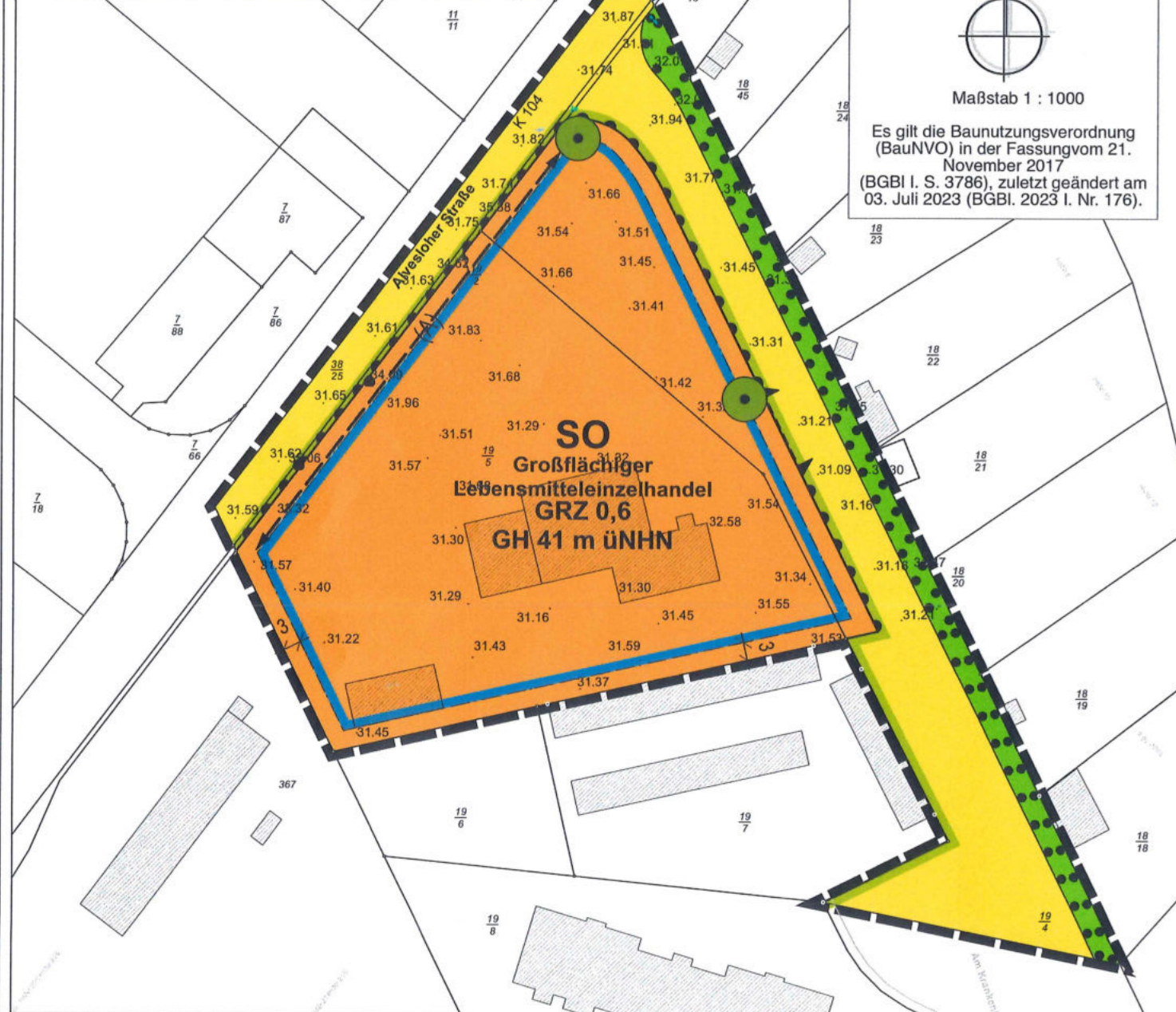


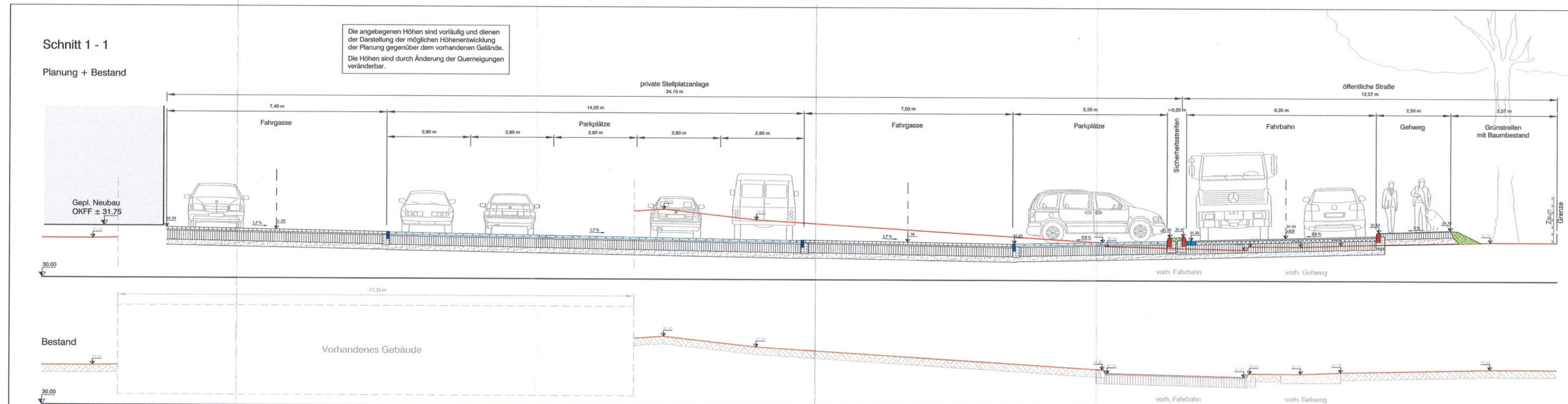
SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84 "Am Krankenhaus"

für das Gebiet südlich der Alvesloher Straße und westlich der Straße Am Krankenhaus

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



Nebenzeichnung 1: Querschnitt Straßenplanung "Am Krankenhaus" (1:100)



