

# SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 60 "Südlich des Flottkamps", 4. ÄNDERUNG

Für den Bereich: westlich der Süderstraße und südlich des Flottkamps

## Planzeichnung Teil A M 1 : 1.000

Es gilt die BauNVO vom 23. Jan. 1990 (BauNVO I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BauNVO I S. 469)



Planungsgrundlage:  
Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation sowie  
Vermessungstechnische Ergänzungsmessungen / Berechnungen aus  
03/2013 durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Wilfried Patzelt ObVl,  
Quickborner Straße 137, 22844 Norderstedt

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <b>Art der baulichen Nutzung</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>     |
| <b>MI</b> Mischgebiete  | § 6 BauNVO                        |
| <b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete  | § 4 BauNVO                        |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>     |
| GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl   | § 16 BauNVO                       |
| z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  | § 16 BauNVO                       |
| o offene Bauweise   | § 22 BauNVO                       |
| <b>Baugrenzen</b>   | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>     |
| Baugrenze   | § 23 Abs. 3 BauNVO                |
| <b>Grünflächen</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>    |
| hier: private Grünfläche  |                                   |
| <b>Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</b>                |                                   |
| Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB III, IV) zur Lärmquelle Flottkamp / Süderstraße   |                                   |
| <b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB</b> |
| Knick, anzupflanzen   | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB          |
| <b>Sonstige Planzeichen</b>   |                                   |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches   | § 9 Abs. 7 BauGB                  |
| Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  | § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO |

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksbezeichnung  
z.B. 23/261/71
  - Vorhandene Gebäude
  - Erdwall
- Alle Maße sind in Meter angegeben

## TEXT TEIL B

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

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) sowie Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 u. Abs. 9 BauNVO)
- 1.2 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)
- 1.3 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 u. Abs. 9 BauNVO)
- 1.4 Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist, sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß beträgt 0,50 m. Die Höhe wird in Bezug auf die Oberfläche des Bürgersteiges an der Süderstraße vom jeweilig geplanten Gebäudeeingang senkrecht auf das Hochbord an der Straßenverkehrsfläche gemessen.

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

- 3.1 Die zu pflanzenden Knicks sind mit einem Erdwall von 1m Höhe und 3m Fußbreite aufzusetzen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzliste 4 des GOP zweireihig zu bepflanzen. Pflanzqualität: Sträucher/Heister 60-100 cm Innerhalb einer 3m breiten Fläche neben dem Knickfuß sind jegliche bauliche Nutzung, Lagerungen und befestigte Flächen unzulässig.
- 3.2 Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (mind. 20% Fuganteil, wassergebundene Decke, Schotterrassen oder dergleichen) herzustellen.

### 4.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 gelten für die der Straße Flottkamp und der Süderstraße zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.
- 4.2 Den festgesetzten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> R <sub>w,ext</sub>	
		Wohnräume	Büro Räume <sup>2)</sup>
	dB(A)	[dB]	[dB]
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)  
<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

- 4.3 Innerhalb des Mischgebietes sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereich) in Richtung Flottkamp bis zu einem Abstand von bis zu 13 m und in Richtung Süderstraße bis zu einem Abstand von bis zu 12 m gemessen von der der Straße zugewandten Grundstücksgrenze geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.
- 4.4 Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereich) innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind in Richtung Süderstraße bis zu einem Abstand von bis zu 25 m gemessen von der der Straße zugewandten Grundstücksgrenze geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.
- 4.5 Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.
- 4.6 Von den Festsetzungen 4.1 - 4.5 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

### 5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

- 5.1 In der privaten Grünfläche sind zwölf Einzelbäume als hochstämmige Obst- und Laubbäume zu pflanzen. Wege innerhalb der privaten Grünfläche sind mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau anzulegen.
- 5.2 In den Baugebieten ist je angefangener 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen.
- 5.3 Es sind Bäume folgender Qualität zu pflanzen:  
Obstbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16 cm Mindeststammdurchmesser  
Laubbäume: als Hochstamm oder Stammbüsche, 3x verpflanzt, 18-20 cm Mindeststammdurchmesser gemäß Pflanzliste 1 GOP des Ursprungsplans.

