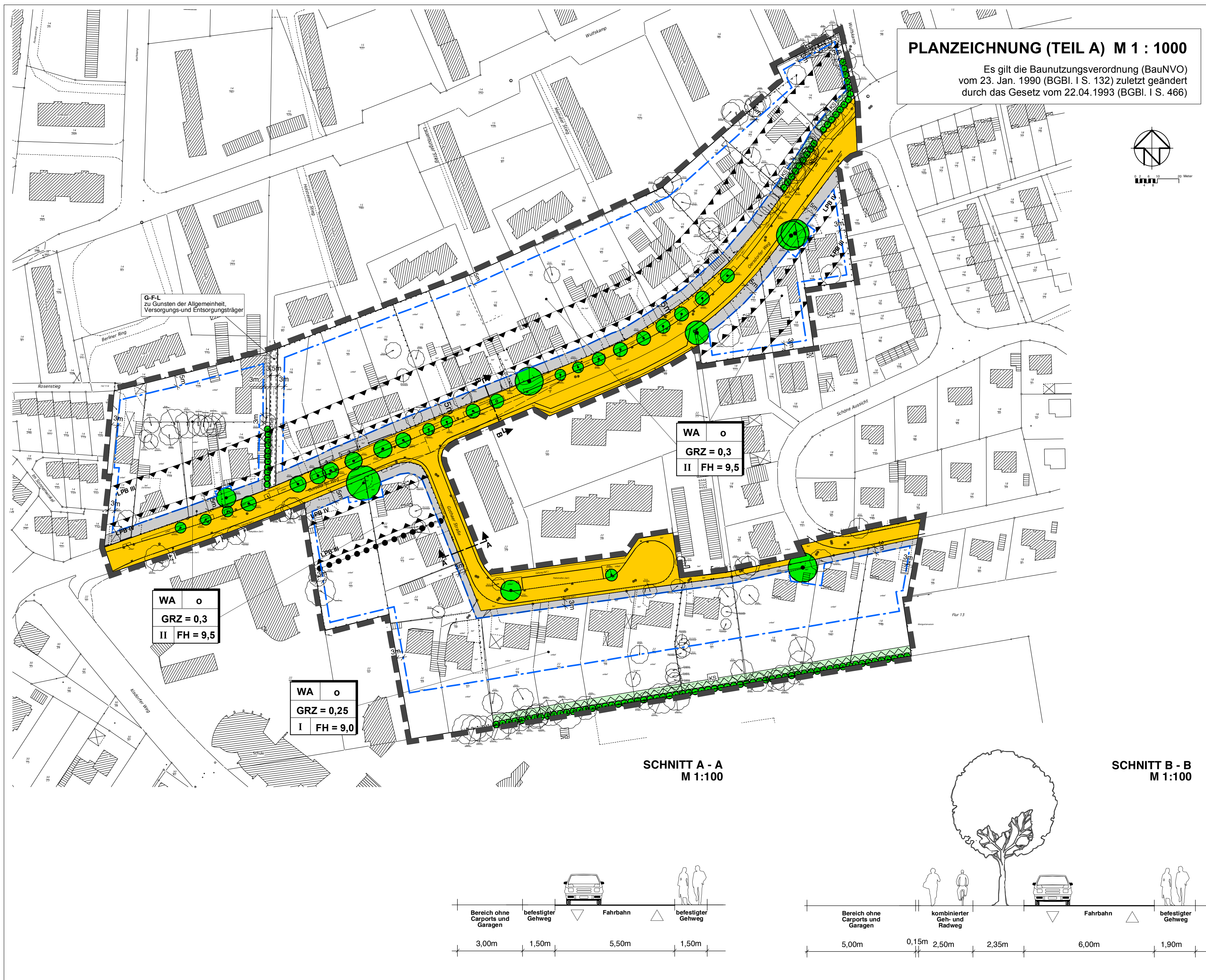


# SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 71 "OERSDORFER WEG / GOTHAER STRASSE"



**ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN**  
ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

**Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

**WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

**GRZ** Grundflächenzahl § 16 BauNVO

z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

**FH** Firsthöhe als Höchstmaß gemessen in Meter § 16 BauNVO

**Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**

**o** Offene Bauweise § 22 BauNVO

**Baugrenzen § 23 BauNVO**

**Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**

**Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Fuß- und Radweg**

**Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB**

**Bereich ohne Carports und Garagen (gem. textl. Festsetzung 4.1)**

**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**

**Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB**

**Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB**

**hier: Knickschutz**

**Sonstige Planzeichen**

**Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung § 1 und 16 BauNVO**

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB**

**Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB**

**Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB III und IV) zur Lärmquelle Schützenstraße**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB**

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB**

**Knick, zu erhalten (§ 25 (3) LNatSchG)**

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

**Vorhandene Flurstücksgrenzen**

**Flurstücksbezeichnung**

**Vorhandene Gebäude**

**Sichtdreieck**

**vorhandene Bäume**

**Alle Maße sind in Meter angegeben**

**TEXT TEIL B**

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

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

2.1 Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Fahrbahnoberkante, der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

**3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bebauung und sichtbehindernde Bepflanzung über 70cm Höhe unzulässig.