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erdläuterung:
I. FESTSETZUNGEN:	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 11 Abs. 3 BauNVO)	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel"
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)	z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
z.B. GH 41 m ÜNH Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (als Höchstmaß)	
3. Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
5. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Ein- und Ausfahrtbereich
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug"
7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung von Einzelbäumen
II. SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Sonstige Abgrenzung
(A)	Besondere Festsetzung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.1)
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE:	
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
19/5	Flurstücksbezeichnung
17.3	Vermaßung
o	Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (üNH)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In dem sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der jeweils gültigen Fassung der Sortimentsliste der Stadt Kaltenkirchen als Kernsortiment zulässig. Die Verkaufsfläche darf höchstens 0,282 Quadratmeter je Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche betragen.* Der Anteil zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Kaltenkirchen als Randsortimente darf insgesamt 10 vom Hundert (v.H.) der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
**Hinweis: In der Summe ist im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ somit eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 m² zulässig*
 - Zusätzlich sind auf höchstens 0,014 Quadratmeter je Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig.*
**Hinweis: In der Summe sind im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ somit Schank- und Speisewirtschaften von insgesamt 75 m² realisierbar.*
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
 - Die festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Gebäude (GH).
 - Als oberer Maßbezugsunkt gilt bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika) bzw. bei geneigten Dächern der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie z. B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten um bis zu 2 m Höhe zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mindestens 2 m hinter der Gebäudekante zurückbleiben. Aufbauten sind gruppiert anzuordnen. Freileitende Antennenanlagen sind unzulässig.
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE:**
 - In dem Sonstigen Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben. Die baurechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) gelten weiterhin.
 - In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Wege, oberirdische Stellplätze und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB; § 12 Abs. 6 und §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" sind offene Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Die Durchlässigkeit des Bodens ist in unbebauten Bereichen nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
 - Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
 - Auf den Baugrundstücken sind offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z.B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil, als Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen. Eine Pflasterdecke aus offenporigen Pflastersteinen oder mit Splitt verfüllte Sickerfugen sind nicht zulässig. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 (max. 50 % des Niederschlagswassers fließen ab) ist hierbei einzuhalten.
 - Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Gewerbliche Aufenthaltsräume, insbesondere Pausen- und Ruheräume, sind durch geeignete Grundrissgestaltung an lärmabgewandter oder seitlich zur Alvesloher Straße orientierten Gebäudesseite anzuordnen. Für gewerbliche Aufenthaltsräume an der mit (A) gekennzeichneten Fassade muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen geschaffen werden. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-1 zu beachten.
 - Von der Festsetzung Nr. 5.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Die Stellplatzanlage ist durch die Pflanzung von 12 Bäumen zu gliedern. Weitere 14 Bäume sind im Stadtgebiet (Gemarkung Kaltenkirchen, Flur 16 Flurstück 4/36) zu pflanzen. Es sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu verwenden.
