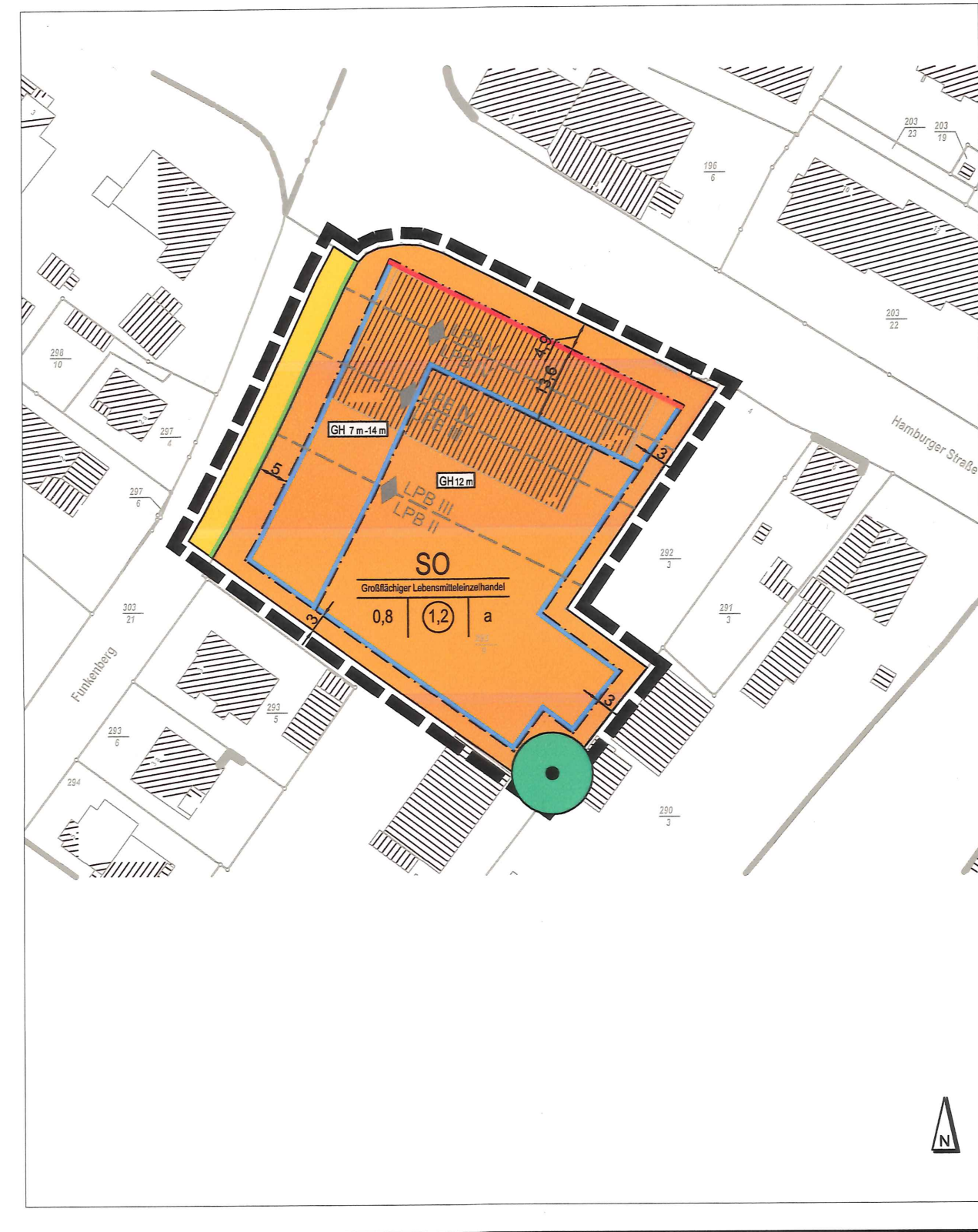


SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 „Hamburger Straße“

3. Änderung für den Bereich südlich der Hamburger Straße und östlich der Straße Funkenberg

