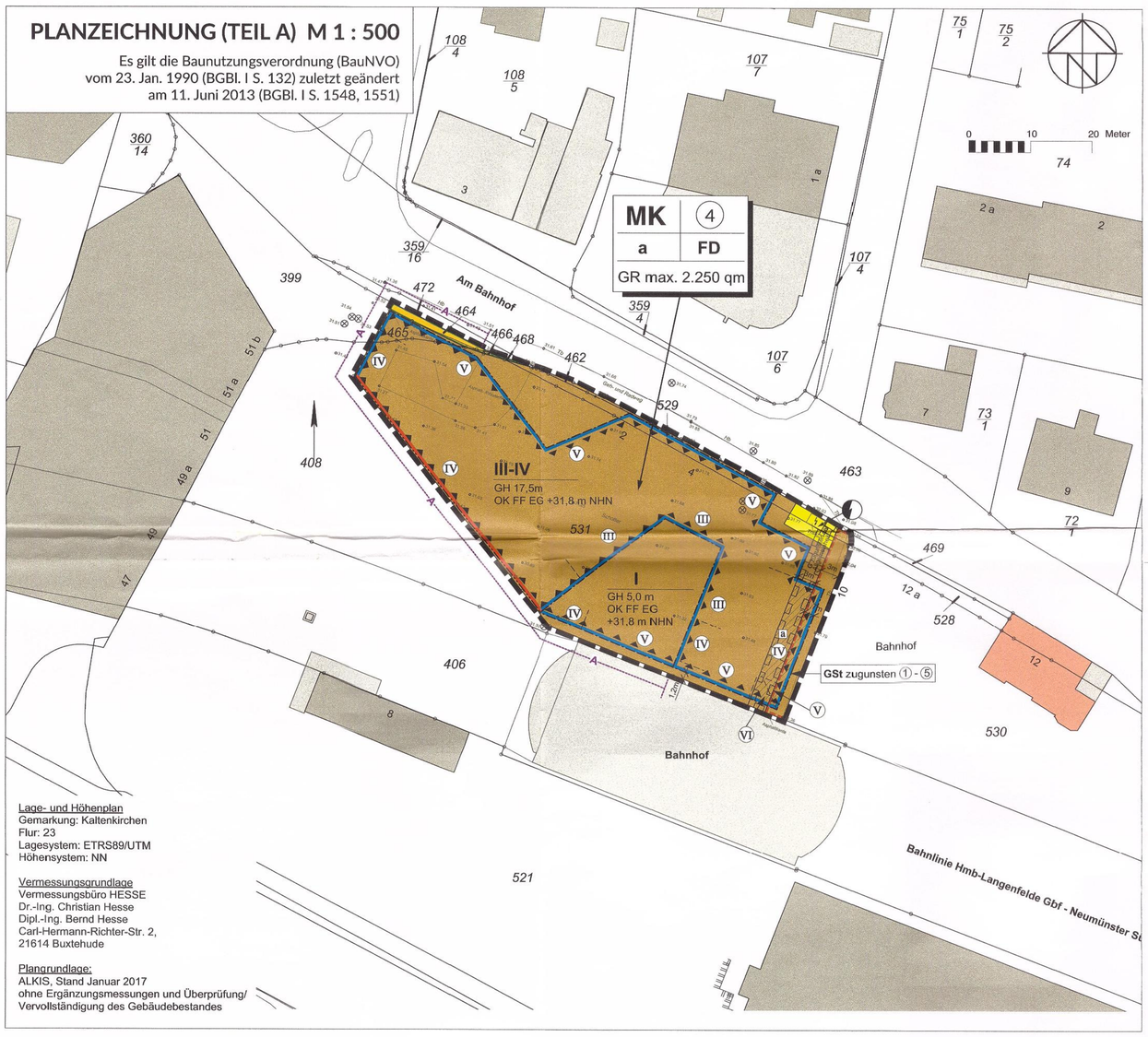
SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "Bahnhof", 3. ÄNDERUNG

Für den Bereich: zwischen der Straße Am Bahnhof und dem Holstenplatz

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert
am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)



Lage- und Höhenplan
Gemarkung: Kaltenkirchen
Flur: 23
Lagesystem: ETRS89/UTM
Höhensystem: NN

Vermessungsgrundlage
Vermessungsbüro HESSE
Dr.-Ing. Christian Hesse
Dipl.-Ing. Bernd Hesse
Carl-Hermann-Richter-Str. 2,
21614 Buxtehude