 - Baumplanzgruben sind mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer offenen Fläche oder einem dauerhaft luft- und wasserdrurchlässigen Belag von mindestens 6 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Andere Bauweisen gem. der Empfehlungen für Baumplanzungen (FLL, 2015, Teil 1 und 2) sind ausnahmsweise zulässig. Standorte für Leuchten, Trafostationen, etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
 - Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbinding festgesetzten Planzgruben/ Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen standortgerechter und hochstämmiger Laubbäume mit mind. 18 cm Stammumfang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
 - Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 15 Grad sind auf mindestens 40 % der Dachfläche vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist die Dachfläche mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Die Breite von Teilflächen darf 2,0 m nicht unterschreiten, technische Aufbauten (Kälteaggregate, PV-Elemente) sind außerhalb der begrünt Fläche anzuordnen.
 - Für Außenleuchten sind ausschließlich insekten schonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (< 3.000 Kelvin) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der angrenzenden Knicks ist zu vermeiden.
 - Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden des Bebauungsplanes ist planextern auf 2.160 qm Ausgleich zu leisten. Es werden Ausgleichsmaßnahmen auf dem folgenden Ökotopte zugeordnet: Gemeinde Kattendorf Flur 3 Flurstücke 108, 109, 46, 86/47 AZ 670022.8540.20-0004.
 - Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/ Knick des Bebauungsplanes ist planextern ein Knickneubau von 56 m herzustellen. Es werden Ausgleichsmaßnahmen auf dem folgenden Ökotopte zugeordnet: Gemeinde Lentförden Flur 22 Flurstück 154/32 AZ 670027.8540.1405.21-0001.

SORTIMENTLISTE DER STADT KALTENKIRCHEN (2023)

- Nahversorgungsrelevante Warengruppen**
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
 - Reformwaren
 - Drogerieartikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
 - Apotheken
 - Zeitungen/ Zeitschriften
 - Schnittblumen, Topfblumen im Innenbereich
- Zentrenrelevante Warengruppen**
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder/ Säuglinge), Wäsche und Bekleidungsaccessoires (Sonnenbrillen, Schale, Hüte oder Ähnliches)
 - Tiernahrung
 - Bücher
 - Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
 - Spielwaren, Bastelartikel
 - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
 - Schuhe, Lederwaren
 - Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
 - Kunstgegenstände, Bilder/ Rahmen, Wohnaccessoires, Antiquitäten
 - Heimtextilien, Haus-/ Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Gardinen/ Zubehör
 - Musikalien, Musikinstrumente
 - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
 - Sanitätswaren (kleinteilig)
 - Uhren, Schmuck
 - Optik, Brillen, Hörgeräte
- Nicht-zentrenrelevante Warengruppen**
- Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
 - Baby-/ Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze
 - Fahrräder/ Zubehör
 - Land- und forstwirtschaftliche Bedarfsartikel (inkl. Futtermittel)
 - Arbeitsbekleidung
 - Elektrokleinere, Unterhaltungselektronik, Computer/ Zubehör, Telekommunikation, Foto/ Video, Elektrogroßgeräte (Weiße Ware)
 - Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel
 - Gartenmöbel, Gartengeräte, Rasenmäher
 - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern
 - baumarktrelevante Haushaltswaren (z.B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer)
 - Sanitär/ Fliesen
 - Rollläden, Rollläden, Markisen, Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung
 - Matratzen, Matratzenschoner, Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken), Teppiche, Bodenbeläge
 - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
 - Campingartikel
 - Auto-/ Motorradzubehör
 - Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)**
 - Werbeanlagen am Gebäude sind ausschließlich unterhalb der Traufkante zulässig.
 - Werbeanlagen mit nach oben gerichteter, blinkendem, farbrechendem und/ oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Das Errichten von Werbeanlagen zum Zweck von Fremdwerbung ist unzulässig.
 - Hinweise**
 - Denkmalschutz**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzer oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Auswirkungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
 - Wurzel- und Baumschutz**