PLANZEICHNUNG - TEIL A - M 1:1.000

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) vom 21. Nov. 2017



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Zur Planzeichnung Teil A

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 1,2 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,8 Grundflächenzahl
- GH 12 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß
- GH 7-14 m Gebäudehöhe, als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- a Abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Lärmpegelbereiche

TEXT - TEIL B

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und i.V.m. §§ 4 und 11 BauNVO)**
 - 1.1 **Sonstiges Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“** gem. § 11 (BauNVO)
Zulässig sind großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m².
 - 1.2 Im Sondergebiet sind nur Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften/Zellungen, Blumen) zulässig.
 - 1.3 Randsortimente sind zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche des Randsortiments darf 20 % der jeweils genehmigten Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Die festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Gebäude (GH) bzw. die zulässigen Höhen der Gebäude als Mindest- und Höchstmaß. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - 2.2 Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstückskant.
 - 2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen der solaren Energiegewinnung und durch untergeordnete Bauteile bis zu 0,5 m überschritten werden.
 - 2.4 In dem Sondergebiet SO gem. § 11 BauNVO gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.
3. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 - 3.1 In dem Bereich zwischen Baulinie und Hamburger Straße sind Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO). Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 3.2 Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die Flächen von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
4. **Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 4.1 Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Flächen entlang der Hamburger Straße (L 320) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutze vor schädlichen Schallemissionen erforderlich:
An Fassaden, die den Lärmpegelbereichen III, IV und V zugeordnet sind, sind Außenbauteile gemäß der DIN 4109 auszubilden. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (Ausgabe Januar 2019) einzuhalten.
Lärmpegelbereich Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für:
Aufenthaltsräume in Büroräumen, Wohnungen, Übernachtungs- u.ä.
räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- u.ä.

	Tage	Nachts
III	35 dB (A)	30 dB (A)
IV	40 dB (A)	35 dB (A)
V	45 dB (A)	40 dB (A)

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den Fronten des Lärmpegelbereiches V unzulässig. An den Fronten des Lärmpegelbereiches III und IV sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen.

5. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + 25b BauGB)**
Der festgesetzte Einzelbaum, ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25, Gehölze und Hecken durch Pflanzung von Sträuchern / Heistern 2x verpflanzt, 100 - 150 cm hoch zu ersetzen. Aufgrabungen sind insbesondere im Traufbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume weder für die Herstellung von Leitungsgräben noch für den Wegebau zulässig.
6. **Örtliche Bauvorschriften**
 - 6.1 **Dächer**
Geneigte Dächer sind nur mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen einzudecken. Außerdem sind nichtglänzende Metalleindeckungen und Dachbegrünungen zulässig.
 - 6.2 **Fassaden- und Außenwände**
Außenwände, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, müssen einen Mindestanteil an Wandöffnungen aufweisen:
Im Erdgeschoss und in den Obergeschossen sind jeweils je angefangene 10m Gebäudelänge mindestens ein Fenster oder eine Tür vorzusehen. Die Summe der Fenster- und Türlänge muss mindestens 10% der Gesamtfassadenlänge betragen.
Die Fassaden entlang der Baulinie und seitliche Gebäudefronten bis zu einer Tiefe von 10 m sind in rot bis rotbraunem oder anthrazitfarbenem Sichtmauerwerk oder Klinker auszuführen. 50% dieser Fassadenfläche dürfen auch in anderen Materialien gestaltet sein.
 - 6.3 **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der **Stätte der Leistung** und nur an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seiten des Gebäudes zulässig.
Pro Ladeneinheit und einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefront beträgt die **Gesamtfläche** der Werbeanlagen jeweils maximal 6,0 qm. Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind nur dann zulässig, wenn ihre Auskragung maximal 0,80 m beträgt und der Ausleger selber nicht größer als 0,50 qm ist. Ausleger dürfen ausnahmsweise auch oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, sofern dies aus Sicherheitsgründen (z.B. Vandalismus, Durchfahrtschienen) erforderlich ist. Die Fläche der Ausleger ist zusätzlich zu der in Satz 2 genannten Gesamtfläche zulässig.
Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie Wechselschaltungen von Leuchtreklamen und bewegliche Teile sowie himmelwärts gerichtete Strahler sind unzulässig.

