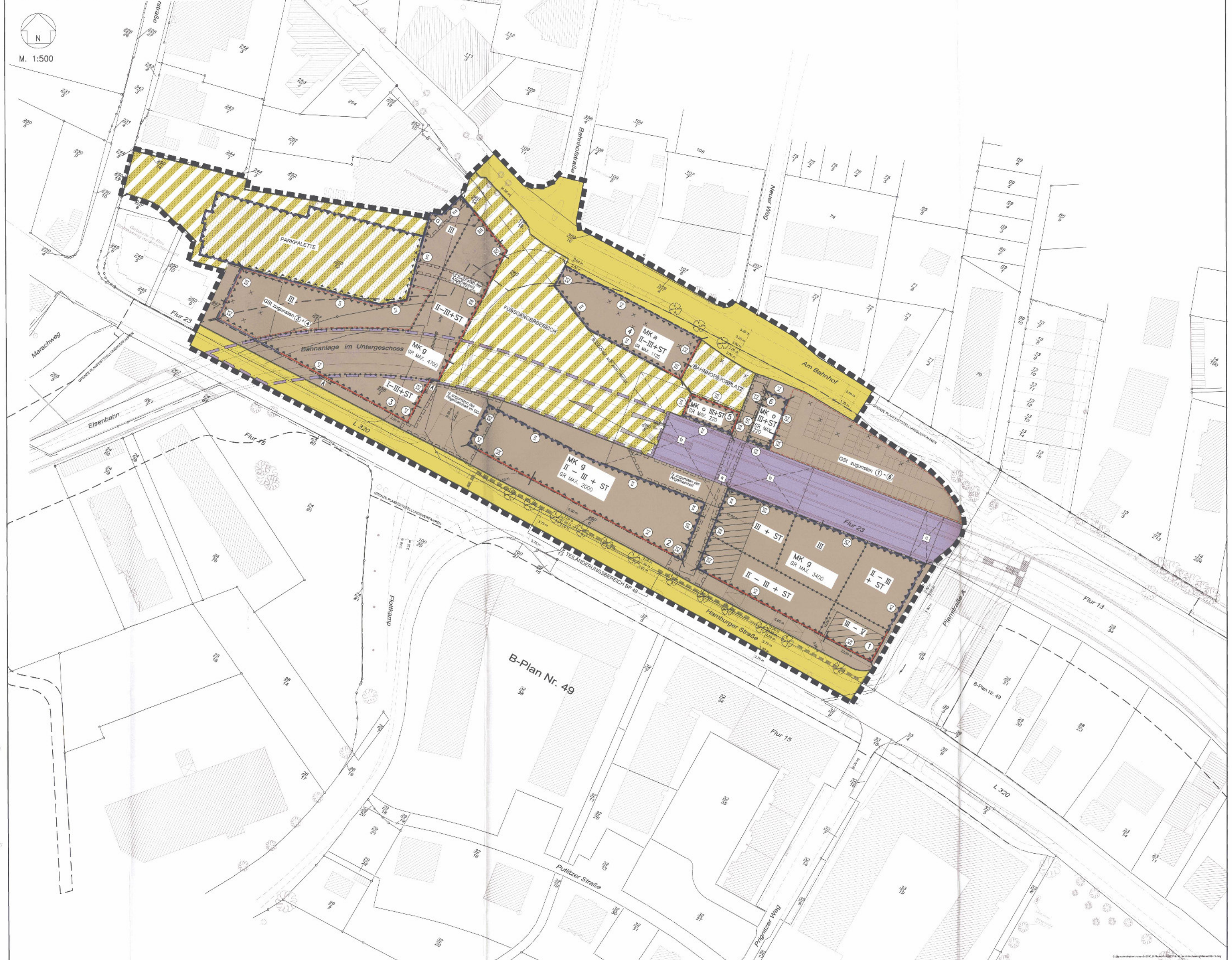
SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "BAHNHOF"

FÜR DEN BEREICH DES BAHNHOFUMFELDES ZWISCHEN DER "HAMBURGER STRASSE" UND DER STRASSE "AM BAHNHOF"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 BauGB und § 1 (5, 6, 9) BauNVO

Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Es sind Einzelhandelsnutzungen bis insgesamt max.10.000 m² BGF zulässig.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe für die periodische Bedarfsdeckung mit überwiegend Nahrungs- und Genussmitteln im Hauptsortiment - z.B. Verbrauchermärkte, Lebensmitteldiscounter und Supermärkte - sind nur im Erdgeschoss der Baublöcke 1 und 2 zulässig.