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

- 6.1 **Dachgestaltung**  
Es sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 15° zulässig. Für die Dacheindeckung dürfen nur nicht reflektierende, nicht glänzende Materialien verwendet werden. Außerdem sind Solaranlagen und begrünte Dächer sowie verglaste Dachteile im baulichen Zusammenhang mit Wintergärten zulässig.
- 6.2 **Fassadengestaltung**  
Als Fassadenmaterial sind Verblendmauerwerk oder Putz zulässig. Auf bis zu 25% der jeweiligen Fassadenfläche können andere Materialien verwendet werden; bei der Ermittlung dieses Flächenanteils werden Fenster nicht zur Fassadenfläche gezählt. Im Mischgebiet sind zusätzlich zu den in Satz 1 und 2 genannten Fassadenmaterialien auch Glasfassaden zulässig.
- 6.3 **Nebengebäude, Garagen, Carports**  
Carports und Nebengebäude sind in Holz- und Metallbauweise zu errichten. Wände sind in Holzplatten oder -schalung, Metall oder Glas herzustellen. Garagen mit Sichtbetonwänden sind vollflächig mit Kletter- oder Rankgewächsen zu begrünen mit mindestens einer Pflanze je angefangenem Meter. Die Länge von Garagen darf 13 m nicht überschreiten.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.02.2013 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Bereitstellung im Internet am 11.03.2013 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 06.03.2013 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 55 und der Umschau Nr. 10 hingewiesen
2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 26.02.2013 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die nach § 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 23.04.2013 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 14.05.2013 bis 14.06.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgeben werden können, am 06.05.2013 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 02.05.2013 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 102 und der Umschau Nr. 18 hingewiesen.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 10.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kaltenkirchen, den 12.09.2013



(Hanno Krause)  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 08.03.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 2.9.2013



(öffentl. bestell.  
Vermessungsingenieur)

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.08.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text (Teil B) am 20.08.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kaltenkirchen, den 12.09.2013



(Hanno Krause)  
Bürgermeister

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

Kaltenkirchen, den 12.09.2013



(Hanno Krause)  
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung, die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, in der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, sind am 23.09.2013 durch Bereitstellung im Internet bekannt gemacht worden. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 18.09.2013 in der Segeberger Zeitung Nr. 218 und Umschau Nr. 218. 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 18.09.2013 in Kraft getreten.

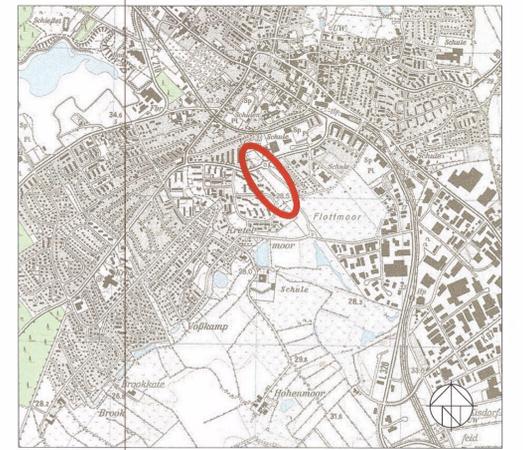
Kaltenkirchen, den 12.09.2013



(Hanno Krause)  
Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 20.08.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 60 "Südlich des Flottkamps", 4. Änderung, für den Bereich: westlich der Süderstraße und südlich des Flottkamps, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtspl. 1 : 50.000

## SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 60 4. ÄNDERUNG "SÜDLICH DES FLOTTKAMPS"



Für den Bereich:  
westlich der Süderstraße und südlich des Flottkamps

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**  
Baum - Schwormstedde GbR  
22087 Hamburg, Gruneweg 99  
Tel. 040 / 44 14 19  
Fax. 040 / 44 31 05

Endgültige Planfassung  
20.08.2013 (Stadtvertretung)

Bearbeitet: Berthack / Stellmacher

Projekt Nr.: 1259