An den festgesetzten Bäumen erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

Bei Baumaßnahmen zur Herstellung von Verkehrsflächen, Straßen und Wegen ist knickparallel eine wurzelerhaltende Bauweise (Wurzelschutzbrücke oder alternative Bauweisen gem. baumgutachterlicher Beurteilung) einzuhalten. Schachtungsarbeiten sind durch saugende Verfahren oder ggf. in Handarbeit vorzunehmen. In Bereichen von Wurzelkappungen sind Wurzelrückstühle fachgerecht vorzunehmen und Wurzelvorhänge herzustellen. Die Aufgrabungen sind baumpflegerisch zu begleiten (Mindestqualifikation: Fachagrarwirt für Baumpflege).

Für die Überwachung der Baumschutzmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung durchzuführen.

Hinweise

- Artenschutz**

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u. 3 BNatSchG). Für die Fällung von Bäumen wird auf Grund des Fledermausschutzes die Schonfrist bis zum 01. Dezember verlängert, soweit nicht eine Untersuchung durch einen entsprechend qualifizierten Biologen die Abwesenheit von Fledermäusen bestätigt.
- Bestehende Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Nr. 84 ersetzt für seinen Geltungsbereich die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 18 sowie die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.
- Einsicht in DIN-Normen**

Die auf die in den Bebauungsplanunterlagen verwiesenen DIN-Vorschriften sind bei der Stadtverwaltung Kaltenkirchen, Holstenstraße 14, 24568 Kaltenkirchen, während der Sprechstunden einsehbar.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 26.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.11.2021 ortsüblich durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 273 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 47 am 24.11.2021 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 22.11.2021 bekannt gemacht worden.
- Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses wurde am 21.11.2022 der Vorentwurf beschlossen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.01.2023 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 279 am 30.11.2022 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 48 am 30.11.2022 und nachrichtlich im Internet am 30.11.2022.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 08.12.2022 und am 13.12.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am 19.06.2023 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.07.23 bis 07.08.23 während der Dienstzeiten 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, in der Segeberger Zeitung Nr. 148 am 28.06.2023 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 26 am 01.07.2023 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 28.06.23 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter <https://www.kaltenkirchen.de/de/wirtschaft-verkehr/oeffentlichkeitsbeteiligungen.php> ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kaltenkirchen, den 08.02.2024

Bürgermeister

08.02.2024

Bürgermeister

08.02.2024

Bürgermeister

08.02.2024

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt Kaltenkirchen und 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, sind durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 311 am 01.02.2024 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 7 am 03.02.2024 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 03.02.2024 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 03.02.2024 in Kraft getreten.

