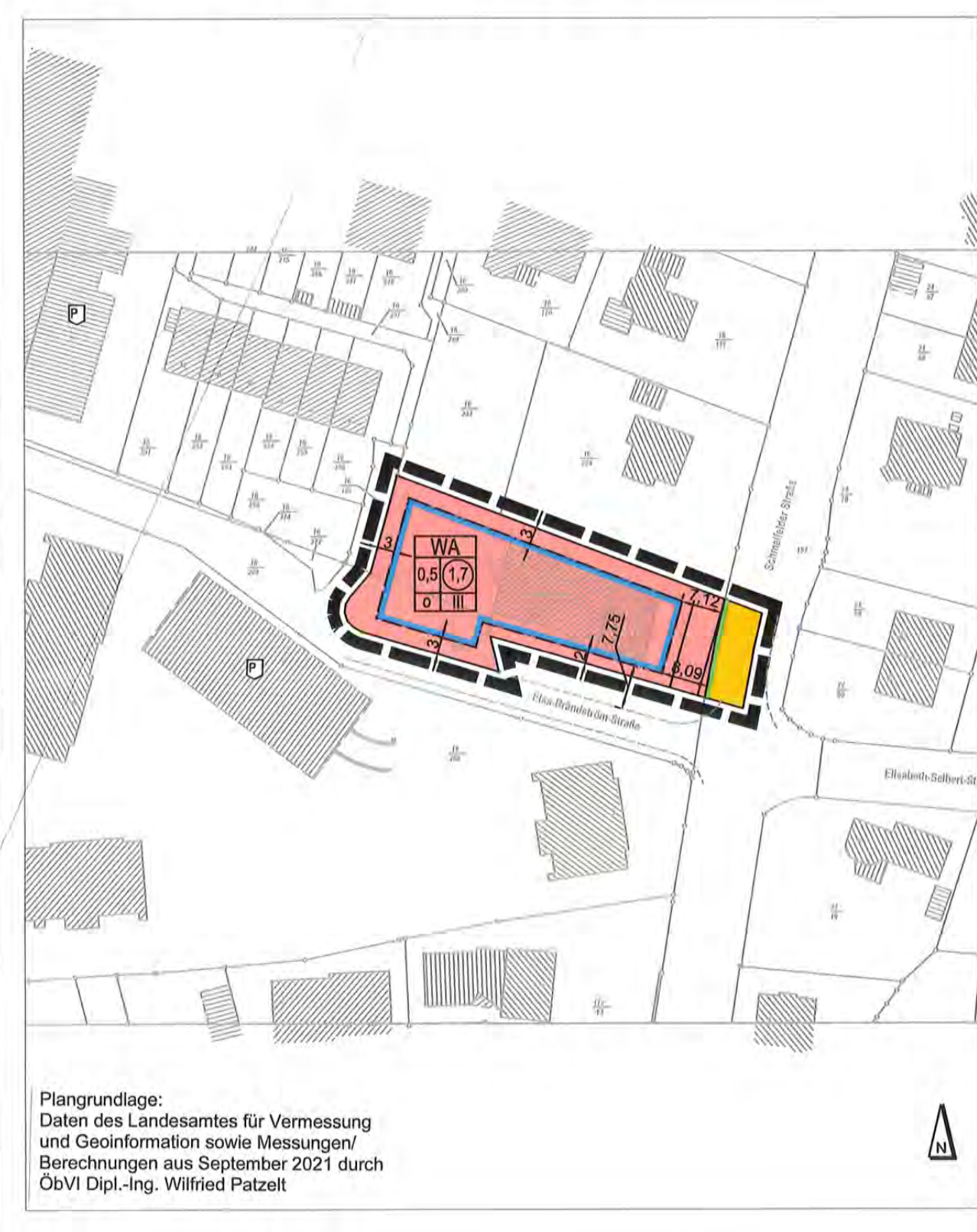


# SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 „Am Ehrenhain“

## 3. Änderung für den Bereich nördlich der Elsa-Brändström-Straße und westlich der Schmalfelder Straße

### PLANZEICHNUNG - TEIL A - M 1:1.000

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. Nov. 2017



### PLANZEICHNERKLÄRUNG

Zur Planzeichnung Teil A

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

- 17 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,5 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Darstellung

