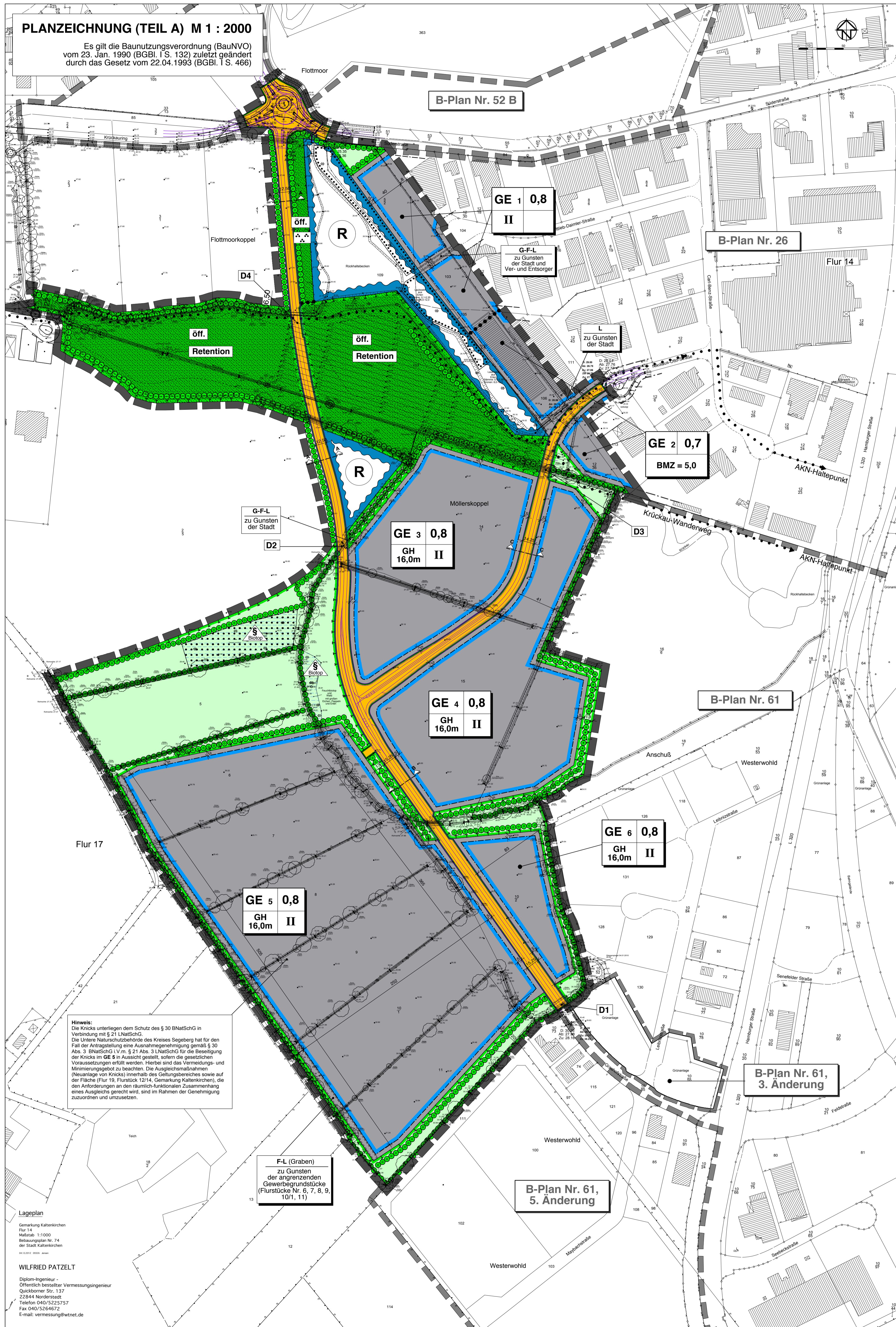


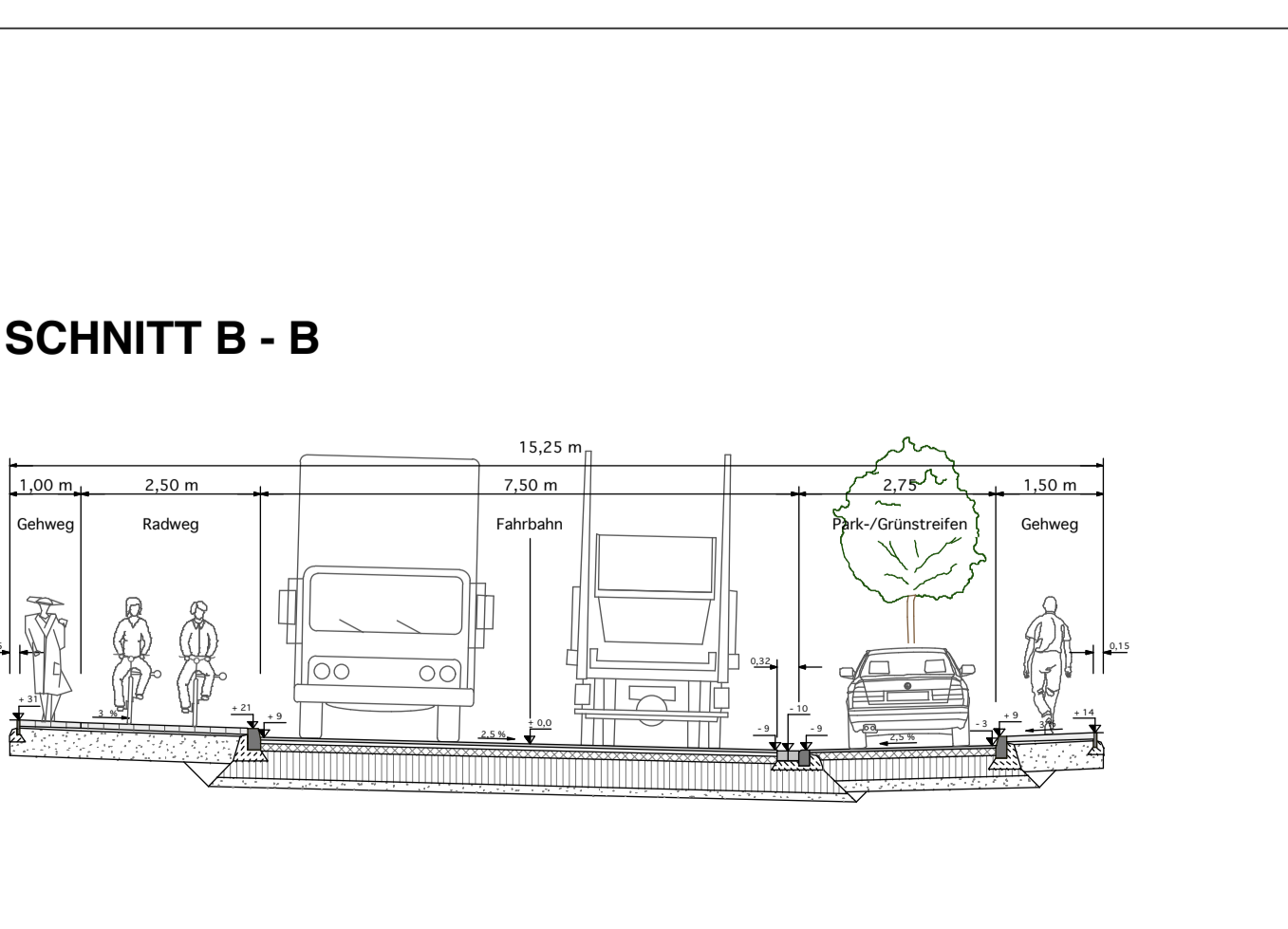
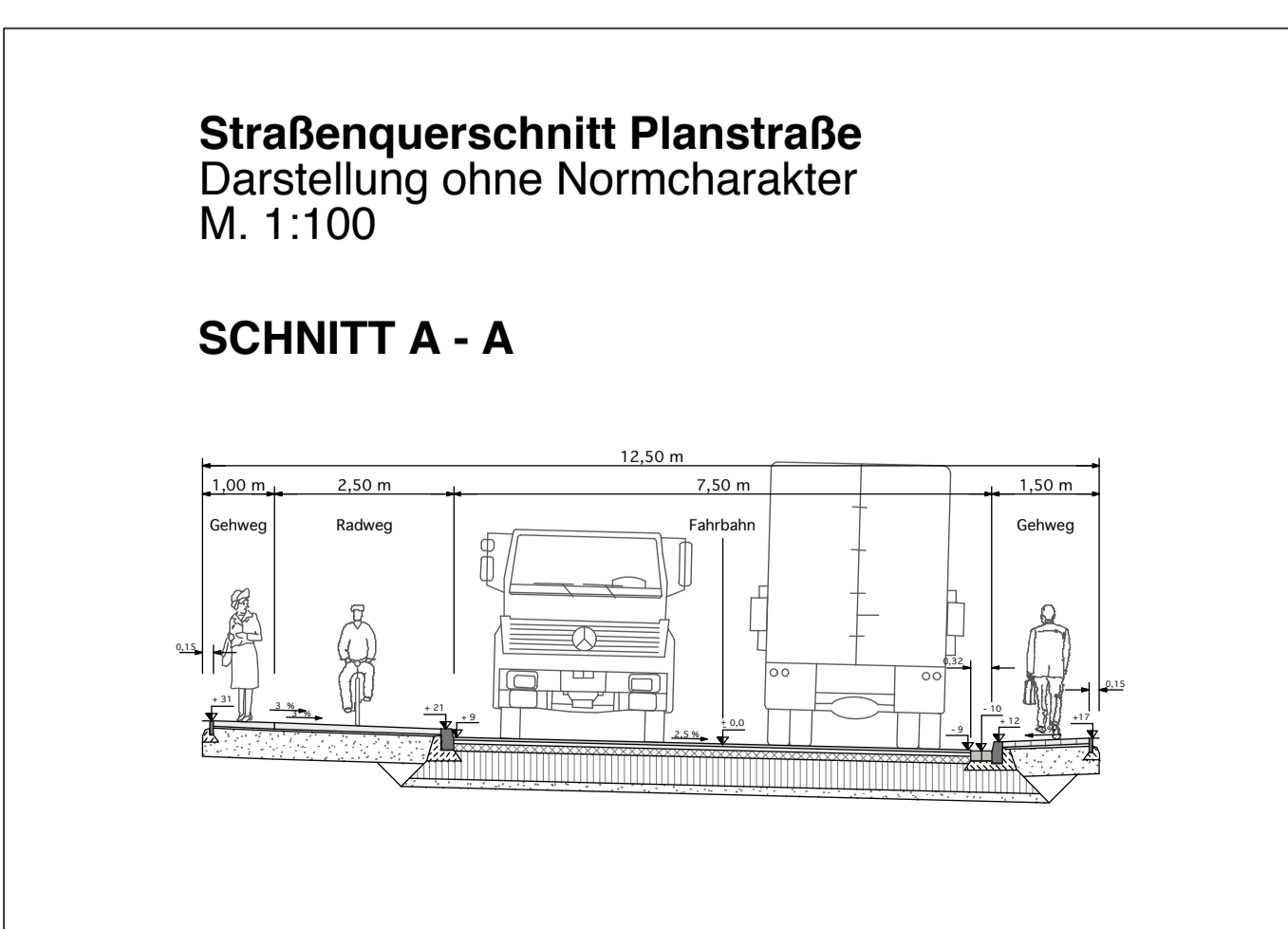
# SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 74 "HOCHMOOR"

FÜR DEN BEREICH: ÖSTLICH DES HOHENMOORWEGES, SÜDLICH DER SÜDERSTRASSE UND WESTLICH DER VORHANDENEN GEWERBEGEBIETE



- ### ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN
- #### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- GE 1**: Gewerbegebiete, mit Nummerierung § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- z.B. 0,8**: Grundflächenzahl § 16 BauNVO
  - GH**: Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
  - II**: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
  - BMZ**: Baumassenzahl als Höchstmaß § 21 BauNVO
- Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Baugrenzen § 23 BauNVO
- Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfäche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- Retentionflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 I.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
  - Parkanlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
- Regenwasserrückhaltung
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1a BauGB**
- Fläche zur Anlage eines Knicks, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Durchlass für Gräben und Krückau, gem. textl. Festsetzung Nr. 4.5