In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen allgemein zulässig.
in den Obergeschossen der Baufelder 2, 3 und 4 ist die überwiegende, d.h. mehr als 50 %ige Nutzung Wohnen.

Ausgeschlossen sind:
- Tankstellen
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet sind

Als Ausnahme sind Vergnügungsstätten zulässig, jedoch nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss der Baublöcke 1, 5 und 6. Die Grundfläche darf insgesamt 250 m² nicht überschreiten.

Innerhalb der mit a bezeichneten Fläche ist im 1. und 2. Obergeschoss nur eine verglaste Stahlkonstruktion als Überdachung der geplanten Fußwegverbindung zulässig.

Innerhalb der mit b bezeichneten Fläche ist nur eine Überdachung für den AKN-Zugang und den Bahnsteig als filigran gestalteter Stahl- / Glaskonstruktion zulässig. Die Abstandsflächen nach LBO dürfen unterschritten werden

Innerhalb der mit c bezeichneten Fläche ist eine Brücke über die Bahnanlage zulässig.

Im Baufeld 3 ist der Gemeinschaftsstellplatz als Parkpalette zulässig.

Die festgesetzte Mindestgeschossigkeit im Baublock 4 ist über mindestens 50% der Grundfläche einzuhalten.

2. Baulinien § 23(2) BauNVO
Die Baulinie gilt nicht für Staffelgeschosse.
Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen um max.0,50 m von der Baulinie ist zulässig, wenn dies eine Länge von 22 m nicht überschreitet.
Ausnahmsweise darf in den mit A bezeichneten Abschnitten die Baulinie aufgehoben oder hinter ihr zurückgeblieben werden.

3. Schallschutz §9 (1) 24 BauGB
Für alle Aufenthaltsräume, die innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen liegen, sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen vorzusehen.

Auszug aus Tabelle 8 aus der DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Raumarten: Büroräume u.ä. [1]
		erf. $R'_{w,res}$ (dB)	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

1) 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.

4. Höhenfestsetzungen §16 (2) 4 BauNVO
Die festgesetzten Oberkanten der EG- Fußböden sind auf die unmittelbar angrenzende Oberfläche des Gehweges der Hamburger Straße bzw. der Straße "Am Bahnhof" bzw. der Planstraße A bezogen.

Die maximale Höhe des EG- Fußbodens beträgt

im Baufeld 1:	0,20 m, gemessen an der Südecke
im Baufeld 2:	1,30 m, gemessen an der Nordwestecke
im Baufeld 3:	1,30 m, gemessen an der Südecke
in den Baufeldern , 4, 5, 6:	0,20 m.

Die festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen werden auf die Oberkante der EG-Fußböden bezogen:
-max. Wandhöhe für 3-geschossige Gebäude: 10,60 m, bei von der Fassade zurückspringenden Staffelgeschossen ist zusätzlich eine max. 1,10 m hohe Brüstung zulässig
-max. Wandhöhe für das Staffelgeschoss: 3,00 m, gemessen ab OK Geschossdecke an der Traufseite der Staffel
-max. Gebäudehöhe im Bereichen mit max. 5- geschossiger Bebauung:20,00 m.

5. Stellplätze und Garagen § 12 (6) BauNVO
Tiefgaragen sind auf allen Baugrundstücken zulässig.
Stellplätze sind außer in Tiefgaragen nur auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Garagen und Carports sind dort unzulässig.
Stellplätze darüber hinaus sind in den Obergeschossen des Baublock 1 zulässig mit Ausnahme in den im Plan gekennzeichneten Teilflächen.

6. Anpflanzgebote § 9 (1) 25a BauGB
Auf den Baugrundstücken und in den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind jeweils mindestens 10 Laubbäume mit mindestens 20 cm Stammumfang zu pflanzen. Je Baum ist eine Baumscheibe mit mindestens 12 m² vorzusehen. Diese ist gegen mögliches Überfahren zu sichern.

7. Überschreitung der festgesetzten Grundfläche §19 (4) BauNVO)
Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch Tiefgaragen überschritten werden.

8. Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
Im Baublock 4 darf ein Gebäude über 50 m Länge errichtet werden.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB und § 92 LBO

1. Dachneigung:
Max. 25°, im Staffelgeschoss 10° bis 15°.

Dacheindeckung:
Für geneigte Dächer sind nur Metalleindeckungen oder Dachpfannen zulässig.

Die Staffelgeschosse sind hinsichtlich Dachform und -material im ganzen Plangebiet einheitlich zu gestalten. Dachüberstände von mind. 0,50 m.

2. Außenwände
Es ist nur eine Kombination aus Mauerwerk (rot bis braun) und Glasflächen zulässig.

Für zum Innerblock gerichtete Wände und für die Fassaden in Staffelgeschossen sind abweichend vom Satz 1 auch Putzflächen, Glasflächen und Wandelemente in Weiß oder sehr hellem Grau zulässig.

Für Fassaden von Stellplatzanlagen sind darüber hinaus Stahlkonstruktionen zulässig, z. B. mit einem Wechsel von Teilflächen mit transparenter und flächenhaft-geschlossener Wirkung.

3. Gliederung der Fassaden
Die Mauerwerksflächen sind mit Vor- und Rücksprüngen von 5 bis max. 25 cm zu gliedern.

An öffentlichen und öffentlich genutzten Flächen liegende Aufenthalts- und Verkaufsräume müssen mindestens ein Fenster oder Schaufenster mit mindestens 1 m² Glasfläche in der Außenwand erhalten.

Außenwände müssen einen Mindestanteil an Wandöffnungen aufweisen:

Im Obergeschoss mindestens 30% Wandöffnungen als Fensterflächen,
Im Erdgeschoss mindestens 20% Wandöffnungen als Fenster- oder Türflächen.
Diese Wandöffnungen im Erdgeschoss dürfen zu maximal 25%
- als Wandgliederungsflächen, die von der Fassadenaußenfläche zurückspringen und ein anderes Fassadenmaterial aufweisen oder
- als Schaukästen

gestaltet sein.

Der Abstand zwischen diesen Wandgliederungselementen darf 15 m nicht überschreiten.

4. Gliederung der Baukörper
Das obere Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden außer im maximal 5-geschossig bebaubaren Abschnitt des Baublockes 1.

Die Wandhöhe im maximal 5-geschossig bebaubaren Abschnitt des Baublockes 1 muss die Gebäudehöhe des benachbarten Staffelgeschosses um mindestens 1 m überragen.

5. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig bis max. 3 m², zusätzlich eine Vitrine bis max. 0,30m Tiefe, 1,20m Höhe und 0,80m Breite.
Je Verbrauchermarkt, Supermarkt und Lebensmittel- Discounter sind zusätzlich zur Werbeanlage am Haupteingang max. 2 Firmenlogos von max. je 3,5 m² zulässig.
Als Ausnahme darf das Bahnhofslogo der AKN diese Größe überschreiten.

Werbung mit beweglicher Beleuchtung und himmelwärts gerichtete Strahler sind unzulässig.
Fremdwerbung in Form von großflächigen Tafeln für Plakatwerbung oder Infotafeln ist unzulässig.
Als Ausnahme sind freistehende Vitrinen bis 2.20 m Höhe und max.0,75m Breite und Tiefe, Informationsschilder und max. 3 Fahnenmasten an definierten Stellen zulässig, die im Zuge der Platzgestaltung ausgewiesen werden, z. B. unmittelbar entlang der nördlichen Gehwegbegrenzung der Hamburger Straße.

6. Unbebaute Grundstücksflächen
Grundstücksfreiflächen, die nicht als Erschließungsflächen benötigt werden, sind in Anlehnung an Nutzung und Gestaltung des Fußgängerbereiches zu gestalten.
Unzulässig sind die Lagerung von Waren, Verpackungs- oder Transportmaterialien. Anlieferungsspuren dürfen nur zum Be- und Entladen genutzt werden, nicht als Stellplatz.

7. Abfallsammelanlagen sind innerhalb der Hauptgebäude unterzubringen.

III. HINWEISE:

Wasserschutzgebiet
Das B-Plan-Gebiet liegt im zukünftigen Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Kaltenkirchen. Negative Einflüsse auf das Schutzgut Trinkwasser sind zu vermeiden.

Erschütterungen
Nach der Inbetriebnahme des abgedeckten Rahmenbauwerkes sollen Messungen der verbleibenden Erschütterungen vorgenommen werden als Beurteilungsgrundlage für zusätzliche Erschütterungsschutzmaßnahmen am Hochbau.

