

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 35 "OHLAND"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):

PLANGRUNDLAGE
Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation sowie
vermessungstechnische Ergänzungsmessungen/Berechnungen aus
September/Oktober 2013, durch QdVt Dipl.-Ing. Wilfried Patzelt

LAGE- UND HOHENPLAN
Gemarkung: Kaltenkirchen
Flur: 13
Lagesystem: ETRS89/UTM

WILFRIED PATZELT
Diplom-Ingenieur
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Quisbomer Straße 137
22844 Norderstedt



Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 154, 155) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planbestandes (Planungsverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt 11,00 m. Als Bezugspunkte für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gelten:
oberer Bezugspunkt: Oberkante Dachhaut der Gebäude unterer Bezugspunkt: in der Planzeichnung im Bereich der Straßenverkehrsfläche des Kisdorfer Weges eingetragener Bezugspunkt mit +0,00 m.
- Im Sondergebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrspuren, Zu- und Abfahrten sowie Umfahrungen für die Anlieferung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.**
- Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten und Werbeanlagen nicht überschritten werden. Ausnahmsweise kann die Gebäudehöhe durch technische Aufbauten und Werbeanlagen um bis zu 5 m auf höchstens 20 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden. (§ 16 Abs. 2 u. Abs. 6 BauNVO)**
- SICHTDREIECKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m oberhalb der davorliegenden Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.
- NEBENANLAGEN FÜR DIE VERSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO)**
Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- SCHUTZMASSNAHMEN FÜR BODEN UND WASSERHAUSHALT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf der Fläche des Sondergebietes zu versickern.
Im Sondergebiet sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. Das dort anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln und über eine belüftete Oberbodenzone zu versickern.
- IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Der festgesetzte LärmSchutzswal ist einschließlich der Bepflanzung ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu unterhalten.
- ANPFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Je 1.000 m² Grundstückfläche ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbau zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Auf der Fläche zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten und durch großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 20 cm zu ergänzen. Der Pflanzenabstand darf 10 m nicht überschreiten.
Auf der mit 'A' bezeichneten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist für je 2 m² eine Pflanze zu verwenden. Es sind 10 v.H. Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 90 v.H. Sträucher zu pflanzen.
Auf der mit 'B' bezeichneten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist für je 30 m² ein großkroniger Baum zu pflanzen.
Für Baumpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste). Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18 cm, kleinkronige von mind. 16 cm in 1,0 m über dem Erdboden aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten.
- ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufrühdungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit himmelwärts gerichteten, leuchtendem, blinkendem, farbwechseldem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.
Pylon
Entlang des Kisdorfer Weges sind in einem Bereich von bis zu 15 m Tiefe, gemessen von der Fahrbahnhöhe, höchstens zwei Werbepylone auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen zulässig, sofern keine sonstigen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen widersprechen. Dabei ist ein Pylon auf die Höhe von höchstens 35 m zu begrenzen, der zweite Pylon ist in einer Höhe von höchstens 20 m zulässig, jeweils bezogen auf den unter Punkt 3.1 genannten Bezugspunkt.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Die Stadtvertretung hat am 21.05.2013 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 122 am 29.06.2013 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 22 am 29.06.2013 und durch nachträgliche Bereitstellung im Internet am 03.08.2013.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 13.08.2013 bis zum 13.09.2013 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 29.10.2013 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.12.2013 bis zum 05.01.2014 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, durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 277 am 27.11.2013 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 48 am 27.11.2013 und durch nachträgliche Bereitstellung im Internet am 02.12.2013 bekanntgemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Kaltenkirchen, den (Hanno Krause, Bürgermeister) (Siegelstempel)
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Norderstedt, den (Dipl.-Ing. Wilfried Patzelt (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)) (Siegelstempel)
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 25.02.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Stadtvertretung hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.02.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss geteilt.
- Kaltenkirchen, den (Hanno Krause, Bürgermeister) (Siegelstempel)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Kaltenkirchen, den (Hanno Krause, Bürgermeister) (Siegelstempel)
- Der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden 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 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. am sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. am und durch nachträgliche Bereitstellung im Internet am bekanntgemacht 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 am in Kraft getreten.
- Kaltenkirchen, den (Hanno Krause, Bürgermeister) (Siegelstempel)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen vom 25.02.2014 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 für den Bereich nördlich des Kisdorfer Weges, westlich der Straße Graff und südlich der Kleingartenanlage „Schöne Aussicht“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Übersichtsplan M 1:25.000



Satzung der Stadt Kaltenkirchen über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "OHLAND".
Endgültige Planung
26.02.2014
Planungsbüro: Evers & Küssner Stadtplaner