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - Fahr- und Leitungsrecht
- 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**
- Knick, anzulegen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - Bäume, zu erhalten § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
  - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (vgl. lexikale Festsetzung Nr. 6.4)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung der Art der Nutzung § 1 BauNVO
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB**
- Knick, zu erhalten gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
  - Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
  - Wald gemäß § 2 LWaldG
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Krückau-Wanderweg
  - Lage der Straßenquerschnitte
  - Vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksbezeichnung
  - Straßenplanung
  - Geltungsbereich angrenzender B-Pläne
- Alle Maße sind in Meter angegeben

- ### TEXT TEIL B
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (§ 1, Abs. 5 und 9 BauNVO):
- Kfz-Handel und -Zubehör
  - Bau- und Heimwerkerbedarf
  - Baustoffe und -elemente
  - Land- und forstwirtschaftliche Bedarfsartikel (inklusive Futtermittel)
  - Arbeitskleidung
  - Brennstoffe und Mineralölzerzeugnisse
  - Kinderwagen, Kinderstühle, Säuglingsbedarf, Kinderzimmermöbel (ohne Textilien, Spielwaren)
  - Gartenbedarfsartikel
  - Bodenbeläge/Tapeten
  - abgepasste Teppiche und Läufer
  - Möbel
  - Boote
  - Campingartikel
- 1.2 Bei Einzelhandelsbetrieben mit zulässigen Kernsortimenten nach Textziffer 1.1, die zentrenrelevante Sortimente als **Randsortimente** im Warenangebot führen, ist die Verkaufsfläche für die Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zu begrenzen. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.3 Verkaufsstellen von ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieben sind allgemein zulässig, sofern diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu einer auf dem Betriebsgrundstück stattfindenden Produktion bzw. Lagerung oder einer durch den ansässigen Betrieb angebotenen Handwerksdienstleistung stehen und ihre Geschossfläche nicht mehr als 10% der gesamten Geschossfläche des ansässigen Betriebes umfasst. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.4 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.5 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.6 Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist, sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 u. 9 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 Grundstücksfront. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 5,0 m für technische Aufbauten auf höchstens 20 % der Gebäudefläche überschritten werden. (§ 16 Abs. 2, 9 BauNVO)
- 3.0 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
- 3.1 Das auf den Gewerbegebietsgrundstücken anfallende, unversumtete Dachflächenwasser ist dem übergeordneten Entwässerungssystem aus Rückhalteräumen und Vorlauf offen über die vorhandenen Gräben in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und über einen Graben auf der als leitungsrecht festgesetzten Fläche im Gewerbegebiet GE 5 zuzuführen. Ausnahmsweise sind Einleitungen in das öffentliche Regenwassersystem oder Ableitungen in Rohrleitungen bis zum nächsten offenen Graben zulässig, sofern das Grundstück über keine direkte Einleitmöglichkeit in einen Graben verfügt.
- 4.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 4.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzflächen und Hochstaudenturen, durch die Anlage von Kleingewässern und naturnah gestaltete Gräben bzw. als Retentionsflächen entsprechend des Umweltberichtes zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies beinhaltet auch die Renaturierung der Krückau und die Ergänzung des Krückauwanderweges (wassergebundener Ausbau). Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich GE5 ist spätestens zeitgleich mit dem Beginn der Erschließung anzulegen.