Plangrundlage:
ALKIS, Stand Januar 2017
ohne Ergänzungsmessungen und Überprüfung/
Vervollständigung des Gebäudebestandes

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MK	Kerngebiet	§ 7 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 BauNVO
GR max.	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 BauNVO
GH = z.B. 17,5 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. OK FF EG +31,8 m NHN	Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, als Höchstmaß	
A	Kennzeichnung von Gebäudeseiten mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (gem. textl. Festsetzung Nr. I. 1. Absatz 3)	
	Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baulinien	§ 23 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Fläche für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Elektrizität (Trafo)	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G	Umgrenzung von Flächen mit Gehrechten	
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
GST	Gemeinschaftsstellplätze	
	Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen mit Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen	
V	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (gem. textl. Festsetzung Nr. I. 3.)	
z.B. IV | V	Abgrenzung Lärmpegelbereiche IV und V	

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
4	Nr. überbaubare Bereiche / Baublock mit Angabe der Nummer	
a	Kennzeichnung möglicher Überbauung von Teilflächen (gem. textl. Festsetzung Nr. I. 1. Absatz 6)	
FD	Flachdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 15/3	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Gebäude

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Bahnhof" werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung unwirksam.

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Bahnhof" werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung wie folgt geändert und ergänzt.

Alle weiteren im Text (Teil B) getroffenen Festsetzungen der 1. Änderung gelten für den Geltungsbereich der 3. Änderung unverändert fort.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO)

Absatz 3:
In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen allgemein zulässig.
Im Erdgeschoss sind entlang der mit –A– gekennzeichneten Gebäudeseiten auf mindestens 70 % nur Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Betriebe sowie Läden zulässig; ausnahmsweise sind auch Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig, sofern diese überwiegend auf die allgemeine Öffentlichkeit ausgerichtet sind.
In den übrigen Bereichen des Erdgeschosses ist zusätzlich zu den gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Bahnhof" im Kerngebiet MK zulässigen Nutzungen auch Wohnen allgemein zulässig.

Absatz 6:
Innerhalb der mit a bezeichneten Fläche ist nur ein Arkadengang oder eine Auskragung über EG und 1. OG mit Überbauung ab dem 2. OG zulässig.

2. Baulinien / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 BauNVO)

Bei vier Vollgeschossen ist ein darüber liegendes Geschoss gegenüber den Außenfassaden des darunter liegenden Geschosses allseitig um mindestens 1,50 m zurückzusetzen (Staffelgeschoss).
Die Baulinie gilt nicht für das oberste, gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzte Geschoss (Staffelgeschoss). Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um maximal 0,50 m von der Baulinie ist zulässig.
Die Baugrenzen dürfen für Überdachungen, Windfänge von Eingangsbereichen, Terrassen und Balkone überschritten werden, sofern sie vollständig im Baugebiet liegen.

3. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(Hinweis: Die nachfolgend genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.)

Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109: 2016-07 "Schallschutz im Hochbau" entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen III bis VI vorzusehen.
Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume gemeinsam betragen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel /dB(A)	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches /erf.R'w,res	Raumart: Büroräume und ähnliches /erf.R'w,res
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung zu führen.

Von den vorstehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz bestehen.

Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer in 1-Raum-Wohnungen) sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren. Ist eine solche Anordnung nicht möglich, so sind diese Räume bei Lage im Lärmpegelbereich IV, V oder VI mit schalldämmenden Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern zu versehen. Dabei ist das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß erf. R'w,res aus dem Schalldämm-Maß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone, Dachterrassen) sind nur in den Lärmpegelbereichen III und niedriger zulässig. Ausnahmsweise können sie in anderen Lärmpegelbereichen zugelassen werden, wenn durch Einzelbegutachtung nachgewiesen wird, dass durch individuelle Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände zur Abschirmung) der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein MI-Gebiet von tags 64 dB(A) in den Außenwohnbereichen eingehalten werden kann.

An der Ostfassade von Baublock 4 sind vor allen Fenstern von Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen dienen, Wintergärten vorzusehen.

Anlieferungen während des Nachtzeitraumes (22:00 und 06:00 Uhr) sind im Plangebiet unzulässig.