Hinweise

In den Bebauungsplan wird eine Reihe von Hinweisen aufgenommen, die zur Klarstellung, zur Information bzw. zur weiterführenden Erläuterung von Festsetzungen und Rahmenbedingungen dienen.

- H1 **Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), können im Rathaus der Stadt Kaltenkirchen während der Dienstzeiten eingesehen werden.

- H2 **Denkmalschutz**
Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 DSchG SH im Umfeld dieser Bereiche einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 4 DSchG SH versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 15 Abs. 1 DSchG SH auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 15 Abs. 1 DSchG SH in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
- H3 **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen / Sicherungsmaßnahmen**
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschleiben von Oberboden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Bei Entnahme etwaiger Gehölze, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde/Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.
- H4 **Brandschutz- und Katastrophenschutz**
Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserversorgung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abgänglich von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden.
Als Entnahmestelle sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.
- H5 **Kampfmittelbeseitigung**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- H6 **Baumschutz**
Zum Schutze von Bäumen und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18820 anzuwenden.
- H7 **Alltasten**
Sollten bei den Baumaßnahmen Hinweise auf mögliche Alltasten gefunden werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Kaltenkirchen bzw. des Landkreises Segeberg unverzüglich zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

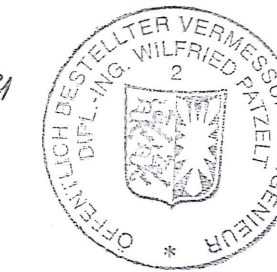


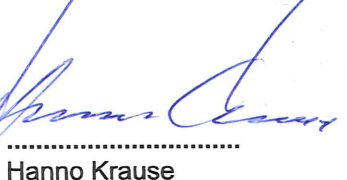

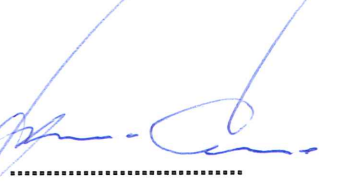
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.06.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 182 am 06.08.2020 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 33 am 12.08.2020 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 06.08.2020 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 22.06.2020 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die gemäß § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 19.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.05.2021 bis 18.06.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 107 am 10.05.2021 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 19 am 12.05.2021 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet 10.05.2021 bekannt gemacht.

Kaltenkirchen, den


 Hanno Krause
 (Bürgermeister)