- 4.2 Entlang der vorhandenen und anzulegenden Knicks dürfen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Breite von 5,0m weder abgegraben noch überfüllt werden. Sie sind der Sukzession zu überlassen, extensiv durch eine jährliche Mahd zu pflegen und dürfen zum Zwecke der Knick- und Gewässerunterhaltung befahren werden. Die Gräben sind zu erhalten.
- 4.3 Die Gewerbegrundstücke sind gegenüber den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dauerhaft einzuzäunen.
- 4.4 Regenrückhalteanlagen sind naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen flacher als 1:2 auszubilden. Kurze Stelluferabschnitte (Eisvogelhabitate) sind vorzusehen. In den Randbereichen sind standortgerechte und heimische Gehölz- und initiale Rohrriechpflanzungen nach Maßgabe des Umweltberichts / Landschaftsplanerischen Fachbeitrag vorzunehmen.
- 4.5 Die Grabendurchlässe [D1] bis [D4] sind als wirksame Bestandteile des Biotopverbundes mit einer Licht Höhe von 1/10 der Länge u. ber dem Substrat und entsprechen der Breite sowie einer Berme, Mindestbreite 50 cm (Absatz in der Böschung); für die Querung von Kleintieren auszubilden.



- 4.6 Die Drainagewirkung von Leitungsgräben und dem Unterbau von Straßen ist im Wirkungsbereich der vorhandenen und geplanten Kleingewässer durch geeignete technische Maßnahmen, wie z.B. Lehmzungen zu unterbinden.
- 4.7 Für die Beleuchtung im Geltungsbereich sind bodengerechte Lampenkörper mit nicht insektenanlockenden Leuchtmitteln zu verwenden.
- 4.8 Dem Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs die folgenden Flächen zugeordnet:
- 26.427 qm (Flur 4, Flurstück 3 der Gemarkung Kaltenkirchen)
  - 39.050 qm (Flur 3, Flurstück 14 der Gemarkung Kaltenkirchen)
  - 20.565 qm (Flur 19, Flurstück 12/14 der Gemarkung Kaltenkirchen), die nach Maßgabe des Umweltberichts / Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zu entwickeln sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 I.V.m. § 9 (1a) Satz 2 BauGB)
- 4.9 Dem Plangeltungsbereich werden für Ersatzaufstoppungen gem. LWaldG die folgenden Flächen zugeordnet:
- 5.885 qm (Flur 4, Flurstück 3 der Gemarkung Kaltenkirchen)
  - 1.615 qm (Flur 3, Flurstück 14 der Gemarkung Kaltenkirchen)
- die nach Maßgabe des Umweltberichts / Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zu entwickeln sind. (§ 9 Abs. 1 I.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
- 5.0 Maßnahmen für besondere Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 5.1 In den Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskategorie L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 für eine Emissionshöhe von 1m über Gelände weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nach DIN 45691 nachzuweisen.
- | Fläche | Leq tags | Leq nachts |
|--------|----------|------------|
| GE 01  | 60       | 50         |
| GE 02  | 60       | 50         |
| GE 03  | 60       | 50         |
| GE 04  | 60       | 50         |
| GE 05  | 62       | 52         |
| GE 06  | 60       | 50         |
- 6.0 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)**
- 6.1 Im öffentlichen Straßenraum sind 58 Straßenbäume als standortgerechte, hochstammige Laubbäume im mittleren Abstand von 20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Hochstamm Stammumfang mind. 18 cm, Arten gem. Pflanzvorschlagn im Umweltbericht / Landschaftsplanerischen Fachbeitrag). Die Standorte sind variabel. Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 cbm zu betragen.
- 6.2 Auf den Gewerbegrundstücken ist je angefangener 2.000 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstammiger Laubbaum zu pflanzen (Hochstamm Stammumfang mind. 18 cm, Arten gem. Pflanzvorschlagn im Umweltbericht / Landschaftsplanerischen Fachbeitrag). Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 cbm zu betragen.
