

SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77 "GRAFF"

Für den Bereich: östlich des Kisdorfer Weges und südlich des Graffweges

Planzeichnung Teil A M 1 : 1.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,8 Grundflächenzahl § 16 BauNVO

GH 12 m Oberkante baulicher Anlagen § 16 BauNVO

Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsräume § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

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

Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Abgrenzung des Lärmpegelbereiches (LPB IV) zur Lärmquelle Kisdorfer Weg

Lärmschutzanlage, Höhe maximal 3,5m

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. 25 a+b BauGB

Bäume, anzupflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Knick, anzupflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

Knick, zu erhalten gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 23/261 | 71 Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Gebäude

TEXT TEIL B

1. 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 Arbeitskleidung und Futtermittel)
- Brennstoffe und Mineralölzeugnisse
- Kinderwagen, Kindersitze, 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, 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 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe auch mit anderen als den gemäß Textziffer 1 zulässigen Sortimenten zulässig, sofern es sich um Verkaufsstellen für selbst produzierte oder bearbeitete Produkte von ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieben handelt, die im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu dem ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieb stehen und die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder Produktionsbetriebs liegt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.4 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.5 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. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut bei geschlossenen Anlagen oder der höchste Punkt der Gesamtkonstruktion bei Anlagen ohne Überdachung und mit +0,00 m die Fahrhahnoberkante in der Mittelachse der Fahrbahn des Kisdorfer Weges, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrent.

3. Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

3.1 Das auf Dachflächen und Stellplatzflächen einschließlich deren Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände:
Von der Versickerungspflicht gem. Satz 1 darf dann abgewichen werden, wenn das Niederschlagswasser dem ertüchtigten Regenrückhaltebecken Nr. 10 (Graffgraben) nach Genehmigung durch die untere Wasserbehörde zugeführt werden kann. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1a BauGB

4.1 Der nicht durch bauliche Anlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche versiegelbare Teil der Grundstücksflächen ist gärtnerisch anzulegen oder der Sukzession zu überlassen.

4.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Knickschutzstreifen) dürfen nicht 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 Oberflächenwasser in Mulden ist zulässig.

4.3 Die anzupflanzenden Knicks sind als Erdwalle (Fußbreite 3 m, Höhe 1 m) aufzusetzen und zweireihig mit standortgerechten, heimischen Wildsträuchern (Qualität Sträucher: 60-100 cm und Heister 100-150 cm) im Pflanzabstand von 1,50 m versetzt zu bepflanzen, fachgerecht zu unterhalten (Arten gem. Pflanzvorschlag im Umweltbericht/ Landschaftsplanerischen Fachbeitrag) und durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen.

4.4 Dem Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs die folgenden Flächen zugeordnet:
2.656 m², Flur 3, Flurstück 33/4 tlw. der Gemarkung Kaltenkirchen, die nach Maßgabe des Umweltberichtes/ Landschaftsplanerischen Fachbeitrages zu entwickeln ist.

5. Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Zum Schutz der Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die dem Kisdorfer Weg zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich L _a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile* R _{w,ext} Wohnräume	Büroräume
	dB(A)	dB(A)	
IV	66-70	40	35

* resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
* Als Außenbauteile von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

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

5.2 In der festgesetzten Umgrenzung der Fläche für Lärmschutzanlagen ist die zulässige Höhe der Lärmschutzanlagen auf 3,5 m begrenzt.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b

6.1 Folgende Straßenbäume sind zu pflanzen:
Östlich des Kisdorfer Weges sind im Gewerbegebiet zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze insgesamt 4 Bäume anzupflanzen.

Sie sind als standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (Hochstamm Stammumfang mind. 18 cm, Arten gem. Pflanzvorschlag im Umweltbericht/ Landschaftsplanerischen Fachbeitrag). Die Standorte sind variabel. Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 m² zu betragen.

6.2 Innerhalb von Stellplatzanlagen ist je angefangener 10 PKW-Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (Hochstamm Stammumfang mind. 18cm, Arten gem. Pflanzvorschlag im Umweltbericht/ Landschaftsplanerischen Fachbeitrag). Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12m² zu betragen.

6.3 Die geschlossenen Fassaden von Parkplätzen sind dauerhaft zu begrünen. (je 1,0 m Wandlänge mindestens eine Schling- oder Kletterpflanze). Bei offenen Parkplätzen sind die vertikalen Tragstrukturen dauerhaft in gleicher Qualität zu begrünen. Für nicht selbst kletternde Pflanzen ist dabei eine Kletterhilfe vorzusehen, die mindestens bis 1,0 m unter die Traufkante des Baukörpers reicht.

7.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

7.1 Es sind nur Werbeanlagen 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

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 30.10.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Bereitstellung im Internet am 12.11.2012 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 07.11.2012 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 261 und der Umschau Nr. 45 hingewiesen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.05.2013 bis 14.06.2014 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 10.05.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 26.11.2013 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 17.12.2013 bis 17.01.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abgegeben werden können, am 09.12.2013 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 287 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 50 am 11.12.2013 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 16.12.2013 bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (2) BauGB am 13.12.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kaltenkirchen, den Siegel

Hanno Krause
(Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am 29.09.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den Stempel

(öff. bestellter Vermessungsingenieur)

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.04.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.04.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kaltenkirchen, den Siegel

Hanno Krause
(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

Hanno Krause
(Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 77 durch die Stadtvertretung und 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 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. ____ am ____ sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. ____ am ____ und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am ____ bekannt gemacht worden.

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.

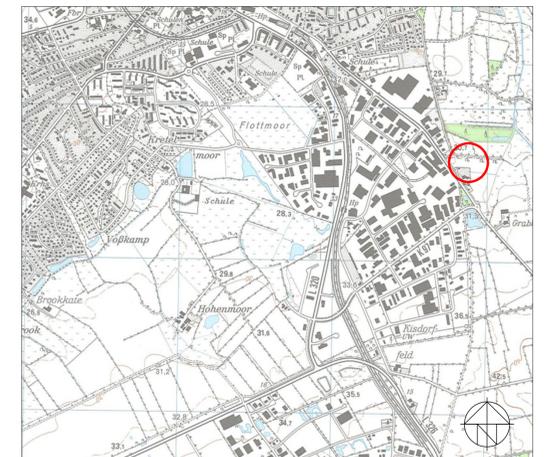
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Kaltenkirchen, den Siegel

Hanno Krause
(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. 77 "Graff" für den Bereich: östlich des Kisdorfer Weges und südlich des Graffweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 50.000

SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77 "Graff"



Für den Bereich:
östlich des Kisdorfer Weges und südlich des Graffweges

Endgültige Planfassung
01.04.2014 (Stadtvertretung)

Bearbeitet: Schwormstedte / Benthack / Stellmacher

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Baum - Schwormstedte GbR
22087 Hamburg, Graumannsweg 69
Tel. 040 / 44 14 19
Fax. 040 / 44 31 05

Projekt Nr. : 1264