- Fahrbahnrand

### TEXT - TEIL B

#### Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1) BauGB und § 6 BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - 2.1. **Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**
    - 2.1.1. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.
    - 2.1.4. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GFZ von 1,7 festgesetzt.
  - 2.1.5. Im allgemeinen Wohngebiet ist die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche des Allgemeinen Wohngebiets nicht heranzuziehen.
- 2.2. **Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse / maximale Gebäudehöhe**
  - 2.2.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
  - 3.1. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
  - 3.2. Zur Errichtung von Tiefgaragen ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3 m zulässig.
4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)**
  - 4.1. Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen First- bzw. Attikahöhe von 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB)**
  - 5.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine flächige Gestaltung der privaten Vorgartenbereiche als Kies-, Schotter- oder Steingärten ist unzulässig.
  - 5.2. Im allgemeinen Wohngebiet ist ein standortgerechter, hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzstandort ist frei wählbar.
  - 5.3. Die obersten Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Flächen, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung, der Aufnahme technischer Anlagen wie der Energiegewinnung oder als Kiesstreifen im Randbereich der Attika dienen sind hiervon ausgenommen.
6. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO SH)**
  - 6.1. **Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen**  
Für die Dächer der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiets sind nur Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 0°-30° zulässig.
  - 6.2. **Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden**  
Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Verblendmauerwerk oder Klinker in hellen, sandsteinfarbenen oder roten bis braunen Farbtönen auszuführen. 50% der gesamten Fassadenflächen des jeweiligen Hauptgebäudes dürfen auch in anderen Materialien gestaltet sein.
7. **Immissionsschutz (§ 9 (1) Ziffer 23 und Nr. 24 BauGB)**
  - 7.1. Zum Schutz der Nachbarn sind im gesamten Planungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten 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 und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
  - 7.2. Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Schmalfelder Straße (L 243) sind in den von Überschreitungen des geltenden Immissionsgrenzwertes tags betroffenen Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lüftungsgewandten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der geltende Immissionsgrenzwert tags nicht überschritten wird.
  - 7.3. 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.
8. **Hinweise**
  - 8.1. **Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), können im Rathaus der Stadt Kaltenkirchen während der Dienstzeiten eingesehen werden.
  - 8.2. **Denkmalschutz**  
Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 DSchG SH im Umfeld dieser Bereiche einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutz-

behörde des Kreises Segeberg. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 4 DSchG SH versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 15 Abs. 1 DSchG SH auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Segeberg unverzüglich gemeldet werden.

#### 8.3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme / Sicherungsmaßnahmen

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung erbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschleiben von Oberboden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung von Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Bei Entnahme etwaiger Gehölze, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde/Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

#### 8.4. Brandschutz- und Katastrophenschutz

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundsatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasservervorratung im Grundsatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserverbrauch (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abgänger von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden.

Als Entnahmestelle sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

#### 8.5. Kampfmittelbeseitigung

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die jeweilige Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

#### 8.6. Baumschutz

Zum Schutz von Bäumen und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18250 anzuwenden.

#### 8.7. Altlasten

Sollten bei den Baumaßnahmen Hinweise auf mögliche Altlasten gefunden werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Kaltenkirchen bzw. des Kreises Segeberg unverzüglich zu informieren.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 153 am 05.07.2021 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 27 am 07.07.2021 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 05.07.2021 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 15.06.2021 wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die gemäß § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 14.02.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.03.2022 bis 18.04.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 55 am 07.03.2022 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 10 am 09.03.2022 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 07.03.2022 bekannt gemacht.

Kaltenkirchen, den 05.07.2021  
Hanno Krause (Bürgermeister)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 17.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.06.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) am 28.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kaltenkirchen, den 08.07.2022  
Hanno Krause (Bürgermeister)

11. Der katastermäßige Bestand am 15.06.2021 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 15.07.2022  
Dipl.-Ing. Patzelt (Vermesser)

