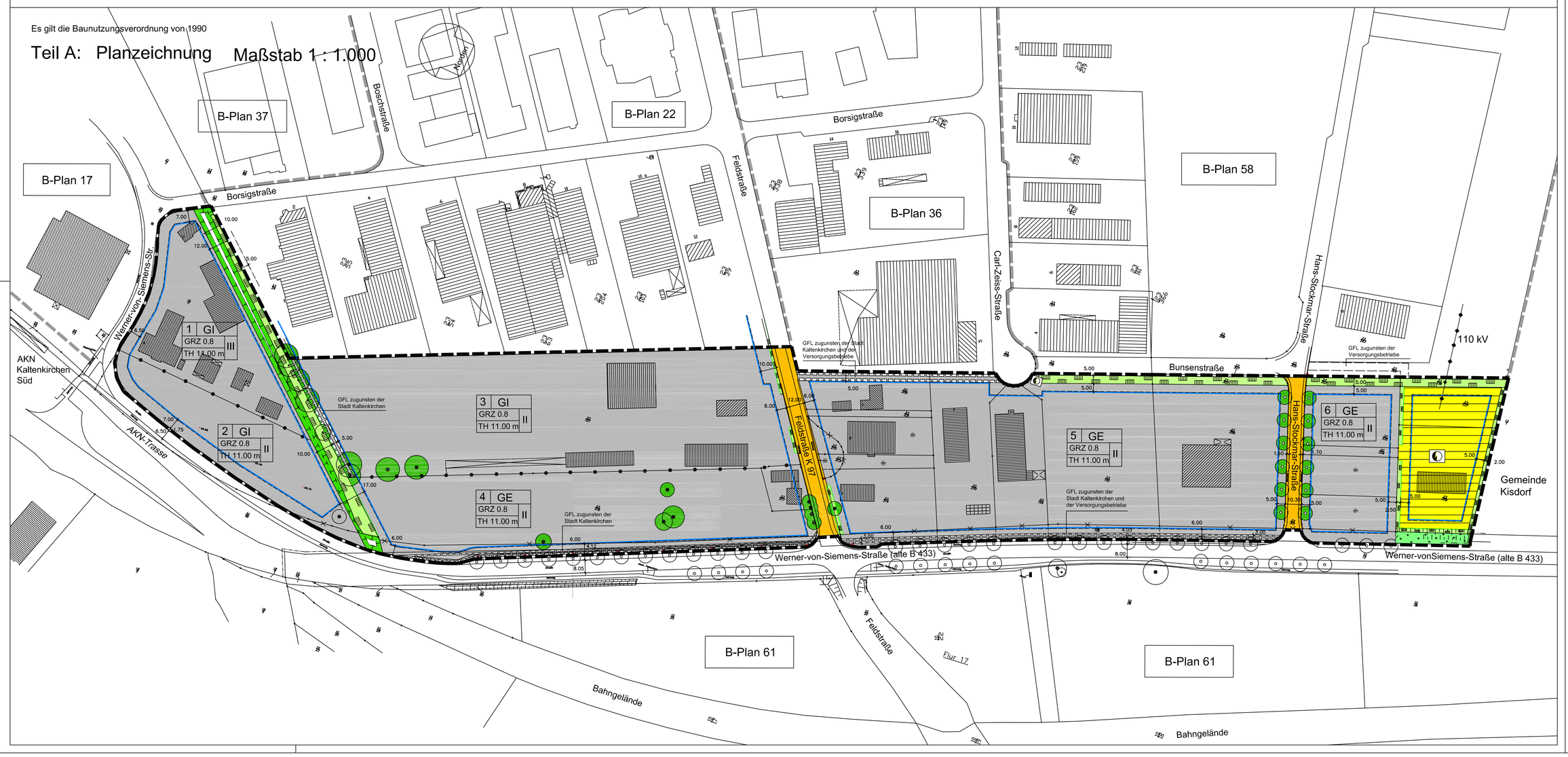
Satzung der Stadt Kaltenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 64

