

BEBAUUNGSPLAN NR. 72 "KÜSTERLAND"

Für den Bereich: westlich der Norderstraße, nördlich der AKN-Bahntrasse und südlich der L 320

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



ZEICHNERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- GE 1** Gewerbegebiete, mit Nummerierung § 8 BauNVO
- SO "Hotel"** Sondergebiet "Hotel" § 11 BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- GRZ Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- GH Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- V Zahl der Vollgeschosse, zwingend § 16 BauNVO

- Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Baugrenzen § 23 BauNVO

- Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Zufahrtbereich (keine Ausfahrt)

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1a BauGB**
- hier: Knickschutz

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- Gehrecht (inkl. Fahrräder)
- Leitungsrecht

- Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- Sektoren der Emissionskontingente Gewerbeblm mit Kennzeichnung gemäß textlicher Festsetzung 6.3

- Referenzpunkt**
- Umgrenzung der Flächen mit Festsetzungen für passive und aktive Schallschutzmaßnahmen

- Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (November 1989) (gem. textl. Festsetzung Nr. 6.1)**
- 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**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Bäume, anzupflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Bäume, zu erhalten § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB**

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB**
- Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Anbauverbotszone § 29 Straßenweggesetz S.-H.
- Knick, zu erhalten gemäß § 50 BImSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG
- Ortsdurchfahrtsgrenze

- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- Straßenplanung
- Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

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

Sondergebiet "Hotel" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1 Im Sondergebiet "Hotel" ist ein Hotel mit Tagungsräumen und dem Hotel dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie dem Hotel dienende Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

- 1.2 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 qm Geschossfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschossfläche des Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebs liegt.(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.3 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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

- 2.1 Bezugspunkt für die Gebäudehöhe 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 Grundstücksfont.
- 2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 5,0 m für technische Aufbauten und Werbeanlagen auf höchstens 20 % der Gebäudefläche überschritten werden. (§ 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)
- 2.3 Innerhalb des Sondergebietes "Hotel" darf die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für offene Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten um mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

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

- 3.1 Stellplätze einschließlich deren Einfahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen (z.B. Knickschutzstreifen, Anpflanzgebote, Baumstutzsätze) oder anderen baurechtlichen Regelungen entgegen stehen.

4.0 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 4.1 Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist der kommunalen Kanalisation zuzuleiten oder, sofern dieses wasserrechtlich möglich ist, zu versickern. Dabei ist die Ableitung des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken jeweils auf maximal 20 Liter / (Sekunde*Hektar) durch Versickerung bzw. Rückhaltung zu begrenzen bzw. zu verzögern.

5.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Knickschutzstreifen) dürfen weder abgegraben noch überfüllt werden. Sie sind der Sukzession zu überlassen, extensiv zu pflegen, dürfen zum Zwecke der Knickunterhaltung befahren werden und sind gegenüber dem Rest der Baugrundstücke dauerhaft einzuzäunen. Die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser ist zulässig. Aufgrabungen sind im Traufbereich der im Knick stehenden Bäume (Überhälter) nur in Handarbeit zulässig. Krone und Wurzelwerk sind baumpflegerisch zu behandeln.

- 5.2 Dem Plangeltungsbereich wird zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs (inkl. Ausgleich für Eingriffe in Knicks) die folgende Fläche zugeordnet: 16.498 m², Flurstück 48/1 tw. der Gemarkung Kaltenkirchen, die nach Maßgabe des Umweltberichtes / der Anlage zum Umweltbericht zu entwickeln ist.

6.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB / § 1 Abs. 4 BauNVO)

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

- 6.1 Werden in den Lärmpegelbereichen IV und V schutzbedürftige Räume errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) entsprechen. Zusätzlich sind im Sondergebiet "Hotel" für dem Schlaf dienende Räume zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen einer schalltechnischen Prognose ermittelt wird, dass die Anforderungen der jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. Verwaltungsvorschriften an den maßgeblichen Immissionsorten gemäß Nr. 2/3 Anhang 1.3 der TA Lärm (Ausgabe vom 26. August 1998) bzw. nach Nr. 3 (1) der Freizeidlärm-Richtlinie SH (Ausgabe vom 22. Juni 1998) auszuschließen.

- 6.2 Im Sondergebiet "Hotel" sind durch eine entsprechende Fassadengestaltung, z.B. keine zu offrenden Fenster, vorgelegte festverglasige Loggien, Laubengänge oder Doppelfassaden, maßgebliche Immissionsorte gemäß Nr. 2/3 Anhang 1.3 der TA Lärm (Ausgabe vom 26. August 1998) bzw. nach Nr. 3 (1) der Freizeidlärm-Richtlinie SH (Ausgabe vom 22. Juni 1998) auszuschließen. Von der vorgenannten Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen einer schalltechnischen Prognose ermittelt wird, dass die Anforderungen der jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. Verwaltungsvorschriften an den maßgeblichen Immissionsorten gemäß Nr. 2/3 Anhang 1.3 der TA Lärm (Ausgabe vom 26. August 1998) bzw. nach Nr. 3 (1) der Freizeidlärm-Richtlinie SH (Ausgabe vom 22. Juni 1998) erfüllt sind.

