

SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 63 "SÜDLICH DER STRASSE IM BROOK"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die BauNVO vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



- VERFAHENSVERMERKE**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.03.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12.04.1999 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 84 erfolgt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.08.1999 bis 16.09.1999 durchgeführt.
 - Von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.07.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 25.01.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.02.2000 bis 24.03.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.02.2000 in der Segeberger Zeitung Nr. 39 bekannt gemacht.

TEXT TEIL B

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Behältergewerks, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die Firsthöhen der Gebäude der Bauflächen 30, 31, 33, 35, 37 und 39 betragen maximal 8,00m.
 Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.

1.3 Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich - für nicht unterkellerte Gebäude bis zu einer Höhe von max. 0,5m zulässig - für unterkellerte Gebäude bis zu einer Höhe von max. 0,9m zulässig. Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit +0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.
- Mindestgrößen der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB**

2.1 Eine Abweichung von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße um maximal 5% kann auf Antrag zugelassen werden.
- Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB**

3.1 In allen Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach § 63 (1) LBO genehmigungsfreien Vorhaben.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB**

4.1 In Einzelhäusern ist eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 75% der Fläche der Hauptwohneinheit hat. In Doppelhäusern ist eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**

5.1 Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu max. 5,00m verschoben werden.

5.2 Die festgesetzten neu anzupflanzenden Straßenbäume sowie die festgesetzten Ein- und Ausfahrten dürfen parallel zur Straße bis zu 5,00m verschoben werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

6.1 Als Grundstückseinfassungen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur Hecken zulässig. Darüber hinaus ist es zulässig, maximal 1,00m hohe Drahtgelenkzäune in die Heckenpflanzung zu integrieren.

6.2 Im Kronenbereich festgesetzter Bäume sind pro Baum unversiegelte Vegetationsflächen von mindestens 10qm anzulegen.

6.3 In einem Knickschutzbereich von 5,00m Breite, gemessen von der Grundstücksgrenze (= Knickfuß) sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

6.4 Im Bereich der südwestlichen und nordöstlichen Grundstücke ist der 3,00m breite Streifen mit standortgerechten heimischen Gehölzen (Sträucher und Heister; Höhe: 0,60-1,00m; 1 Stück/1,50m) zu bepflanzen.

An den Erschließungsstraßen sind großkronige Laubbäume der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Bäume für die Straßenbepflanzungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
- Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO**

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in Sichtmauerwerk oder Holz zu gestalten. Teilflächen von bis zu 40% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.

7.2 Auf den Baugrundstücken sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38° bis 46° zugelassen. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind nur zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und Dachaufbauten. Die Dächer sind mit Planen anthrazit, rot bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.

7.3 Es sind auch Grasdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° zulässig, wenn die Traufhöhe eine maximale Höhe von 4,50m nicht überschreitet. Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Schmittkante der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes und mit +0,00m Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.

7.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können untergeordnete Anbauten vollverglast ausgeführt werden und eine abweichende Dachneigung von bis zu 15° haben.

7.5 Die Ausführung von Drempein (Teil der Außenwand zwischen Traufe bis zur Oberkante des darunterliegenden Geschosses) ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

7.6 Garagen mit Wänden aus Sichtbeton sind im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.

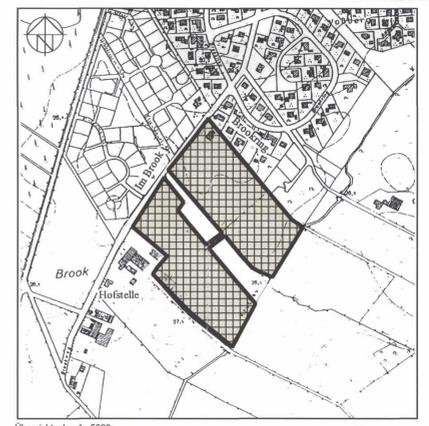
7.7 Garagen unterliegen in ihrer Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude.

7.8 Wände von Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) sind zu begrünen.

- VERFAHENSVERMERKE**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.03.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12.04.1999 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 84 erfolgt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.08.1999 bis 16.09.1999 durchgeführt.
 - Von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.07.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 25.01.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.02.2000 bis 24.03.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.02.2000 in der Segeberger Zeitung Nr. 39 bekannt gemacht.
- Kaltenkirchen, den 23.06.2000... Siegel (Bürgermeister)
6. Der katastermäßige Bestand am 1.6.00 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Bad Segeberg, den 2.1. Juni 2000... Siegel (Bürgermeister)
7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.05.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.05.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Kaltenkirchen, den 23.06.2000... Siegel (Bürgermeister)
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und bekannt zu machen.
- Kaltenkirchen, den 23.06.2000... Siegel (Bürgermeister)
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.06.2000 in der Segeberger Zeitung Nr. 39 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in 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 23.06.2000 in Kraft getreten.
- Kaltenkirchen, den 23.06.2000... Siegel (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.05.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 63 "Südlich der Straße Im Brook" für das Gebiet: südlich der Straße "Im Brook", östlich der vorhandenen Hofstelle, nördlich der Krückau und westlich der Bebauung des Brookings, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN
 ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 63
"SÜDLICH DER STRASSE IM BROOK"

Für das Gebiet:
 Südlich der Straße "Im Brook", östlich der vorhandenen Hofstelle, nördlich der Krückau und westlich der Bebauung des Brookings

Endgültige Planfassung
 Architektur + Stadtplanung
 Dipl.-Ing. M. Baum
 Westendallee 28 a, 20357 Hamburg

Bearbeitet: Vieth / Borgwardt Gezeichnet: Schröder Projekt Nr.: 817

h = 84 cm / b = 78 cm

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

- ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- GR Grundfläche, maximal § 16 BauNVO
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- Bauweise und Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB**
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen, hier: Hauptftrichtung
- z.B. 600qm
- Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB**
- Umgränzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB**
- hier: Knickschutzbereichen, von der Bebauung freizuhalten
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkplätze
- Fußweg
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB**
- Regenrückhaltebecken
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
- Kinderspielfeld
- Knickschutzstreifen
- Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**

- Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18a BauGB**
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a-b BauGB**
- Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
- Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
- Abgränzung des Maßes der Nutzung § 16 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB**
- Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG
- Gewässer- und Erholungszustreifen § 11 b LNatSchG
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- z.B. 13/13
- Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Höhenpunkte
- z.B. 27,28

