

# Satzung der Stadt Kaltenkirchen über den Bebauungsplan Nummer 73 für den Bereich nördlich der Straße Krauser Baum, östlich des Grünzuges "Barmstedter Straße-Krauser Baum", südlich der Barmstedter Straße und westlich der Kallieser Straße

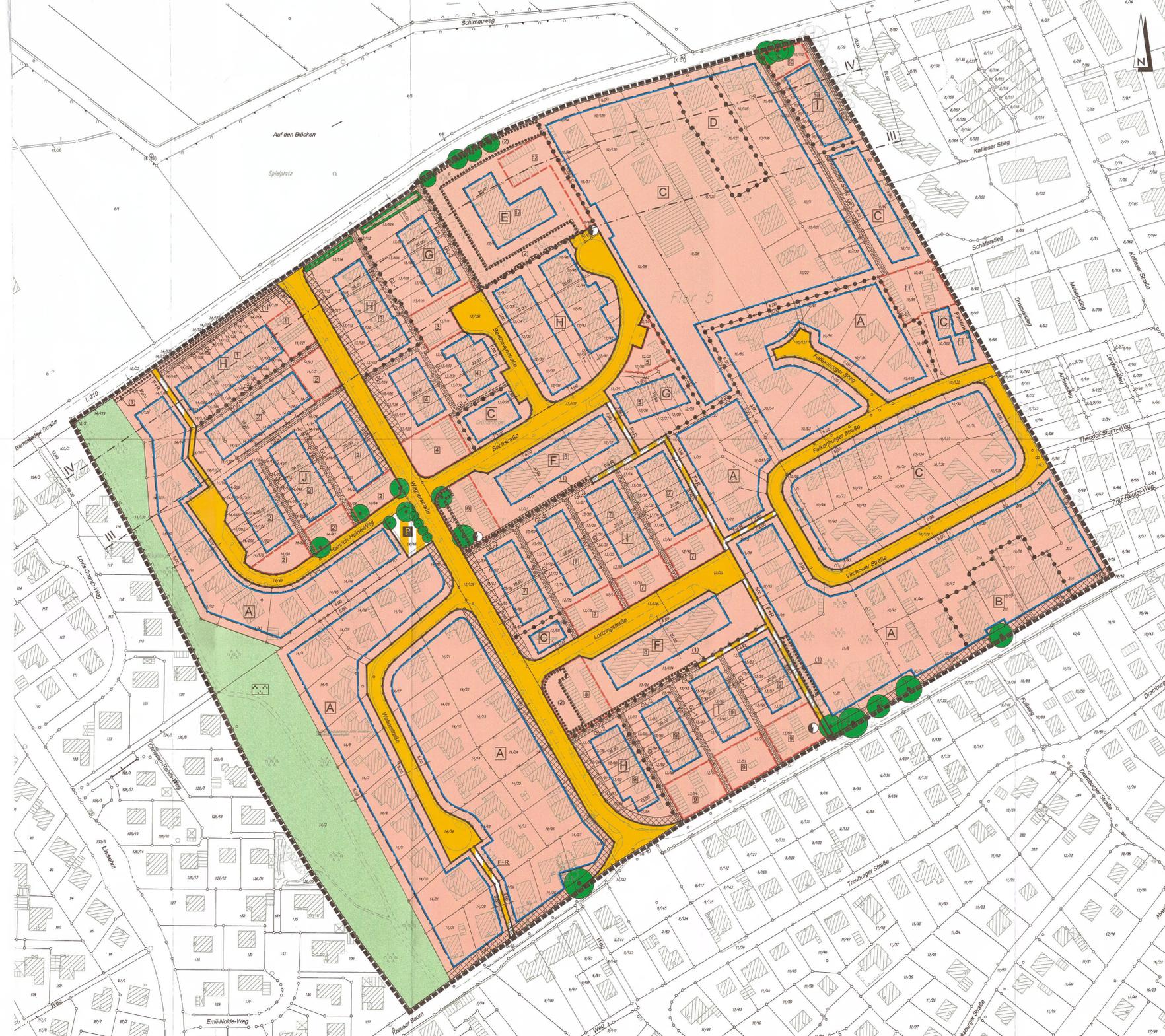
Aufgrund des § 10 sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.05.2012 folgende Satzung über den B-Plan Nummer 73 für den Bereich nördlich der Straße Krauser Baum, östlich des Grünzuges "Barmstedter Straße-Krauser Baum", südlich der Barmstedter Straße und westlich der Kallieser Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990