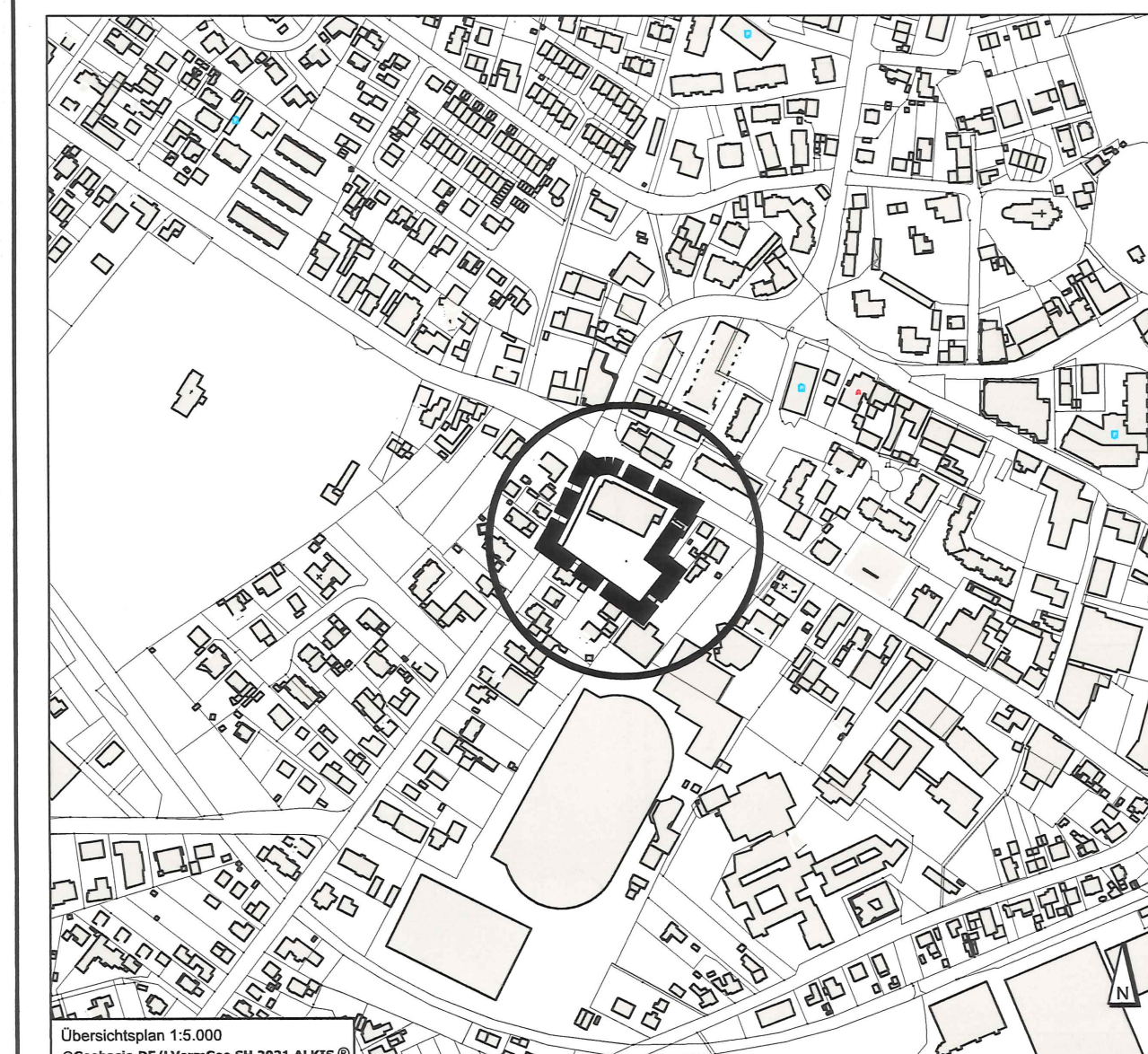
Kaltenkirchen, den


 Hanno Krause
 (Bürgermeister)

9. Der katastermäßige Bestand am 31.03.2021 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

 Nordersiedt, den 15.03.2021

 Dipl.-Ing. Patzelt
 (Vermesser)
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit aufgefertigt und ist bekannt zu machen.

 Kaltenkirchen, den

 Hanno Krause
 (Bürgermeister)
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 44 „Hamburger Straße“, 3. Änderung durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden 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, ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 182 am 06.08.2020 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 33 am 12.08.2020 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 06.08.2020 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 06.08.2020 in Kraft getreten.

 Kaltenkirchen, den 20.10.21

 Hanno Krause
 (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 der Landesbauordnung (LBO SH) wird nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 31.03.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 „Hamburger Straße“, 3. Änderung für den Bereich südlich der Hamburger Straße und östlich der Straße Funkenberg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 44 „Hamburger Straße“ 3. Änderung

für den Bereich südlich der Hamburger Straße und östlich der Straße Funkenberg

Satzungsbeschluss
 Stand: 12.07.2021

Bearbeitet: M. Brinschwitz, A. Derksen, CAD: W. Böschchen, Proj.-Nr.: 0312-20-028

 **SWECO**
 Sweco GmbH
 Ressort Stadtplanung und Regionalentwicklung
 D-30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-261
 Zertifiziert durch die TÜV Rheinland Cert GmbH nach ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018