"Überm Heerweg - West"

für den Bereich der im südlichen Gewerbegebiet zu verlegenden Bahntrasse und den östlich angrenzenden Flurstücken mit gleichzeitiger Teilaufhebung der B-Pläne 17 (Industriegebiet-Süd), 22 (Feldstraße), 36 (Überm Heerweg) und 58 (Überm Heerweg-Süd)

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A: Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 64 - "Überm Heerweg-West" für den Bereich der im südlichen Gewerbegebiet zu verlegenden Bahntrasse und den östlich angrenzenden Flurstücken mit gleichzeitiger Teilaufhebung der B-Pläne 17 (Industriegebiet-Süd), 22 (Feldstraße), 36 (Überm Heerweg) und 58 (Überm Heerweg-Süd) - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
   - GE — Gewerbegebiete — § 8 BauNVO
   - GI — Industriegebiete — § 9 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   - GRZ — Grundflächenzahl, z. B. 0.80 — § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. 17 Abs. 1 BauNVO
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
   - TH — Die festgesetzte maximale Traufhöhe beträgt 11,00 m und ist das Maß zwischen OK Fertigfußboden und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und OK Dacheindeckung. — § 16 Abs. 2 Nr. 4. BauNVO
3. Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 + 3 BauNVO
4. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
5. Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
   - Fläche der Anlage
   - Zweckbestimmung: Elektrizität
6. Hauptversorgungsleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
   - Elt-Leitung 110 kV - oberirdisch
7. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
   - Private Grünfläche
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
   - Anpflanzen von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
   - Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
9. Sonstige Planzeichen
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — § 16 Abs. 5 BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- 19/7 — Flurstücksnummern
- Flurgrenze
- Flur 17 — Flurnummer
- künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
- 2 — Baublocknummer
- 1,50 — Maßangaben in Meter
- vorhandene bauliche Anlagen
- Böschungen von Gräben

IV. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 6 BauGB

- Knick vorhanden — § 15 b LNatSchG

Teil B: Text

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

1.1 Gewerbegebiete - § 8 BauNVO Baublock 4,5 und 6

1.2 Die ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Die Zulässigkeit der Nutzung Einzelhandel wird wie folgt eingeschränkt:
(§ 1 Abs. 5 I.V. mit Abs. 9 BauNVO)

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 diesem in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4 Industriegebiete - § 9 BauNVO Baublock 1, 2 und 3

1.5 Die Zulässigkeit der Nutzung Einzelhandel wird wie folgt eingeschränkt:
(§ 1 Abs. 5 I.V. mit Abs. 9 BauNVO)

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 diesem in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.6 Für alle Teilgebiete GI und GE wird der Ausschluss von Betrieben mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festgesetzt (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

2. **Mass der baulichen Nutzung**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)

Die Ausnahme gem. § 19 BauNVO, die Obergrenze von 0,8 zu überschreiten, wird nicht zugelassen.

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

3.1 Die Höhen der Oberkanten der fertigen Erdgeschoßfußböden betragen maximal 0,50 m über den mittleren Höhen des an das Grundstück angrenzenden Straßenabschnittes.

3.2 Die festgesetzte maximale Traufhöhe beträgt 11,00 m und ist das Maß zwischen OK Fertigfußboden und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und OK Dacheindeckung.

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

4.1 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die in einem Bezug zu den Leistungen eines auf dem Grundstück vorhandenen Betriebes stehen.

4.2 Werbeanlagen mit himmelwärtsgerichtetem, stark leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

5. **Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Auf den Gewerbegrundstücken ist je 1000 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit Stammumfang STU 18/20 cm, zu pflanzen (vgl. Liste im Anhang zum Grünordnungsplan), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Erstpflanzung zu ersetzen.