## Verfahrensmerkmale

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.03.2008. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 07.04.2008 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 02.04.2008 in der Segeberger Zeitung Nr. 77 und in der Umschau Nr. 14 hingewiesen.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.08.2009 bis 25.09.2009 durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 17.08.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 25.01.2011 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 15.02.2011 bis 15.03.2011 während folgender Zeiten 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 07.02.2011 durch Bereitstellung im Internet bekannt gemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 02.02.2011 in der Segeberger Zeitung Nr. 27 und in der Umschau Nr. 5.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 27.01.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Kaltenkirchen, den 22.4.12 (Bürgermeister)
- Norderstedt, den 17.04.2012 (OBV)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.02.2012 bis 29.02.2012 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.02.2012 durch Bereitstellung im Internet bekannt gemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 01.02.2012 in der Segeberger Zeitung Nr. 27 und in der Umschau Nr. 5.
  - Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.05.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.05.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
  - Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekannt zu machen.
  - Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung, die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden 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 22.05.2012 durch Bereitstellung im Internet bekannt gemacht worden. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 22.05.2012 in der Segeberger Zeitung Nr. 27 und in der Umschau Nr. 22. 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, Einsichtsansprüche 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 22.05.2012 in Kraft getreten.
- Kaltenkirchen, den 22.4.12 (Bürgermeister)
- Kaltenkirchen, den 25.5.12 (Bürgermeister)

## Teil A - Planzeichnung



## Zuordnung der Nutzungskreuze

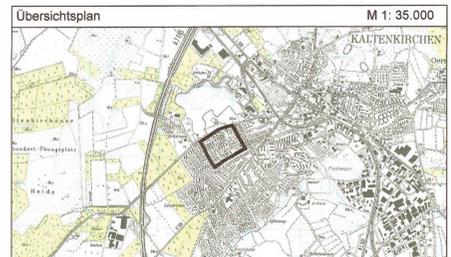
A	WA I	0,3 o	FH= 9,50m
B	WA I	0,4 o	FH= 9,50m
C	WA II	0,3 o	FH= 10,50m
D	WA II	0,3 o	FH= 13,00m
E	WA IV	0,2 o	FH= 15,00m
F	WA IV	0,2 a	FH= 11,50m
G	WA II	0,3 a	FH= 10,50m
H	WA II	0,4 a	FH= 10,50m
I	WA II	0,4 a	FH= 10,50m
J	WA II	0,4 a	FH= 10,50m

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - FH Finshöhe, als Höchstmaß gemessen in Metern
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
  - a-h abweichende Bauweise - nur Hausgruppen zulässig
  - o nur Hausgruppen zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
  - Öffentliche Parkfläche
  - F+R Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
  - Elektrizität; hier: Versorgungsstation
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - öffentliche Grünfläche
  - Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Erhaltung von Bäumen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; hier: Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zuordnung zu den Grundstücken
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - GL-1 Gehrecht Anlieger/ Leitungsrecht Versorgungsträger
  - GL-2 Gehrecht Anlieger/ Allgemeinheit/ Leitungsrecht Versorgungsträger
  - GFL Geh- und Fahrrecht Anlieger/ Leitungsrecht Versorgungsträger
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 73 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Darstellungen ohne Normcharakter
  - Flurstücksbezeichnung
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - Maßzahl in Metern
  - Bereich ohne Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  - Lärmpegelbereiche III und IV

## Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Im Plangebiet sind in den WA-Gebieten in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige genannten Nutzungen (Gartenüberbauten und Tankstellen) ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
  - Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhenlagen baulicher Anlagen bildet die Oberkante der erschließungssätzigen Straßen / Wege (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Höchstzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Im Plangebiet sind in Wohngebieten je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig, in Hausgruppen ist maximal eine Wohnung je Gebäudeeinheit zulässig. Ausgenommen sind die Teillflächen [E] und [F], sowie das Flurstück 10/121 (Barmstedter Straße 57 b, c und d) und das Flurstück 10/122 (Finkenstieg 1 und 2), hier sind Einzelhäuser ohne Beschränkung der Höchstzahl der Wohnungen zulässig.
- Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - Im Bereich der Hausgruppen mit abweichender Bauweise (a-h) sind Reihenhäuser gem. den Regelungen der offenen Bauweise zulässig mit der Abweichung, dass die Gesamtlänge mehr als 50 m betragen darf.
  - Für die mit "a" gekennzeichneten Bereiche mit abweichender Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass das Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  - Entlang der Straßenverkehrsflächen "Krauser Baum" und "Wagnerstraße" sind in den entsprechend gekennzeichneten Grundstücksbereichen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - In den mit (GL-1) gekennzeichneten Flächen werden ein Gehrecht zugunsten der Anlieger, sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zur Erschließung der jeweils angrenzenden Grundstücke festgesetzt.
  - In den mit (GL-2) gekennzeichneten Flächen werden ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, ein Gehrecht zugunsten der Anlieger, sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zur Erschließung der jeweils angrenzenden Grundstücke festgesetzt.
  - In der mit (GFL) gekennzeichneten Fläche werden ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zur Erschließung der jeweils angrenzenden Grundstücke festgesetzt.
  - Für die Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gilt auf den privaten Grundstücksflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger in dem Umfang, wie es zur Erreichbarkeit der Gebäude erforderlich ist.
  - Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Bei Neubausvorhaben im Plangebiet sind das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser vor Ort zu versickern. Ausnahme ist eine rotgrüne Ableitung des Oberflächenwassers von den privaten Flächen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung vor Ort technisch nicht möglich ist.
  - Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Zum Schutz von Wohn- bzw. Büroräumlichkeiten sind innerhalb der Flächen mit Lärmpegelbereich III und IV die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches für die nördlichen und westlichen Gebäudeseiten zu planen und auszuführen. Für die südlichen und östlichen Gebäudeseiten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbereiche der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ nachzuweisen. Bauliche Anlagen mit Wohn- bzw. Büroräumlichkeiten sind in einem Abstand von bis zu 5 m von der Barmstedter Straße (gemessen von der Straßenmitte) geschlossen auszuführen. Außenwändebereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) unmittelbar an der Barmstedter Straße sind nur auf den straßenabgewandten Seiten im Schutz von Balkörpern zulässig.
    - Von den Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
      - Der vorhandene Kriek ist dauerhaft zu erhalten.
      - Zur Erhaltung des potenziellen Fledermausbestandes sind im öffentlichen Grünzug insgesamt 5 Fledermauskästen gemäß den Ausführungen im Umweltbericht anzubringen.
      - Anpflanzung 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)
        - In den mit (1) gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume, Baumreihen und Hecken dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Dabei sind standortfremde Gehölze durch heimische Laubbäume (Arten gem. Pflanzempfehlung) zu ersetzen.
        - In den mit (2) gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Baumreihen dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.
    - Zuordnungsregelungen - Ausgleich außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)
      - Dem Plangebiet sind zum Ausgleich des naturchutzrechtlichen Eingriffs eine 2.431 m<sup>2</sup> große Fläche (Flur 8, Flurstück 92, Gemarkung Kaltenkirchen) zugeordnet (Kompensationsüberschuss der Ausgleichmaßnahmen zum B-Plan 61, 3. Änderung).



**Stadt Kaltenkirchen**

Bebauungsplan Nr. 73  
Stadt Kaltenkirchen  
Kreis Segeberg

Endgültige Planfassung

Verkehrsplanung  
Wasserwirtschaft  
Stadtplanung  
Landschaftsarchitektur

Planzeichnung/ Textliche Festsetzungen  
M 1 : 1.000

Projekt-Nr.: 208099  
Anlage: 1  
Blatt-Nr.: 1  
bearbeitet: Becker  
gezeichnet: Feilkenhauer  
geprüft: Wulff  
Datum: 22.05.2012

Ingenieurgesellschaft  
Reese + Wulff GmbH  
Beratende Ingenieure (V)  
Kurt-Wagner-Str. 15  
23033 Elmhorn  
Tel. 04121 / 48 91 5 - 0  
Fax 04121 / 48 91 5 - 14  
info@reese-wulff.de  
www.ing-reese-wulff.de

VERMESSUNGSGRUNDLAGE  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl. Ing. Wilfried Patzelt  
Quickbomer Straße 137  
22844 Norderstedt  
Telefon: 040/5225757 Telefax: 040/5264872  
Datum der Vermessung: 17.06.2009