Kaltenkirchen, den 21.02.2024

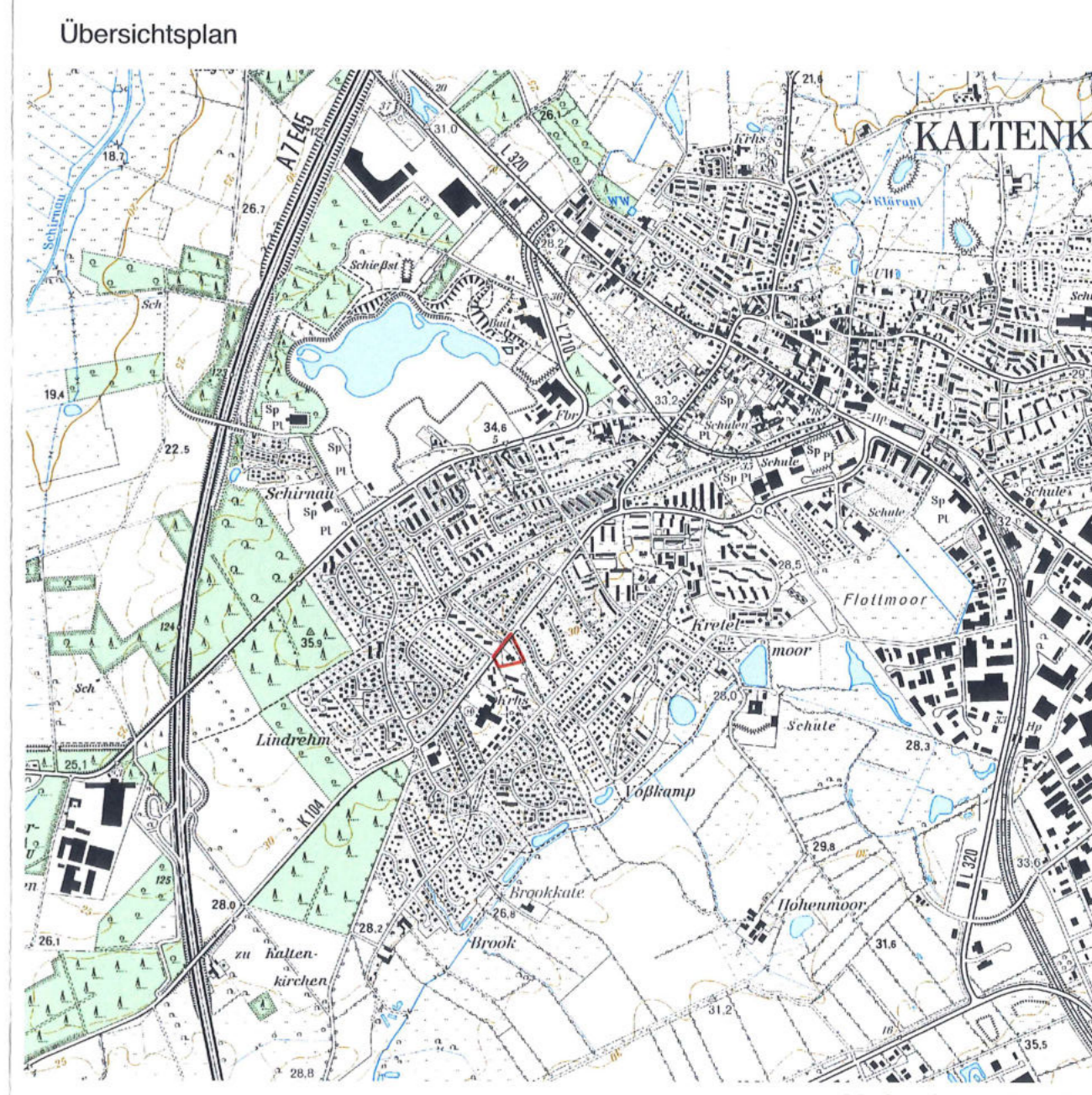
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 26.10.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84 "Am Krankenhaus" für das Gebiet südlich der Alvesloher Straße und westliche der Straße Am Krankenhaus, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Kaltenkirchen, den 21.02.2024

Bürgermeister



SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84 "Am Krankenhaus"

für das Gebiet südlich der Alvesloher Straße und westlich der Straße Am Krankenhaus

Stand: Oktober 2023
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
Planungsbüro: Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB
Ferdinand-Belt-Straße 7b
20099 Hamburg