**4.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

4.1 In dem grau eingefärbten, vorderen Grundstücksbereich von 5m bzw. 3m, gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze, sind Carports, Garagen und sonstige Nebenanlagen nicht zulässig. (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO).

**5.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) § 9 (1) 24 BauGB**

**5.1 Schutz von Außenwohnbereichen**  
Bis zu einem Abstand von 27 m (gemessen von der Straßenmitte) nördlich und südlich des Oersdorfer Weges sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. D.h. Außenwohnbereiche sind hier unzulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist zulässig.

**5.2 Maßnahmen für Außenbauteile**  
Für die gemäß § 9 (1) 24 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Flächen entlang des Oersdorfer Weges sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Schallemissionen erforderlich. Für die dem Oersdorfer Weg zugewandten und seitlichen Fronten der Gebäude sind entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV Außenbauteile gemäß der DIN 4109 auszubilden.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.  
Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Im Rahmen der Baugenehmigungs- und -anzeigeverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

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

**5.3 schalldämmte Lüftungen**  
Zurück zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen dem Oersdorfer Weg straßenzugewandten und seitlichen Gebäudefronten innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

**6.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)**

**6.1 Rückwärtige Grundstücke sind über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der rückwärtigen Eigentümer mit einer Mindestbreite von 3,50 m zu erschließen.** Die nördlich der Fahrbahn Oersdorfer Weg festgesetzten Bäume dürfen ausnahmsweise für den Fall beseitigt werden, wenn nachweislich die Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücken nicht auf andere Weise hergestellt werden kann. In diesem Fall ist ein neuer Baum in der Qualität Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 25-30 cm an geeigneter Stelle im öffentlichen Straßenraum zur Vervollständigung der Baumreihe zu pflanzen.

**7.0 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)**

7.1 Die festgesetzten Einzelbäume, Hecken und Knicks 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/Heistern 2x verpflanzt, 100-150cm 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.

7.2 Die Straßenbäume sind als standortgerechte hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung H 4 x v., STU 20-25 zu pflanzen (Pflanzempfehlungen gem. Umweltbericht). Die unversiegelte Pflanzfläche hat je Baum mindestens 10m zu betragen.

**8.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**

**8.1 Fassadengestaltung**  
Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Sichtmauerwerke (z. B. auch Klinker), Putz oder Holz auszuführen. Teilflächen von bis zu 40% der Gesamtfassade sind aus anderen Materialien zulässig.

**8.2 Dachgestaltung**  
Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° - 50° zulässig. Höhere Neigungen sind für Mansarddächer zulässig. Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung sind zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten, sowie für dauerhaft und extensiv begrünte Dächer. Die Dächer sind mit roten, braunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Materialien einzudecken. Außerdem sind Solaranlagen und begrünte Dächer sowie verglaste Dachteile im baulichen Zusammenhang mit Wintergärten zulässig.

**8.3 Sockelhöhe**  
Der Sockel ist bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante und der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens. Bezugspunkt mit + 0,00m ist die Fahrbahnoberkante, der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

**8.4 Einfriedung**  
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.05.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 31.05.2006 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 125 erfolgt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.05.2007 bis 08.07.2007 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 30.04.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 27.11.2007 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 und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 05.02.2008 bis 05.03.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.01.2008 durch Bereitstellung im Internet bekanntgemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 23.01.2008 in der Segeberger Zeitung Nr. 19 und in der Umschau Nr. 4.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 31.01.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kaltenkirchen, den ..... Siegel (Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
..... den .....

