgebiet 1 (Gewerbegebiet) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
(2.1) Die Nutzung für die besonderen Zweckbestimmung "Fachmarktzentrum" im Teilgebiet 2 wird auf folgende Branchen-Gruppen beschränkt:
- Bekleidung und Mode
- Schuhe
- Möbel und Einrichtungsbedarf
- Sport und Freizeit, Spielwaren
- Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt (ohne Baustoffe in Freiplätze) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(2.2) Es sind nur großflächige Fachmärkte mit mindestens 850 m² und höchstens 6.500 m² Geschoßfläche, jedoch im Bereich der Branchengruppe "Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt höchstens 7.000 m² Geschoßfläche. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
(2.3) Es der Größenordnung von 850 m² – 1.200 m² Geschoßfläche sind nur Fachmärkte zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
(2.4) Pro Fachmarkt sind nur Sortimente aus maximal zwei Branchengruppen zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
(2.5) Im Bereich der Branchengruppe "Technik" der die Flächen für Unterhaltungselektronik höchstens 3.000 m² Geschoßfläche betragen. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
(2.6) Alle Fachmärkte sind an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Fußgängerzone anzubinden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(2.7) Nebenanlagen für Backshop-Filialen (Kleine Backfiliale, Cafe) sind zugelassen, wenn diese einen untergeordneten Teil der Gesamt-Geschoßfläche einnehmen. Dieser wird für die Backfiliale mit höchstens 100 m², für den Cafe/Imbißbereich mit höchstens 400 m² Geschoßfläche festgesetzt. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
(3) Die Nutzung für die besondere Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" im Teilgebiet 4 wird auf folgende Branchengruppen beschränkt:
- Lebensmittel
- Güter des täglichen Bedarfs

Fachmärkte sind unzulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Sichtdreiecke
Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Sichtbehinderungen (Stützmauern, Einfriedungen, Werbeanlagen und sonstige Nebenanlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von Fahrbahnoberkante. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

3. Nebenanlagen
Nebenanlagen für die Versorgung sind nach ausnahmsweise der Sichtdreiecken Flächen zulässig. (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

4. Bauweise
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zugelassen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

5. Gebäudehöhen
In den Teilgebieten 2, 4 und 5 können von der höchstzulässigen Wandhöhe Ausnahmen bis zu 12,50 m für untergeordnete Gebäudeteile, wenn diese Gebäudeteile und Anlagen einen untergeordneten Teil der Grundfläche (max. 10 %) einnehmen. (§ 31 Abs. 1 BauGB)

6. Immissionsschutz
(1) Die Schalte der Klimaanlagen sowie Hohengebäude im Gebiet "Schöne Aussicht" von den Verkehrslärm in den Teilgebieten 2 – 4 werden die Ergebnisse der "Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Kaltenkirchen" vom 25.10.1989 berücksichtigt.
(2) Der festgesetzte Lärmschutzwall einschließlich Begrünung in Teilgebiet 2 ist von Grundstückseigentümer zu errichten und dauernd zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. Bäume und Sträucher
(1) In den Stellplatzflächen sind Bäume und Sträucher als heimische Laubgehölze nach Maßgabe folgender Zeichnungen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
(2) Ersatzlos ist der festgesetzten Bäumen und Sträuchern in den Stellplatzflächen und privaten Grünflächen je 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum als heimisches Laubgehölz zu pflanzen, Hochstamm in Baumschulqualität, dreimal verpflanzt, mit Ballen, mit Stammanfang und dauernd zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
(3) In den Flächen als Pflanzgeboten sind Bäume und Sträucher als heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Für die Oberflächen der Stellplätze bei ebenerdiger Unterbringung sind nur Materialien mit ortgrau Fugenanteil in Sandbett verlegt zulässig. Für alle Fahrgassen sind Bitumendecken zulässig. (§ 82 LBO)

2. Im Bereich der festgesetzten Arkaden/Glaspassagen ist die Dachkonstruktion in der Breite der Arkaden in besonderer Geschmäßigung, Fußgängerzone als Verglastes Sattel-, Pult- oder Tonnendach auszubilden. Sonderformen in den Kreuzungs- und Eckpunkten werden zugelassen. (§ 82 LBO)

STRASSENPROFILE

A
B
C

LÄRMSCHUTZWALL

STRASSENPROFIL KISDORFER WEG (K 97)

GRUNDRISS STELLPLATZANLAGE TEIL B 1,7(1)

QUERPROFIL STELLPLATZANLAGE ZU TEIL B 1,7 (1)

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.10.1986. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ... bis ... erfolgt. Kaltenkirchen, den 04.04.1990

Planverfasser: ARCHITEKTEN HOGE BECKER TINNHOFF, ARCHITEKTEN HOA + STADTPLANER BDA, HEIDGRABSTR. 2, 2300 KIEL, TEL. 51598

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... 05.12.1989 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Kaltenkirchen, den 04.04.1990

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 1 PlanzV 90. Kaltenkirchen, den 04.01.1990

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.05.1987 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Kaltenkirchen, den 04.01.1990

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 29.01.1987 bis 13.02.1987 erfolgt. Kaltenkirchen, den 04.01.1990

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 16.01.89 ortsüblich bekanntgemacht worden. Kaltenkirchen, den 04.01.1990

Der Kaltenkirchener Bauausschuß hat den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 22.12.89 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Kaltenkirchen, den 22.12.89

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 22.12.89 ortsüblich bekanntgemacht worden. Kaltenkirchen, den 04.01.1990

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.12.1989 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Beschluß der Stadtvertretung vom 05.12.1989 gebilligt. Kaltenkirchen, den 04.01.1990
Y und 22.03.1990

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Landrat des Kreises Segeberg mit Verfügung vom 26.03.1990 Az.: 611/20211/IV erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Kaltenkirchen, den 31.10.1990

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung sind mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26.03.1990 gebilligt worden. Kaltenkirchen, den 31.10.1990

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sind hiermit ausgefertigt. Kaltenkirchen, den 06.03.1992

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann sind über den 14.05.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Kaltenkirchen, den 15.05.1992

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist am 14.05.1992 in Kraft getreten. Kaltenkirchen, den 15.05.1992

3. Ausfertigung