- 6.3 Zulässig sind nur Vorhaben (Anlagen oder Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} weder tags (8 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) in den jeweiligen auch im Plan dargestellten Richtungssektoren überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Sektor (Referenzpunkt im Koordinatensystem: ETRS 89, Lagebezug: 489); Richtungssektor: 325/1947,60; Höhenbezug: 5966626,18	GE 1	GE 2	GE 3	GE 4	SO						
A 318° - 40°	60	51	60	51	60	51	60	51	60	46	
B 49° - 134°	60	53	60	53	60	53	60	53	60	50	46
C 134° - 318°	60	50	60	50	60	50	60	50	60	45	

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

- 7.1 Die im Plangeltungsbereich als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und bei Abgang umgehend zu ersetzen. Als Ersatz ist jeweils ein Baum der gleichen Art in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen. Aufgrabungen sind im Traufbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume nur in Handarbeit zulässig. Krone und Wurzelwerk sind baumpflegerisch zu behandeln.
- 7.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen südwestlich der Kieler Straße sind durchgängig mit standortheimischen Wildsträuchern zu bepflanzen (Arten gem. Pflanzvorschlag in der Anlage zum Umweltbericht). Die Strauchpflanzungen erfolgen zweireihig versetzt im Pflanzabstand von 1,2 m (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt) und sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich sind ergänzend zu den nördlich des Geltungsbereiches vorhandenen Straßenbäumen entsprechend der Planzeichnung insgesamt 8 Straßenbäume als standortgerechte, hochstämmige Laubbäume, im mittleren Abstand von ca. 20 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (Hochstamm, großkronig, Stammumfang mind. 18 cm, Arten gem. Pflanzvorschlag im Umweltbericht / in der Anlage zum Umweltbericht). Die Standorte sind variabel. Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 m² zu betragen.

7.3 In den Gewerbegebieten ist zusätzlich je angefangener 1.000 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbau zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bei Abgängigkeit zu ersetzen (Hochstamm, großkronig, Stammumfang mind. 18 cm, Arten gem. Pflanzvorschlag im Umweltbericht / in der Anlage zum Umweltbericht). Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 m² zu betragen.

7.4 In den Gewerbegebieten ist auf Stellplatzanlagen mit mehr als 100 Stellplätzen zusätzlich je 10 PKW-Stellplätzen ein standortgerechter hochstämmiger Laubbau zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (Hochstamm, großkronig, Stammumfang mind. 18 cm, Arten gem. Pflanzvorschlag im Umweltbericht / in der Anlage zum Umweltbericht). Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 m² zu betragen.

7.5 Auf den Stellplatzanlagen des Sondergebietes "Hotel" ist zusätzlich je 10 PKW-Stellplätzen ein standortgerechter hochstämmiger Laubbau zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (Hochstamm, großkronig, Stammumfang mind. 18 cm, Arten gem. Pflanzvorschlag im Umweltbericht / in der Anlage zum Umweltbericht). Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 m² zu betragen.

8.0 Gestalterische Festsetzungen

Fassaden

- 8.1 Innerhalb der Gewerbegebiete sind die Fassaden entlang der L320, sofern die Gebäude länger als 50 m sind, je 25 m Fassadenlänge mit mindestens 1 Fensteröffnung / -band und 1 Fassadenbegrünung zu gliedern. Innerhalb der Gewerbegebiete sind die Flächen für an den Fassaden entlang der L320 angebrachte Werbeanlagen auf max. 10% der Fassadenfläche begrenzt.

Werbeanlagen

- 8.2 Werbeanlagen sind nur zulässig, sofern sie in einem Bezug zu den Leistungen eines auf den Grundstücken vorhandenen Betriebes stehen. Werbeanlagen mit himmelwärtsgerichteten, stark leuchtendem, blinkendem, farbwechseldem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Einfriedungen

- 8.3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Grundstücksgrenzen der Gewerbegebiete, des Sondergebietes "Hotel" und der öffentlichen Verkehrsfläche zum Bahnkörper der AKN gegen unerlaubtes Überschreiten mit einer geeigneten, wehrhaften Einfriedung zu sichern.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Bereitstellung im Internet am erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am durch Abdruck in der Siegelberger Zeitung Nr. hingewiesen.

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

- 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- 4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 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 bis 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 durch Bereitstellung im Internet bekanntgemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am in der Siegelberger Zeitung Nr. und der Umschau Nr.