4. Höhenfestsetzungen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Bezugspunkte für die festgesetzten Gebäudehöhen sind der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit 0,00 m die Höhe + 31,80 m NHN.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energieversorgung), die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen, sowie Aufzugsmaschinenhäuser bis zu maximal 1,5 m überschritten werden. Diese Anlagen müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Tiefgaragen sind auf allen Baugrundstücken zulässig. Stellplätze sind außer in Tiefgaragen nur auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsflächen zulässig; davon abweichend sind im Baublock 4 in dem zur Straße Am Bahnhof zuwandten Bereich bis zu fünf Stellplätze zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.

8. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Baublock 4 darf ein Gebäude über 50,0 m Länge errichtet werden.

Liegen die Baugrenzen oder Baulinien auf Grundstücksgrenzen bzw. in den allgemeinen Abstandsflächen gemäß LBO kann bis zu den festgesetzten Baugrenzen bzw.-linien von den Abstandsflächen gemäß LBO abgewichen werden, sofern ansonsten keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

1. Dächer

Absatz 1 „Dachneigung": entfällt.

2. Außenwände

Absatz 1:
An den Außenwänden der Vollgeschosse sind nur eine Kombination aus Mauerwerk (rot bis braun-blau und beige bis anthrazit-grau) und Glasflächen zulässig. Abweichend davon sind für bis 20 % der Fassadenfläche der Vollgeschosse auch Putzflächen und Wandelemente in Weiß, Sandfarben oder sehr hellem Grau zulässig; bei der Ermittlung des genannten Flächenanteils werden die Fenster nicht zur Fassadenfläche gezählt. An den Außenwänden von Staffelgeschossen sind die in den Sätzen 1 und 2 genannten Materialien und Farben sowie Glasflächen zulässig.

Absatz 4: entfällt.

3. Gliederung der Fassaden

Absatz 1:
Die Mauerwerksflächen sind als Lochfassaden zu gliedern.

Absatz 5: entfällt.

6. Unbebaute Grundstücksflächen

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.12.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 305 am 29.12.2016 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 1 am 04.01.2017 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 04.01.2017 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02.02.2017 durchgeführt.

3. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 20.12.2016 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 18.04.2017 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 04.05.2017 bis 06.06.2017 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 abgegeben werden können, durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 97 am 26.04.2017 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 17 am 26.04.2017 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 26.04.2017 bekannt gemacht.

   Kaltenkirchen, den 04.12.2017 Siegel Hanno Krause (Bürgermeister)

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 02.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.09.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Kaltenkirchen, den 04.12.2017 Siegel Hanno Krause (Bürgermeister)

9. Der katastermäßige Bestand am 03.08.17 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Ahrensburg, den 29.09.17 Vermessungsbüro Sprick & Wachsmuth (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

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

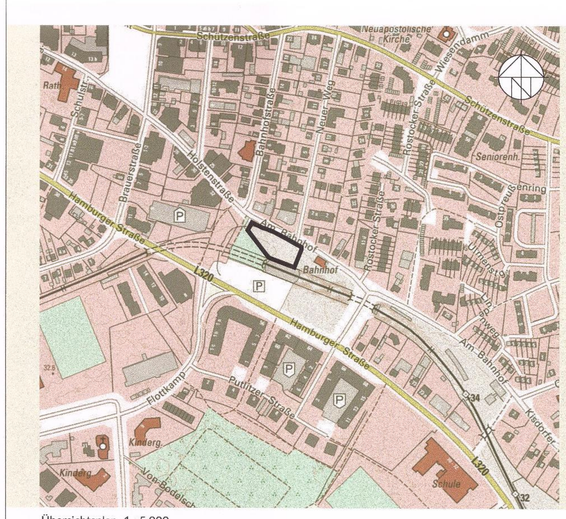
    Kaltenkirchen, den 04.12.2017 Siegel Hanno Krause (Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 65 "Bahnhof", 3. Änderung durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 285 am 07.12.2017 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 50 am 13.12.2017 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 08.12.2017 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 08.12.2017 in Kraft getreten.

    Kaltenkirchen, den 22.01.2018 Siegel Hanno Krause (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.09.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 "Bahnhof", 3. Änderung, für den Bereich: "zwischen der Straße Am Bahnhof und dem Holstenplatz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 5.000

SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN
ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 65
"Bahnhof"
3. Änderung

Für den Bereich:
zwischen der Straße Am Bahnhof und dem Holstenplatz

Endgültige Planfassung
26.09.2017 (Stadtvertretung)

040 - 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten