

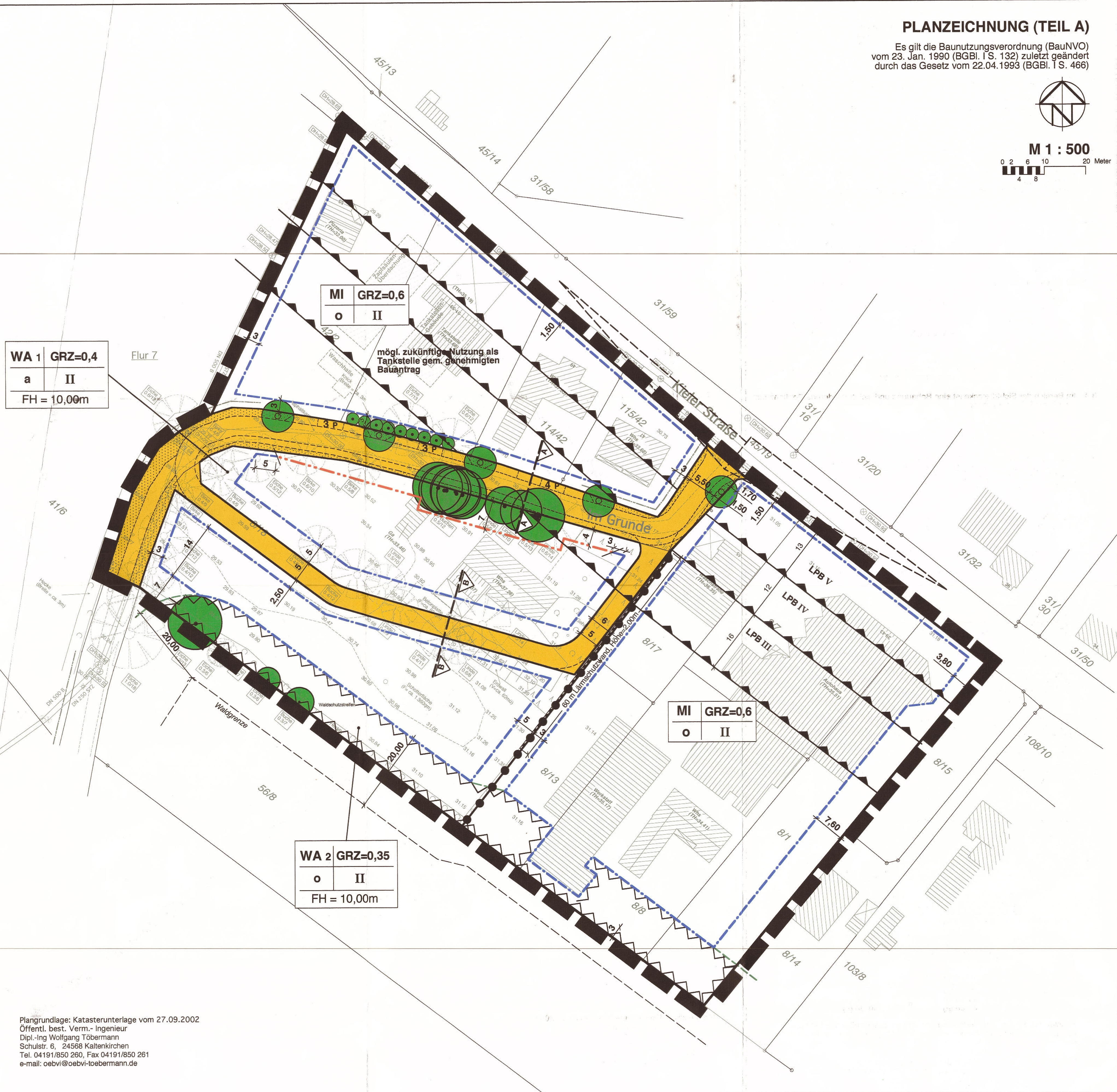
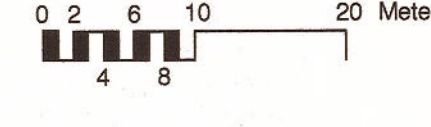
# SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 69 "IM GRUNDE"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

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)



M 1 : 500



Plangrundlage: Katasterunterlage vom 27.09.2002  
 Öffentl. best. Verm.-Ingenieur  
 Dipl.-Ing. Wolfgang Töbermann  
 Schulstr. 6, 24568 Kaltenkirchen  
 Tel. 04191/850 280, Fax 04191/850 281  
 e-mail: oebw@oebw-toebermann.de