Sicherheits- und Rettungskonzept
Im Zuge der Genehmigungsplanung ist ein abgestimmtes Sicherheits- und Rettungskonzept sowohl für den Betrieb der AKN-Anlage als auch für die Hochbauprojekte zu erstellen und mit den zuständigen Stellen des Kreises Segeberg abzustimmen.

Transformatorenstationen
Zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie werden voraussichtlich zwei Transformatorenstationen erforderlich. Die Standorte sind im Zuge der Hochbau- und der Platzgestaltung abzustimmen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

Entsprechend der Regelung der Planfeststellung sind auf der nördlichen Seite der "Hamburger Straße" 10 Bäume zu pflanzen. Die Standorte werden in Abstimmung mit Zugängen / Zufahrten und der hochbaulichen und freiraumplanerischen Gestaltung festgelegt.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung sowie die Baunutzungsverordnung (BAUNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990. (Bundesgesetzblatt I Seite 133).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
	Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des Teiländerungsbereiches Bebauungsplan Nr. 49	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MK	Kerngebiete	§ 7 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. GR MAX. 1125	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
z.B. II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
z.B. III+ST	Zahl der Vollgeschosse mit Staffelgeschoss als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. Verb. mit § 32 Abs. 4 u. 5 LBO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
g	Geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Höhe der baulichen Anlagen	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
	Flächen für den überörtlichen Verkehr	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Bahnanlagen	
	Bahnquerung	
	Öffenliche Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Sonstige Planzeichen	
G	Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und Gartenwege	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
z.B. ①	Zuordnung von Gemeinschaftsstellplätzen zu überbaubarer Grundstücksfläche	
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
z.B. (III)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (November 1989)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	
z.B. B	Kennzeichnung möglicher Überbauung von Teilflächen, s. Teil B: Text I.1	
A	Kennzeichnung für Teilabschnitte der Baulinie s. Teil B: Text I.2	
	Kennzeichnung für Teilflächen im Baublock 1 mit Nutzungsausschluss für Stellplätze in Obergeschossen	§ 12 Abs. 6 BauNVO
	Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Zukünftig fortfallende bauliche Anlagen	
	Vorhandene Flurstücksgrenze	
z.B. 65/10	Flurstücksnummer	
	Zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
3,00	Bemessung in m	
①	Nr. der überbauberen Bereiche	
	Baum vorhanden	
	Baum geplant	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.05.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 20.05.2000.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 12.08.2002 bis 12.09.2002 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.08.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 19.12.2002 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 17.01.2003 bis zum 17.02.2003 während der Dienststunden 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 09.01.2003 in der Segeberger Zeitung bekannt gemacht.

Kaltenkirchen, den 24.04.2003

Bürgermeister

STADT KALTENKIRCHEN KREIS SEGEBERG

6. Der katastermäßige Bestand am 20.2.03 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kaltenkirchen, den 24. April 2003

öffentl. best. Vermessungsing.

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.04.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.04.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kaltenkirchen, den 24.04.2003

Bürgermeister

STADT KALTENKIRCHEN KREIS SEGEBERG

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kaltenkirchen, den 24.04.2003

Bürgermeister

STADT KALTENKIRCHEN KREIS SEGEBERG

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 über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.04.2003 ortsüblich 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 29.04.03 in Kraft getreten.

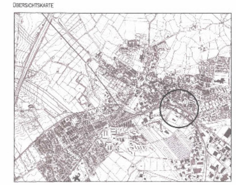
Kaltenkirchen, den 29.04.2003

Bürgermeister

STADT KALTENKIRCHEN KREIS SEGEBERG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.- H., S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 15.04.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 "Bahnhof" für den Bereich des Bahnhofumfeldes zwischen der "Hamburger Straße" und der Straße "Am Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ÜBERSICHTSKARTE



SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "BAHNHOF"

FÜR DEN BEREICH DES BAHNHOFUMFELDES ZWISCHEN DER "HAMBURGER STRASSE" UND DER STRASSE "AM BAHNHOF"

BESCHLUSSFASSUNG

MASSTAB:	PROJEKTBEARBEITER:	DATUM:
1:500	BÖRNECKE-WERNER	15.04.2003

AC PLANERGRUPPE GMBH