

# Stadt Kaltenkirchen - Bebauungsplan Nr. 61 Gewerbegebiet "Westerwohld Nord"

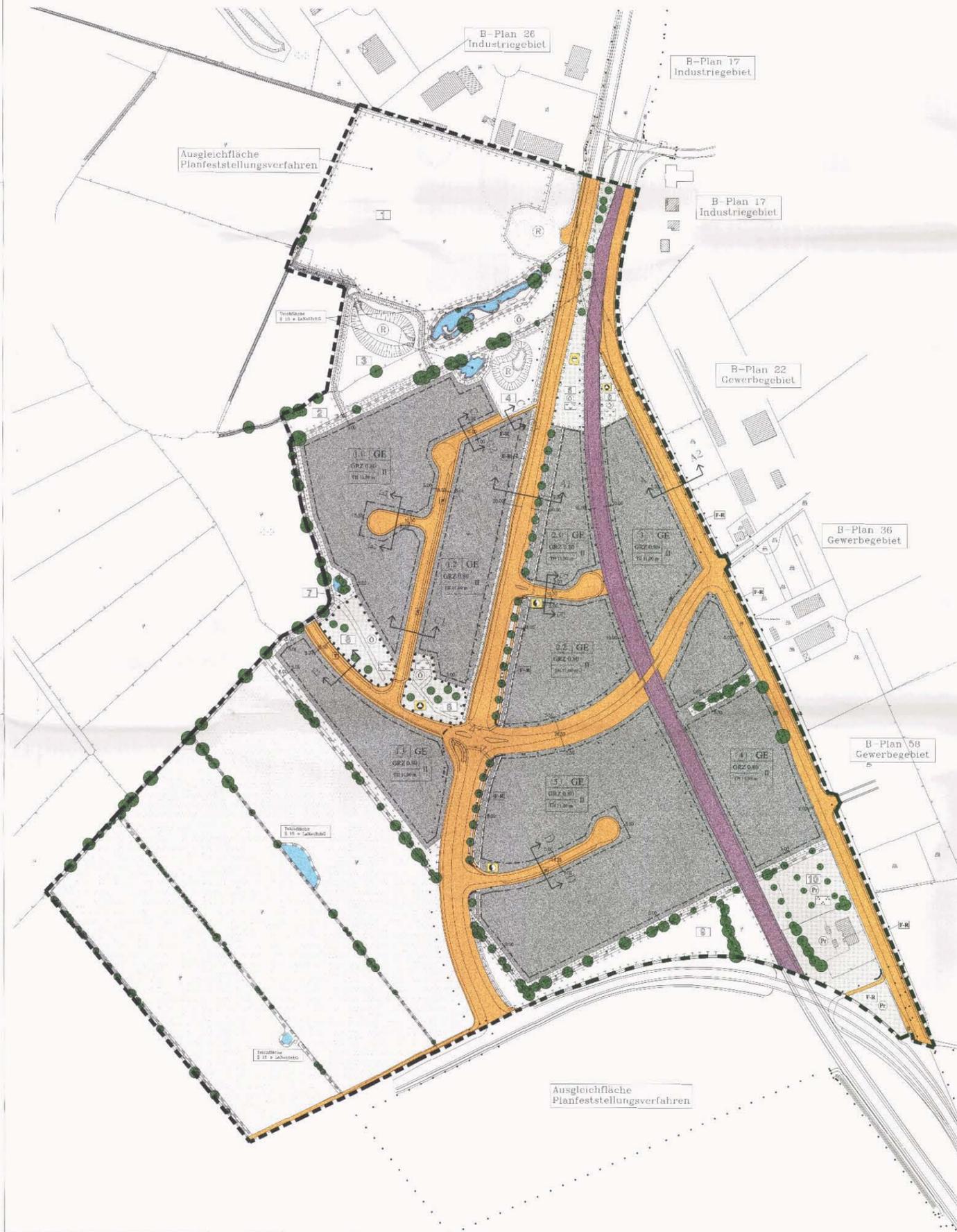
für den Bereich westlich und südlich der vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete an der B 433  
und nördlich der geplanten Südanbindung an die Autobahn A 7