- In den Mischgebieten sind Verkaufsstellen des im Geltungsbereich ansässigen Handwerkes oder sonstigen Gewerbebetriebs bis zu einer Größe von 100qm Verkaufsfäche allgemein zulässig, sofern diese im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen und in der Grundfläche untergeordnet sind. (§ 1 (5) und 9) BauNVO)
- In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 (Vergnügungstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
  - In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- ### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit +0,00 m die Fahrbahnkante, der StB, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfreont.
- ### 3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Von der im allgemeinen Wohngebiet WA1 festgesetzten Baulinie kann für Gebäude, Garagen und Nebengebäude bis zu einem Maß von 3,0 m abgewichen werden, sofern die textliche Festsetzung 7.2 (schalltechnisch geschlossene Baufront) eingehalten wird.
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine abweichende Bauweise zulässig, die eine maximale Gebäudelänge über 50 m bei den für die offene Bauweise zulässigen Grenzabständen (gem. Landesbauordnung) erlaubt. Eine einseitige Grenzbebauung ist auch bei Einzelhäusern zulässig. (§ 22 (4) BauNVO)
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)  
 Hiervon sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m und für Zuwegungen notwendige Pflasterungen und die nach § 69 LBO genehmigungs- und anzeigefreien Vorhaben ausgenommen. Sofern die textliche Festsetzung 7.2 (schalltechnisch geschlossene Baufront) eingehalten wird.
  - Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bebauung und sichtbehindernde Bepflanzung über 70cm Höhe unzulässig.
- ### 4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind in Einzelhäusern (Wohngebäuden) max. zwei Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern (Wohngebäuden) ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und in Reihenhäusern maximal eine Wohneinheit pro Reihenhauseinheit zulässig.
- ### 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die Bodenversiegelung und die Gehölzrodung wird auf dem Flurstück 44/10 der Flur 18, Gemarkung Kaltenkirchen nachgewiesen. Die Fläche ist nach Maßgabe des gründerischen Fachbeitrags durch Sukzession zu entwickeln. Die Zuordnung der Fläche ist durch grundbuchliche Eintragung zu sichern (privater Eigentümer).
- ### 6.0 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)
- Die festgesetzten Einzelbäume, Hecken und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25, Gehölze und Hecken durch Pflanzung von Sträuchern/Hecken 2x verpflanzt, 100cm hoch zu ersetzen. Aufgrabungen sind insbesondere im Traufbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume weder für die Herstellung von Leitungsgräben noch für den Wegebau zulässig.
  - Die Straßenbäume sind als standortgerechte hochstämmige Laubbäume 1 Ordnung H 4 x v, STU 20-25 zu pflanzen. (Pflanzempfehlungen siehe gründerischer Fachbeitrag) Die ungesiegelte Pflanzfläche hat je Baum mindestens 10 m zu betragen. Der Wurzelraum ist durch Wurzelkanäle gem. gründerischen Fachbeitrags zu vergrößern.
  - Die Lärmschutzwand ist mit 1 Pflanze je 0,8 m Länge gem. der Pflanzempfehlungen des gründerischen Fachbeitrags zu begrünen.
- ### 7.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) § 9 (1) 24 BauGB
- Für die gemäß § 9 (1) 24 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Flächen entlang der Kieler Straße (L 320) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Schallemissionen erforderlich:  
 An Fassaden, die den Lärmpegelbereichen III, IV und V zugeordnet sind, sind Außenbauteile gemäß der DIN 4109 auszubilden. Dabei sind nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) einzuhalten.  
 Lärmpegelbereich Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für:  

|     | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume u.a. | Büroräume u.a. |
|-----|---|----------------|
| III | 35 dB (A)   | 30 dB (A)      |
| IV  | 40 dB (A)   | 35 dB (A)      |
| V   | 45 dB (A)   | 40 dB (A)      |

  
 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den Fronten des Lärmpegelbereiches V unzulässig. An den Fronten des Lärmpegelbereiches III und IV sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgeteilt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.06.2002. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.06.2002 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 146 erfolgt.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.07.2005 bis 18.08.2005 durchgeführt.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 25.10.2005 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 24.03.2006 bis 24.04.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.03.2006 in der Segeberger Zeitung Nr. 64 bekanntgemacht.
- Kaltenkirchen, den 22.06.2006, Siegel (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am 22.06.2006 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.  
 Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt dieser Bescheinigung!
- Kaltenkirchen, den 23.06.2006, Siegel (Bürgermeister)
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.06.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.06.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss bekanntgemacht.
- Kaltenkirchen, den 23.06.2006, Siegel (Bürgermeister)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und bekanntgemacht.
- Kaltenkirchen, den 23.06.2006, Siegel (Bürgermeister)
- 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 22.06.2006 in der Segeberger Zeitung Nr. 146 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Bebauungsplanung 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 22.06.2006 in Kraft getreten.
- Kaltenkirchen, den 28.06.2006, Siegel (Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschließung durch die Stadtvertretung vom 20.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 69 "Im Grunde" für das Gebiet: südlich der Kieler Straße, nördlich der AKN-Trasse, westlich des Friedhofes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



## SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 69 "IM GRUNDE"

FÜR DAS GEBIET: SÜDLICH DER KIELER STRASSE, NÖRDLICH DER AKN-TRASSE, WESTLICH DES FRIEDHOFES

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
 Dipl.-Ing. Matthias Baum  
 Garmannsweg 65, 22871 Hamburg  
 Tel. 04103 4113, Fax 04103 4113  
 E-Mail: hmburg@matbaum.de