5.2 Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind mit einem hochstämmigen Laubbaum STU 18/20 cm zu gliedern. Die Mindestpflanzfläche pro Baum muß mindestens 12,5 m² betragen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Erstpflanzung zu ersetzen.

5.3 Die gesetzlich geschützten Knicks nach § 15b LNatSchG sind durch einen nutzungsfreien Streifen i. d. R. von 5,00 m zu schützen. Die Schutzflächen sind von der Seite der anliegenden Gewerbegrundstücke dauerhaft einzufrieden.

5.4 Kronentraufbereiche festgesetzter Bäume sind von jeglicher Versiegelung und Bebauung frei zu halten. Abgrabungen, Aufschüttungen und Lagerung sind unzulässig.

5.5 Die nachfolgend benannten Flächen 1 bis 3 sind mit folgenden Maßnahmen zu gestalten und zu entwickeln, gem. § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB :

1 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die Bodenversiegelung wird auf den Grundstücken 34 und 16 der Flur 4, Gemarkung Oersdorf, Gemeinde Oersdorf, nachgewiesen. Diese sind gem. den Festlegungen im Grünordnungsplan als extensive Weide mit höchstens 2 GVE/ha vom 30. Mai bis zum 31. Oktober zu nutzen. Die Festlegungen sind in das Grundbuch einzutragen.

2 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Gewässerausbau sowie der Ausgleich für die Waldumwandlung gem. Landeswaldgesetz wird auf dem Flurstück 19 der Flur 19, Gemarkung Kaltenkirchen, nachgewiesen. Die Fläche ist nach Maßgabe des Grünordnungsplaners durch Aufforstung ohne einen vorhergehenden Tiefenumbruch zu entwickeln. Der grabenbegleitende Streifen ist durch extensive Unterhaltung zu einer Hochstaudenflur zu entwickeln, eine Blänke mit einer mittleren Tiefe von 25 cm ist auf einer Fläche von 580 m² (ohne Böschungen) anzulegen.

3 Auf der Grundstücksfläche des RRB 11 der Stadt Kaltenkirchen sind gem. den Ausführungen des GOP Knicks zu errichten und dauerhaft gem. § 15b LNatSchG zu unterhalten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.09.99. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 08.10.99 in der Segeberger Zeitung erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Auslegung vom 21.11.01 bis zum 21.12.01 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 08.11.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 27.04.05 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebausungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.05.05 bis einschl. 30.06.05 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 18.05.2005 in der Segeberger Zeitung Nr. 113 bekanntgemacht.

   Kaltenkirchen, den

   .....
   - Der Bürgermeister -

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

   ..... den

   .....
   Öffentl. best. Vermessungsingenieur

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.12.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.12.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Kaltenkirchen, den

   .....
   - Der Bürgermeister -

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

   Kaltenkirchen, den

   .....
   - Der Bürgermeister -

10. 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 ..... 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 mithin am ..... in Kraft getreten.

    Kaltenkirchen, den

    .....
    - Der Bürgermeister -

Satzung der Stadt Kaltenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 64 "Überm Heerweg-West"

für den Bereich der im südlichen Gewerbegebiet zu verlegenden Bahntrasse und den östlich angrenzenden Flurstücken mit gleichzeitiger Teilaufhebung der B-Pläne 17 (Industriegebiet-Süd), 22 (Feldstraße), 36 (Überm Heerweg) und 58 (Überm Heerweg-Süd)

M 1 : 1.000

Planverfasser

Bauleitplanung: Klaus Kunert - Architekt + Stadtplaner, Feldschmiedekamp 33 - 24525 Itzehoe, Tel. 04821-604620 Fax. / 604629, **www.kunert-architekten.de**

Grünordnungsplan: Ingenieurgemeinschaft Klütz & Collegen GmbH - Mühlenstraße 17 - 25364 Bokel, Tel. 04127-9796-0 Fax. / 9796-14

Satzungsausfertigung

155 x 59
3. Januar 2006