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.06.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.06.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kaltenkirchen, den ..... Siegel (Bürgermeister)

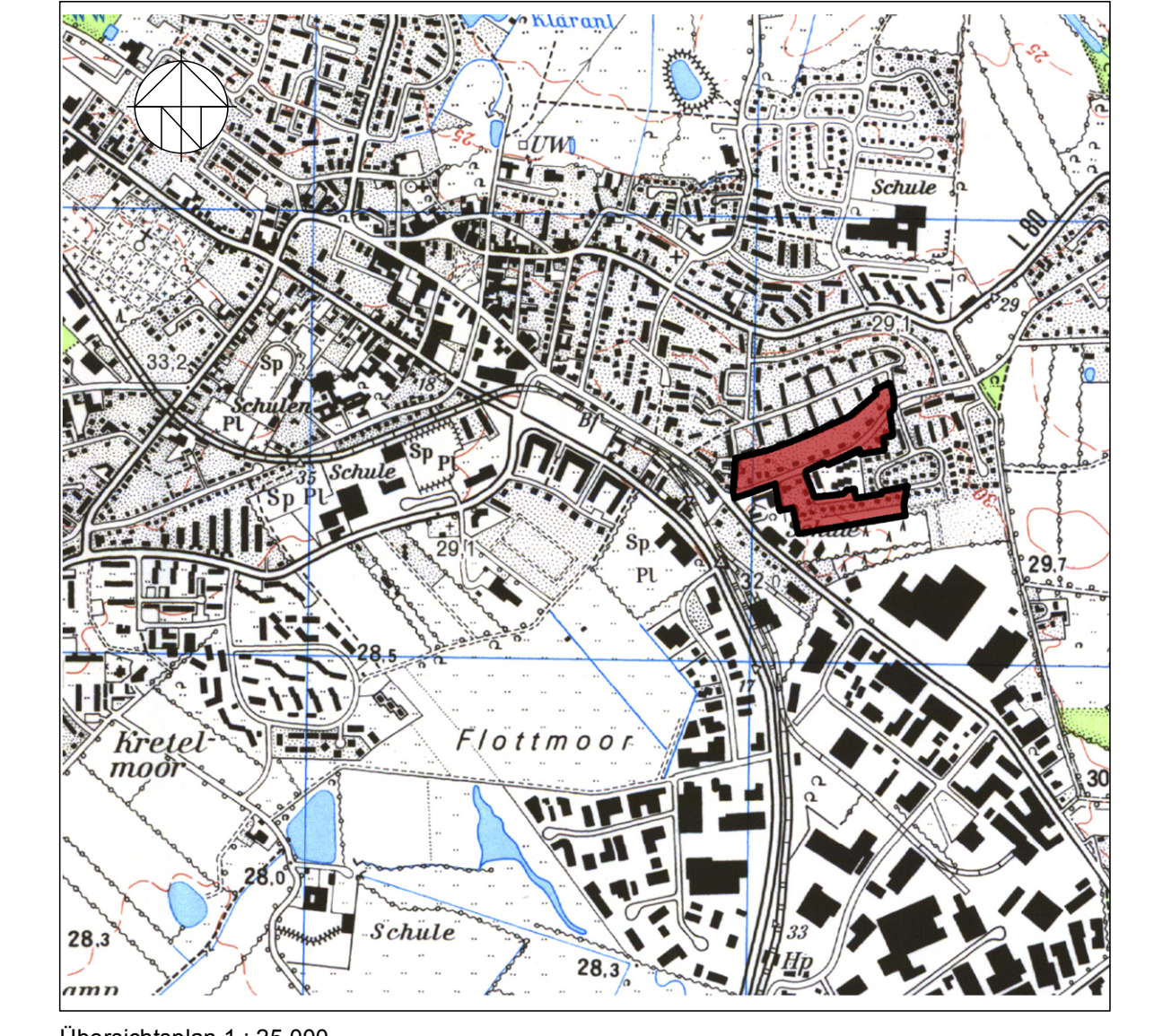
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Kaltenkirchen, den ..... Siegel (Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung, die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, in der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, sind am ..... durch Bereitstellung im Internet bekanntgemacht worden. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am ..... in der Segeberger Zeitung Nr. .... und Umschau Nr. .... 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 ..... Siegel (Bürgermeister)

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.06.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 71 "Oersdorfer Weg / Gothaer Straße", für den Bereich nördlich des Oersdorfer Weges südlich und westlich der Gothaer Straße und östlich der Waldorfschule, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



**SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 71 "Oersdorfer Weg / Gothaer Straße"**

**FÜR DEN BEREICH: NÖRDLICH DES OERSDORFER WEGES, SÜDLICH UND WESTLICH DER GOTHAER STRASSE UND ÖSTLICH DER WALDORFSCHULE**

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**  
entgeltliche Planfassung  
24.06.2008

Bearbeitet: Schwormstedt Gezeichnet: Pasdzior Projekt Nr.: 1027