Endgültige Planfassung 20.06.2006

Bearbeitet: Schwarmelade Gezeichnet: Schrör Projekt Nr.: 915

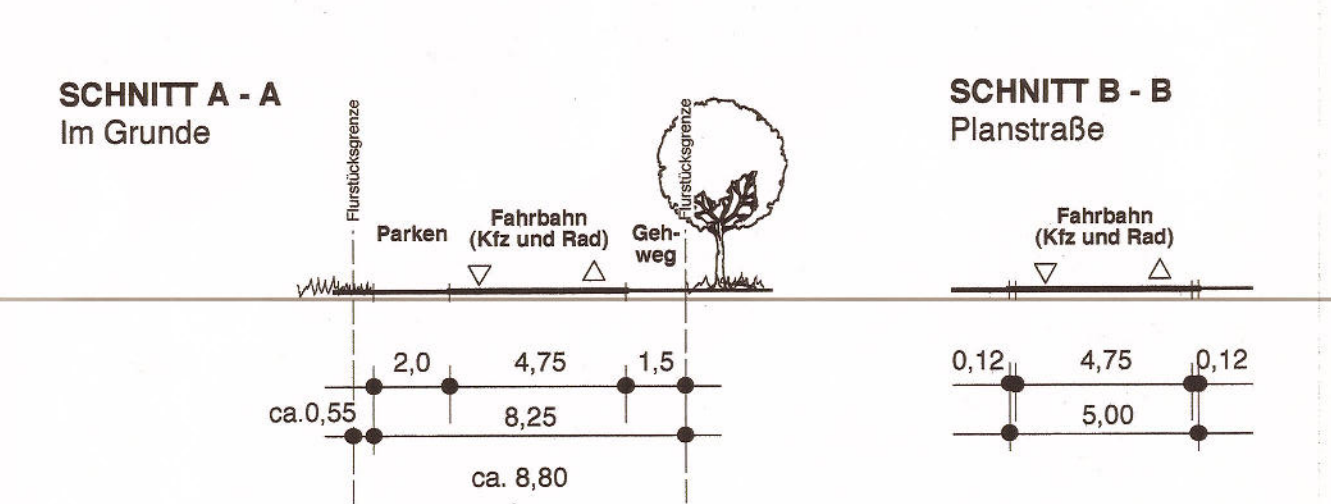
## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

- ### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A
- | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 BauGB |
|---------------------------|-----------------|
| WA Allgemeine Wohngebiete | § 4 BauNVO      |
| MI Mischgebiete           | § 6 BauNVO      |
- 
- | Maß der baulichen Nutzung               | § 9 (1) 1 BauGB |
|---|-----------------|
| GRZ Grundflächenzahl                    | § 16 BauNVO     |
| II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 16 BauNVO     |
| FH Firsthöhe                            | § 16 BauNVO     |
- 
- | Bauweise, Baulinien und Baugrenzen | § 9 (1) 2 BauGB |
|------------------------------------|-----------------|
| a offene Bauweise                  | § 22 BauNVO     |
| o abweichende Bauweise             | § 22 BauNVO     |
| --- Baulinie                       | § 23 BauNVO     |
| --- Baugrenze                      | § 23 BauNVO     |
- 
- | Verkehrsräume § 9 (1) 11 BauGB | § 9 (1) 11 BauGB |
|--------------------------------|------------------|
| ■ Straßenverkehrsflächen       |                  |
| --- Straßenbegrenzungslinie    |                  |
- 
- | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 (1) 25 a, b BauGB |
|--|-----------------------|
| ● Bäume, anzupflanzen  | § 9 (1) 25a BauGB     |
| ● Bäume, zu erhalten   | § 9 (1) 25b BauGB     |

## Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB III, IV und V) zur Lärmquelle Kieler Straße (L 320)
- Lärmschutzwand, mit Angabe der Wandhöhe
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind § 24 L WaldG hier: Waldschutzzstreifen
- Knick, zu erhalten § 15 b L NatSchG
- ### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Vorhandene Flurstücksgrenzen z.B. 8/18
- Vorhandene Gebäude
- künftige Bebauung
- Straßenverkehrsgrün
- Öffentliche Parkplätze
- Sichtdreieck
- Alle Maße sind in Meter angegeben

## STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200



## TEXT TEIL B

- ### 1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
  - In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur mit folgenden, nicht zentrumsrelevanten Sortimenten zulässig (§ 1 (5) und 9) BauNVO):
    - Kfz-Handel und -Zubehör
    - Bau- und Heimwerkerbedarf
    - Baustoffe und -elemente
    - Land- und forstwirtschaftliche Bedarfsartikel (inklusive Futtermittel)
    - Arbeitskleidung
    - Brennstoffe und Mineralölzeugnisse
    - Kinderwagen, Kindersitze, Säuglingsbedarf, Kinderzimmermöbel (ohne Textilien, Spielwaren)
    - Gartenbedarfartikel
    - Bodenbeläge/Tapeten
    - abgepasste Teppiche und Läufer
    - Möbel
    - Boote
    - Campingartikel
- Bei Einzelhandelsbetrieben mit zulässigen Kernsortimenten, die zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente im Warenangebot führen, ist die Verkaufsfläche für die Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs zu begrenzen § 1 (4) BauNVO.