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990



Maßstab 1 : 2.000

## Teil A: Planzeichnung



## Planzeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

### I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
**GE** Gewerbegebiete § 8 BauNVO  
**GRZ** Grundflächenzahl, z. B. 0,80 § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. 17 Abs. 1 BauNVO  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO  
**TH** max. Traufhöhe z. B. 11,00 m, Maß zwischen OK Fertigaufboden und Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und OK Dachendeckung § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
**Baugrenzen** § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
**SV** Straßenverkehrsflächen  
**SB** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**VP** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**P** Öffentliche Parkfläche  
**FR** Geh- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung** § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB  
**FA** Fläche der Anlage  
**AW** Zweckbestimmung: Abwasserbeseitigung  
**AB** Zweckbestimmung: Abfallbeseitigung  
**EL** Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
**OG** Öffentliche Grünfläche  
**PG** private Grünfläche
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
**FA** Fläche der Anlage  
**R** Zweckbestimmung: Regenrückhaltebereich
- Flächen für die Landwirtschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB  
**FL** Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB  
**UM** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
**N** Nummer der flächenbezogenen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahme im Text (Teil B), z. B. "1" für "Fläche 1"  
**UM** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  
**UM** Anpflanzung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  
**UM** Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB  
**UM** Bindungen der Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
**ML** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
**MA** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 Abs. 5 BauNVO  
**MB** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksnummern
- künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
- Baublocknummern, z. B. 2 bzw. Baublocknummern, z. B. 2.1
- Maßangaben in Meter
- Schnittführung der Straßenprofile mit Hinweis auf Planzeichnung in der Begründung, z. B. A-A

### III. Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB  
**NS** planfestgestellte Bahnanlagen der AKN  
**NS** Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens zum Bau der überörtlichen Straßenbaumaßnahmen und der Beattrassierung der Bahnlänge AKN

## Teil B: Text

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Gewerbegebiete - § 8 BauNVO

- Die ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergütungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Die Zulässigkeit der Nutzung Einzelhandel wird wie folgt eingeschränkt:
  - Ausnahmsweise zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 100 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und dessen in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- In allen Baublocken können Betriebe mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden.

### Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- Die Höhen der Oberkanten der fertigen Erdgeschoßböden betragen maximal 0,50 m über den mittleren Höhen des an das Grundstück angrenzenden Straßenmittels.
- Die festgesetzte maximale Traufhöhe beträgt 11,0 m gemessen von OK Erdgeschoßfußboden bis OK Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenseite der Außenwandfläche.

### 3. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO)

- Werbeanlagen sind zulässig, die in einem Bezug zu den Leistungen eines auf dem Grundstück vorhandenen Betriebes stehen.
- Werbeanlagen mit himmelwärtsgerichteten, stark leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

### 4. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

- Schutzmaßnahmen der nach § 15 a + b LNatSchG geschützten Biotope
  - Die gesetzlich geschützten Biotope nach § 15 a LNatSchG und Knicks nach § 15 b LNatSchG sind durch einen mitlaufenden Streifen in einer im Planteil A festgesetzten Breite zu schützen. Die Schutzflächen sind als extensives Grünland anzulegen und von den Seiten der anliegenden Gewerbegrundstücke dauerhaft einzufrieden.

### 4.2 Flächenbezogene Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen

- Die nachfolgend benannten Flächen 1 bis 10 sind neben ihrer im Planteil A festgesetzten Grundnutzung mit folgenden Maßnahmen zu gestalten und zu entwickeln:
- Fläche 1 ist entsprechend den Festsetzungen des Planfeststellungsverfahrens als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Zusätzlich dient die Fläche dem Einbau von Oberflächenwasser. Die Errichtung von Erdwällen bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m bei einer Böschungsmenge flacher als 1 : 6 ist zulässig.
  - Fläche 2 ist als extensives Grünland zu entwickeln und dient als zusätzlicher Einbauort von Oberflächenwasser für die Regenrückhaltung.
  - Fläche 3 ist als Regenrückhaltebecken naturnah mit wechsellagernden Böschungserosionen zu gestalten und in den Randzonen mit Geh- und Radwegen zu versehen. Die umgebenden Flächen dieses Bereiches sind als extensives Grünland zu entwickeln.
  - Fläche 4 ist als Regenklärbecken in den Randzonen mit standortgerechten Geh- und Radwegen zu begrünen.

- Flächen 5, 6 und 9 sind mit standortgerechten Geh- und Radwegen zu begrünen.
- Fläche 7 ist als Teich in den Uferbereichen mit standortgerechten Geh- und Radwegen zu entwickeln.
- Fläche 8 ist im Geh- und Grabenbestand zu erhalten und in die Grünflächengestaltung einzubeziehen. Bei der Grünflächengestaltung sind standortgerechte Geh- und Radwege zu erhalten.
- Fläche 10 ist als Obstweide in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

### 4.3 Festsetzungen von Maßnahmen auf den Grundstücken

- Der nicht bebauter Anteil der Grundstücksfläche ist zu bepflanzen. Je 1000 qm angefangener Grundstücksfläche ist ein großkröniger standortgerechter Laubbau als Hochstamm (3 x v. 18 - 20 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ können je Baum 30 qm Fassadenfläche mit geeigneten Pflanzen begrünt werden.

### 4.4 Festsetzungen von Maßnahmen auf öffentlichen Straßengrundstücken

- An den Erschließungsstraßen im Plangebiet sind großkrönige standortgerechte Laubbäume als Hochstamm (3 x v. 18 - 20 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte werden in der nachgeordneten Ausbaugebietplanung festgesetzt. Insgesamt sind 150 Bäume nach folgender Verteilung zu pflanzen:

- Planstraße A-1 (neue B 433) - 25 Bäume - einseitig
- Planstraße A-2 (alte B 433) - 76 Bäume - beidseitig
- Planstraße B - 10 Bäume - einseitig
- Planstraße C-1 - 32 Bäume - beidseitig
- Planstraße D - 7 Bäume - einseitig

## Verfahren

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.11.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Segeberger Zeitung Nr. 276 am 26.11.1997 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.02.1999 in der Segeberger Zeitung Nr. 24 bekanntgemacht und durch Auslegung in der Zeit vom 22.02.1999 bis zum 05.03.1999 ortsüblich durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 15.02.1999 mit einer Fristsetzung zum 09.04.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Auswertung des Beteiligungsverfahrens sowie der Entwurfs- und Auslegungsbemerkungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 27.07.1999.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.08.1999 bis zum 16.09.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.08.1999 in der Segeberger Zeitung Nr. 177 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 28.07.1999 benachrichtigt.  
 Kaltenkirchen, den 10.01.2000  
 Der Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand am 2.0. Dez. 1999, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
 Bad Segeberg, den 3.1. Jan. 2000  
 Der Leiter des Katasteramtes
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.11.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
 Kaltenkirchen, den 10.01.2000  
 Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.11.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
 Kaltenkirchen, den 10.01.2000  
 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.  
 Kaltenkirchen, den 10.01.2000  
 Der Bürgermeister
- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann, und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.11.1999 ortsüblich 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 mit Inkrafttreten in Kraft getreten.  
 Kaltenkirchen, den 13.01.2000  
 Der Bürgermeister

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.11.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 61 Gewerbegebiet "Westerwohld Nord" für den Bereich westlich und südlich der vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete an der B 433 und nördlich der geplanten Südanbindung an die Autobahn A 7 - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## Satzung der Stadt Kaltenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 61 Gewerbegebiet "Westerwohld Nord"

für den Bereich westlich und südlich der vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete an der B 433 und nördlich der geplanten Südanbindung an die Autobahn A 7

Planzeichnung - M 1 : 2.000