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

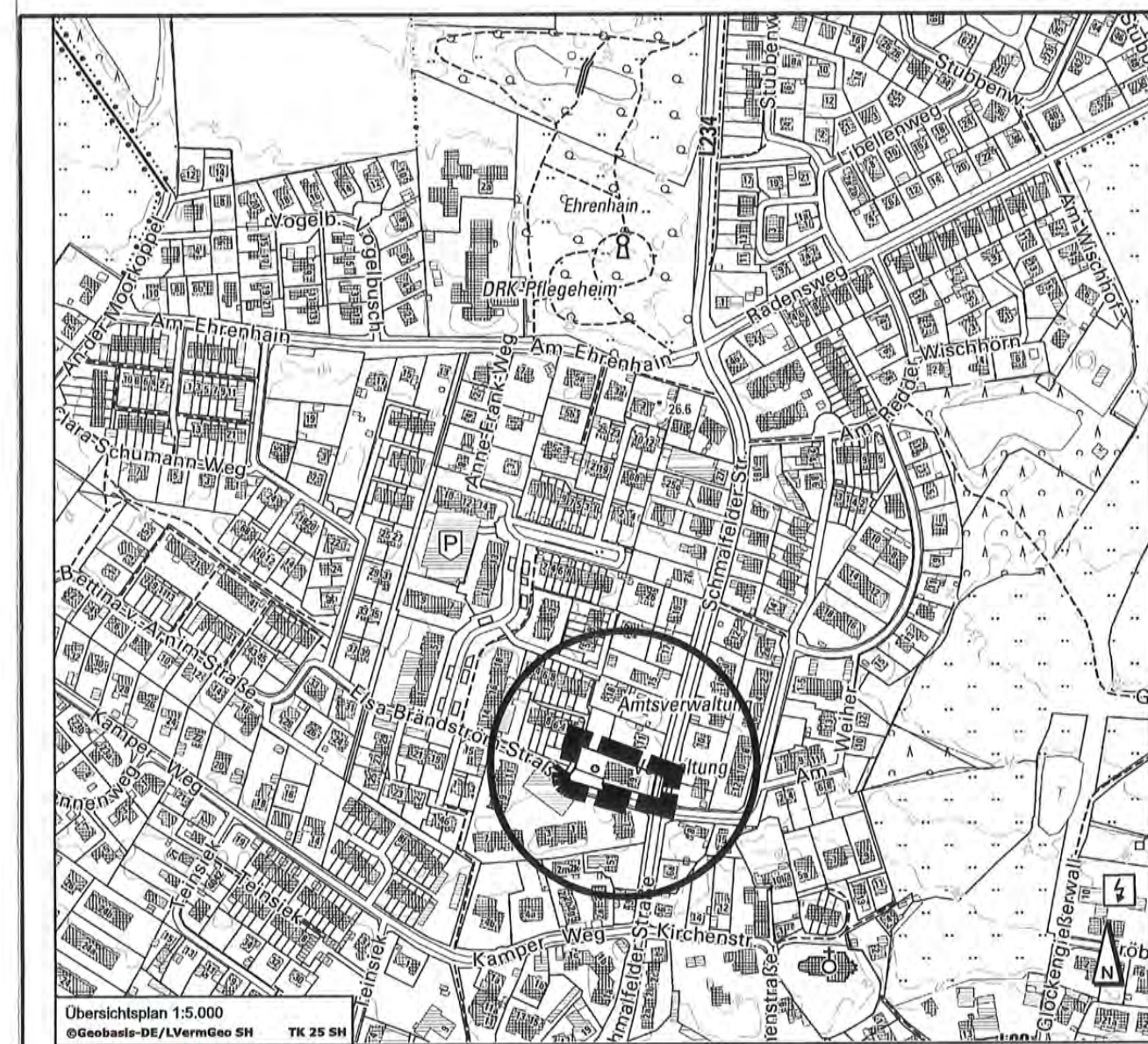
Kaltenkirchen, den 08.07.2022  
Hanno Krause (Bürgermeister)

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 38 „Am Ehrenhain“, 3. Änderung durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden 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, ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 222 am 22.07.2022, am 22.08.2022, sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 22, am 22.08.2022 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 22.08.2022 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 22.08.2022 in Kraft getreten.

Kaltenkirchen, den 08.07.2022  
Hanno Krause (Bürgermeister)

### PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 der Landesbauordnung (LBO SH) wird nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 „Am Ehrenhain“, 3. Änderung für den Bereich nördlich der Elsa-Brändström-Straße und westlich der Schmalfelder Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



### SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 38 „Am Ehrenhain“ 3. Änderung

für den Bereich nördlich der Elsa-Brändström-Straße und westlich der Schmalfelder Straße

Satzungsbeschluss  
Stand: Aug. 2022

Bearbeitet: M. Vahldiek CAD: W. Böschchen Proj.-Nr.: 0310-21-007

**SWECO** SWECO GmbH Ressort Stadtplanung und Regionalentwicklung  
D-28359 Bremen, Karl-Ferdinand-Braun-Straße 9, Telefon +49 421 2032-6  
D-20097 Hamburg, Beim Strohhause 31, Telefon +49 40 6077406-0