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

Kaltenkirchen, den Siegel

..... Bürgermeister

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

Kaltenkirchen, den Siegel

..... Bürgermeister

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

Kaltenkirchen, den Siegel

..... Bürgermeister

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

Kaltenkirchen, den Siegel

..... Bürgermeister

- 10. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Kaltenkirchen, den Siegel

..... Bürgermeister

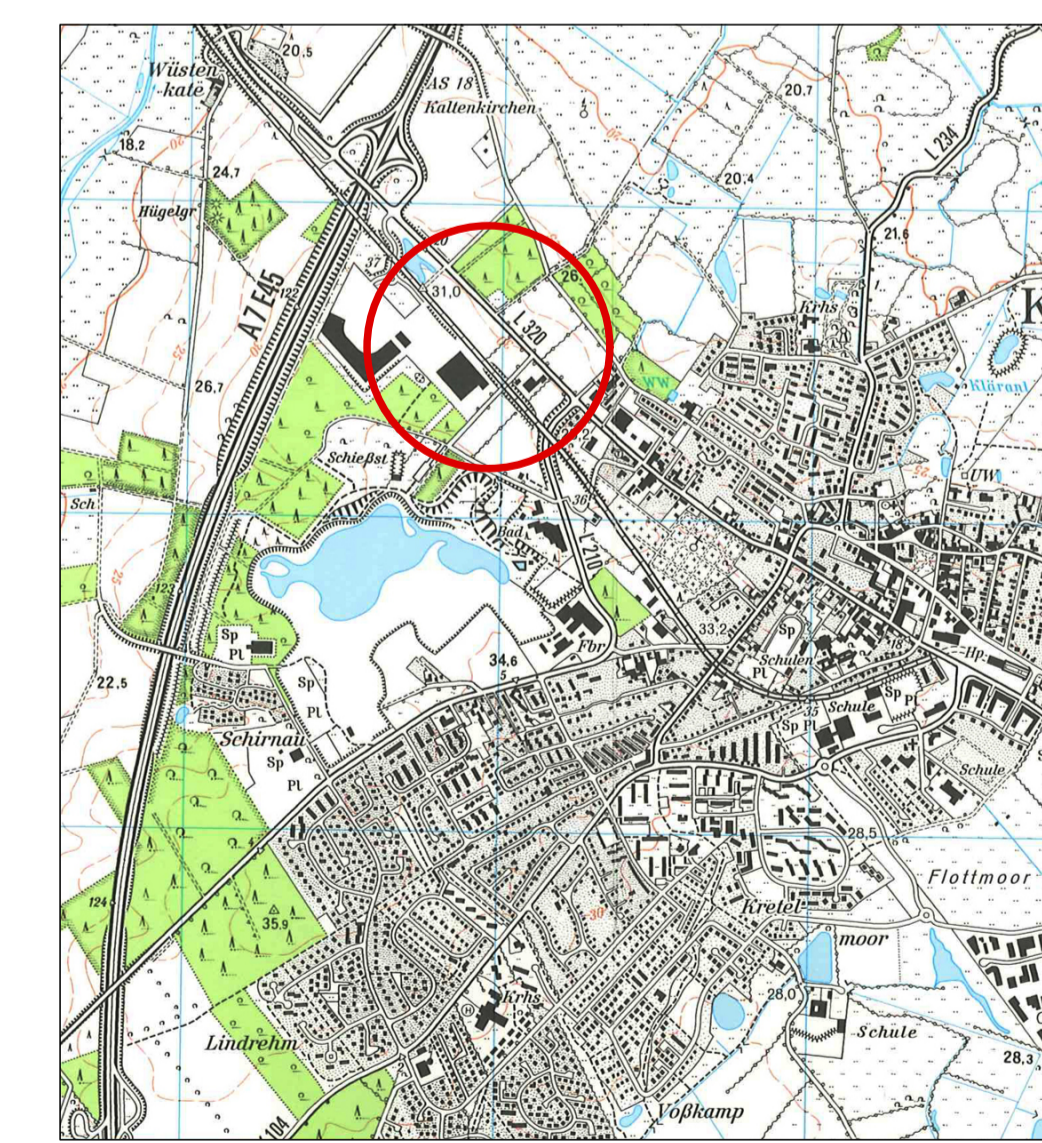
- 11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Rechtsstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, sind am durch Bereitstellung im Internet bekanntgemacht worden. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am in der Siegelberger Zeitung Nr. und der 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, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 9 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 § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 72 "Küsterland", für den Bereich: westlich der Norderstraße, nördlich der AKN-Bahntrasse und südlich der L 320, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 50.000

SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 72 "Küsterland"

Für den Bereich: westlich der Norderstraße, nördlich der AKN-Bahntrasse und südlich der L 320

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....