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
FESTSETZUNGEN:		
Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet "SO - Einkaufszentrum Ohland-Park"	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	z.B. GRZ 0,5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 und § 19 BauNVO
z.B. GH 11 Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über dem Bezugspunkt		§ 16 und § 19 BauNVO
Größe der Baugrundstücke	F mind z.B. 81.000 m² Mindestgröße des Baugrundstücks	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Baugrenze	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
Verkehrflächen	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Fächen für Versorgungsflächen	Versorgungsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Flächen für Aufschüttungen	Fläche für Aufschüttungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	Umgegrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, siehe Festsetzung (Teil B) Nr. 8	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB
	Umgegrenzung der Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, siehe Festsetzung (Teil B) Nr. 8	
	Umgegrenzung der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
FESTSETZUNGEN:		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit zu belastende Flächen		
Mit Leitungsrechten für den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg zu belastende Flächen		
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Umgegrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Umgegrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Sichtdreieck), siehe Festsetzung (Teil B) Nr. 4		
Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	Knick zu erhalten	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 30 BImSchG und § 21 UmwSchG
Waldbestand		§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 2 LWaldG
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	Vorhandene Gebäude	
Vorhandene Flurstücksgrenze		
Flurstückbeziehung		
Bezugspunkt		
Gebäude künftig fortfallend		
Baum künftig fortfallend		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN**
Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet "SO-Einkaufszentrum Ohland-Park" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
- Das Sondergebiet "SO-Einkaufszentrum Ohland-Park" dient zur Unterbringung eines Einkaufszentrums.**
- Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums beträgt maximal 18.000 m².**
- Die maximale Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und zentrenrelevante Sortimente gemäß Ziffer 2.8 beträgt maximal 13.000 m². Innerhalb dieser Verkaufsfläche von 13.000 m² sind ausschließlich die nachstehend genannten Betriebsformen bzw. Sortimentsgruppen zulässig. Sie dürfen folgende Verkaufsflächen nicht überschreiten:**
- ein SB-Warenhaus (Verkaufsfläche ohne Vorkassenzonen): 4.500 m²
- ein Lebensmittelmarkt: 1.200 m²
- ein Tankstellenshop: 250 m²
- Einzelhandelsbetriebe für:
• Elektroartikel: 2.000 m²
• Drogerie- und Kosmetikartikel: 800 m²
• Tiernahrung: 600 m²
• Bekleidung: 2.000 m²
• Sport- und Freizeitartikel, Spiel- und Bastelartikel: 2.000 m²
• Lederwaren/Schuhe: 800 m²
- Die Vorkassenzonen (Mall) des SB-Warenhauses wird vollständig auf die zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angerechnet; sie darf eine Fläche von 1.000 m² nicht überschreiten. Im Bereich der Vorkassenzonen sind Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.**
- Für Einzelhandelsbetriebe im Einkaufszentrum mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente im Warenangebot führen, ist die zulässige Verkaufsfläche für die Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes begrenzt.**
- Die Größe der Einzelhandelsbetriebe im Einkaufszentrum darf eine Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist der Tankstellenshop. Darüber hinaus sind auch kleinere Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Vorkassenzonen (Mall) zulässig.**
- Im Rahmen des Einkaufszentrums sind auch Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen und Autoschanlagen zulässig.**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Verkaufsflächen sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenaufläufen, einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzonen, die Vorkassenzonen, der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenfläche, einschließlich der Flächen für Konzeptionäre sowie die Flächen des Verkaufsraums, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf sowie die Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen.**
Randsortimente sind solche Waren, die zu einem bestimmten Kernsortiment hinzutreten und dieses ergänzend durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben.
- Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente ergeben sich abschließend aus der nachstehenden Tabelle. Alle anderen Sortimente sind nicht nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant, insoweit ist die nachstehende Tabelle nicht abschließend.**
GK PRISMA Empfehlung zur Definition der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente:

Nahversorgungsrelevante Warengruppen	Nicht-zentrenrelevante Warengruppen
Nahrungs- und Genussmittel	Bau- und Heimwerkerbedarf
Drogerie- und Kosmetikartikel	Baum- und forstwirtschaftliche Bedarfsartikel (inklusive Arbeitskleidung und Futtermittel)
Tierhaltung	Brennstoffe und Heizölversorgungsgruppe
Zentrenrelevante Warengruppen	Kinderwagen, Kindersitze, Spielzeugbedarf, Kinderzimmermöbel
Hauswaren/Glas/Porzellan/Keramik	(ohne Textilien, Spielwaren)
Bücher/Zeitschriften	Gartenbedarfartikel
Papier/Schreibwaren/Schulbedarf	Bodenbeläge/Lapete
Büroartikel	abgepolte Teppiche und Läufer
Kunst/Angebühren	Farben und Lacke
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe	Möbel
Unterhaltungselektronik/Elektroartikel	Boxen, Campingartikel, Fahrräder
Unterhaltungselektronik/Elektroartikel	Boxen
Foto/Video	Campingartikel
Heimtextilien	Tiere/Zoo/Tierpflege
Elektrogeräte ("Braune Ware" und "Weiße Ware")	
Musikinstrumente/Trompeten	
Uhren/Schmuck	
Spiel- und Bastelartikel	
Sport- und Freizeitartikel (ohne Boxen, Campingartikel, Fahrräder)	
Geschenkartikel	
Tiere/Zoo/Tierpflege	

HINWEISE

- Verbotsfristen für Gehölzrodungen**
Entsprechend der allgemeinen Verbotsfrist ist die Rodung von Gehölzen vom 15. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht zulässig.
- Pflanzenauswahlliste für heimische, standortgerechte Gehölze**
- Bäume:
- | | |
|----------------------|-----------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudo-platanus | Bergahorn |
| Acer campestre * | Feldahorn |
| Betula pendula * | Saibirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Populus tremula * | Epe |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia * | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
- Obstbäume als Hochstämme in Arten
- Sträucher / Hecken: (Baumarten und zusätzlich)
- | | |
|--------------------|--|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartweigl |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | (und kleinkronige Bäume in Arten) Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfeifenröhchen |
| Fraxinus alnus | Faulbaum |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rhus sp. spina | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rubus spec. | Brombeere |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix in Arten | Weiden |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum opulus | Schneeball |
- Schling- und Kletterpflanzen:
- | | |
|-----------------------|------------------|
| Clematis vitacea | Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Lonicera periclymenum | Wald-Geißblatt |
| Lonicera caprifolium | Jelängerjeliaber |
- * Meinkronig