- Im Gewerbegebiet GE 5 gilt zusätzlich:
- Sofern Gebäude mit einer Höhe von mehr als 12 m entstehen, sind am südwestlichen Rand des jeweiligen Baugrundstücks großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm im Abstand höchstens 20 m untereinander in einem durchwurzelbaren Volumen von mindestens 12 cbm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Diese Bäume sind auf die Anzahl der Gehölzpfanzungen gem. Satz 1 anzurechnen. Bei schmal-kronigen Bäumen ist der Pflanzabstand zu verringern.
- 6.3 Die geplanten Knicks sind als Walle mit einer Fußbreite von 3 m, Höhe von 1 m, aufzusetzen und zweireihig mit standortgerechten und heimischen Wildsträuchern (Qualität Sträucher, 60-100 cm und Heister, 100-150 cm) im Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe zu bepflanzen und fachgerecht zu unterhalten. (Arten gem. Pflanzvorschlagn im Umweltbericht / Landschaftsplanerischen Fachbeitrag). Im Bereich der zwischen Krückau und Kreisverkehr gelegenen Planstraße sind die Knicks zusätzlich mit Überhältern in der Qualität der Straßenbäume zu bepflanzen.
- 6.4 Auf der nördlichen Fläche für die Wasserwirtschaft ist die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Gebüsch zu unterhalten; die Bäume sind im Rahmen der Pflege zu entnehmen; diese Pflege ist dauerhaft fortzuführen.
- 7.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
- 7.1 Werbeanlagen sind zulässig, die in einem Bezug zu den Leistungen eines auf dem Grundstück vorhandenen Betriebes stehen.
- 7.2 Werbeanlagen mit himmelwärtsgerichtetem, stark leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.12.2009. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Bereitstellung im Internet am 11.01.2010 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 06.01.2010 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 4 und der Umschau Nr. 1 hingewiesen.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.02.2010 bis 02.03.2010 durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 I.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 21.01.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 22.03.2011 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 12.04.2011 bis 12.05.2011 während der Dienststunden nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.04.2011 durch Bereitstellung im Internet bekanntgemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 30.03.2011 in der Segeberger Zeitung Nr. 75 und der Umschau Nr. 13.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 01.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Kaltenkirchen, den ..... Siegel .....  
 ..... (Hanno Krause)  
 ..... Bürgermeister
- Norderstedt, den .....  
 .....  
 ..... öffentl. bestell.  
 ..... Vermessungsingenieur
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 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 07.08.2012 bis 21.08.2012 während der Dienststunden 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 30.07.2012 durch Bereitstellung im Internet bekannt gemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 25.07.2012 in der Segeberger Zeitung Nr. 172 und der Umschau Nr. 30.
  - Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.10.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.10.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.
  - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert und ist bekanntzumachen.
- Kaltenkirchen, den ..... Siegel .....  
 ..... (Hanno Krause)  
 ..... Bürgermeister
- Kaltenkirchen, den .....  
 .....  
 ..... (Hanno Krause)  
 ..... Bürgermeister
- ### PRÄAMBEL
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.10.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74 "Hochmoor" für den Bereich östlich des Hohenmoorweges, südlich der Süderstraße und westlich der vorhandenen Gewerbegebiete, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
- 
- Übersichtsplan ca. 1 : 35.000

### SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 74, "Hochmoor"

Für den Bereich östlich des Hohenmoorweges, südlich der Süderstraße und westlich der vorhandenen Gewerbegebiete

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Endgültige Planfassung  
30.10.2012 (Stadtvertretung)

Bau- / Schwarmstadt 200  
22087 Hamburg, Grammerweg 69  
Tel. 040 / 44 11 19  
Fax: 040 / 44 31 05

Bearbeitet: Schwarmstadt / Benthack / Paszior      Projekt Nr.: 1121