

# SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26, 1. Änderung

für den Bereich südlich der Süderstraße, westlich der Hamburger Straße, beidseitig der Carl-Benz-Straße und südlich der Gottlieb-Daimler-Straße

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.06.2020. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 182 am 08.08.2020 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 33 am 12.08.2020 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 08.08.2020 erfolgt.
- Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 22.06.2020 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 21.12.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 21.12.2021 bis 18.01.2022 erfolgt.
- 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 gegeben.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.03.2022 bis 04.04.2022 während der Dienststunden nach § 3 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, durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 40 am 17.02.2022 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 10 am 09.03.2022 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 17.02.2022 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter <https://kaltenkirchen.de/del/wirtschaft-verkehr/oeffentlichkeitsbeteiligungen.php> ins Internet eingestellt.

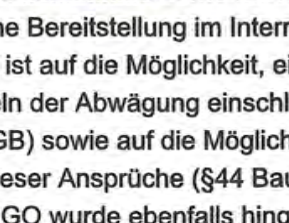
Kaltenkirchen, den 01.02.2024  
  
Stefan Bohlen  
(Bürgermeister)

Kaltenkirchen, den 01.02.2024  
  
Stefan Bohlen  
(Bürgermeister)

Nachrichtl. St. d. 2024  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)  
  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Kaltenkirchen, den 01.02.2024  
  
Stefan Bohlen  
(Bürgermeister)

Kaltenkirchen, den 01.02.2024  
  
Stefan Bohlen  
(Bürgermeister)

Kaltenkirchen, den 01.02.2024  
  
Stefan Bohlen  
(Bürgermeister)

Kaltenkirchen, den 01.02.2024  
  
Stefan Bohlen  
(Bürgermeister)

Kaltenkirchen, den 01.02.2024  
  
Stefan Bohlen  
(Bürgermeister)

## PLANZEICHNUNG - TEIL A - M 1:1.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)



## TEXT - TEIL B

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen und Vergnügungstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und dem Hauptbetrieb in Baumasse und Fläche untergeordnet sind.
  - Industriegebiet (§ 9 BauNVO)**

Im Industriegebiet sind Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Baumassenzahl**

2.1.1 Die festgesetzte max. GRZ kann durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden.
  - Maximale Gebäudehöhe**

2.2.1 Im Gewerbegebiet ist eine maximale Gebäudehöhe von 30 m und im Industriegebiet Gebäudehöhe von 33 m als Höchstmaß zugelassen. Als oberer Maßbezugspunkt gilt die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrente. Als oberer Maßbezugspunkt gilt bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika) bzw. bei geneigten Dächern der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen der solaren Energiegewinnung und durch untergeordnete Bauteile bis 1 m überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
  - Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäudelängen auch über 50 m zulässig.
- Sichtdreiecke (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
  - In den in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Einfriedungen und gärtnerische Anlagen dürfen max. 70 cm hoch sein, gemessen von der Fahrbahnoberkante.
- Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB und § 14 (2) Nr. 2 BauNVO)**
  - In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Versorgungsanlagen (Transformatorstationen) zulässig.

- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB**

6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind außerhalb von Sichtfeldern, wenn in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, mit Rasenflächen und einzelnen Strauchgruppen zu gestalten.
  - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**

6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind innerhalb dieser Fläche in gleicher Art zu ersetzen. Für Neuanpflanzungen sind Ersatz abgängiger Bäume sind standortgerechte, hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Externe Kompensationsmaßnahmen / Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 (1a) BauGB**

6.3 Zur Kompensation von nicht innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichenden Beeinträchtigungen werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 Teile des Flurstücks 154/32 der Flur 22, Gemeinde Lentföhren des Ökotoons der Stadt Kaltenkirchen zugeordnet. Es werden 100 m Knick des anerkannten Ökotoons den Eingriffen des Bebauungsplans Nr. 26 zugeordnet.
- Hinweise**
  - Vorschriften**

H1 Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, können im Rathaus der Stadt Kaltenkirchen während der Dienstzeiten eingesehen werden.
  - Denkmalschutz**

H2 Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet Bodenfunde gemacht oder Kulturdenkmale entdeckt werden, sind diese gemäß § 15 Abs. 1 DSchG SH auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der oberen Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 15 Abs. 1 DSchG SH in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
  - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen / Sicherungsmaßnahmen**

H3 Die einschlägigen Bestimmungen des § 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherichtung (Baufeldröhrung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Aktivphase von Fledermäusen in der Zeit von Anfang Dezember bis Ende Februar durchgeführt werden. Vor Gehölzröhrungen sind die betroffenen Bäume von einem Fachgutachter auf ihr Quartierspotenzial für Fledermäuse zu untersuchen. Bei Feststellung von einer möglichen Nutzung als Winterquartier ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde Kreis Bad Segeberg abzustimmen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Stadt ist hierbei im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Sollten Maßnahmen außerhalb der oben genannten Fristen erfolgen, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Brandschutz- und Katastrophenschutz**

H4 Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz - BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden. Die tatsächliche Löschwasserversorgung im Grundsatz für das jeweilige Planungsbereich richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405, Abhängig von der Nutzung des Planungsbereiches müssen 95 m<sup>3</sup>/h bzw. 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden. Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundsatz für dieses Gebiet dar (berücksichtigt nicht den ggf. zusätzlichen erforderlichen Objektschutz). Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2018-4 Information zur Löschwasserversorgung).
- Kampfmittelbeseitigung**

H5 Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschießen. 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.
- Baumschutz**

H6 Zum Schutz von Bäumen und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden.
- Alliasten**

H7 Sollten bei den Baumaßnahmen Hinweise auf mögliche Alliasten gefunden werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Segeberg unverzüglich zu informieren.
- Anbauverbotszone L 320**

H8 Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.11.2003 (GVBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der L 320, gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
- Abschirmung von Lichtquellen**

H9 Alle Lichtquellen im Plangebiet sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 320 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zur Planzeichnung Teil A

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

GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
GI	Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

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

1,6	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,8	Baumassenzahl
0,8	Grundflächenzahl

z.B. GH 30,0 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

a	Abweichende Bauweise:
---	Baugrenze

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

---	Straßenverkehrsfächen
---	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

---	Private Grünflächen
-----	---------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

---	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen

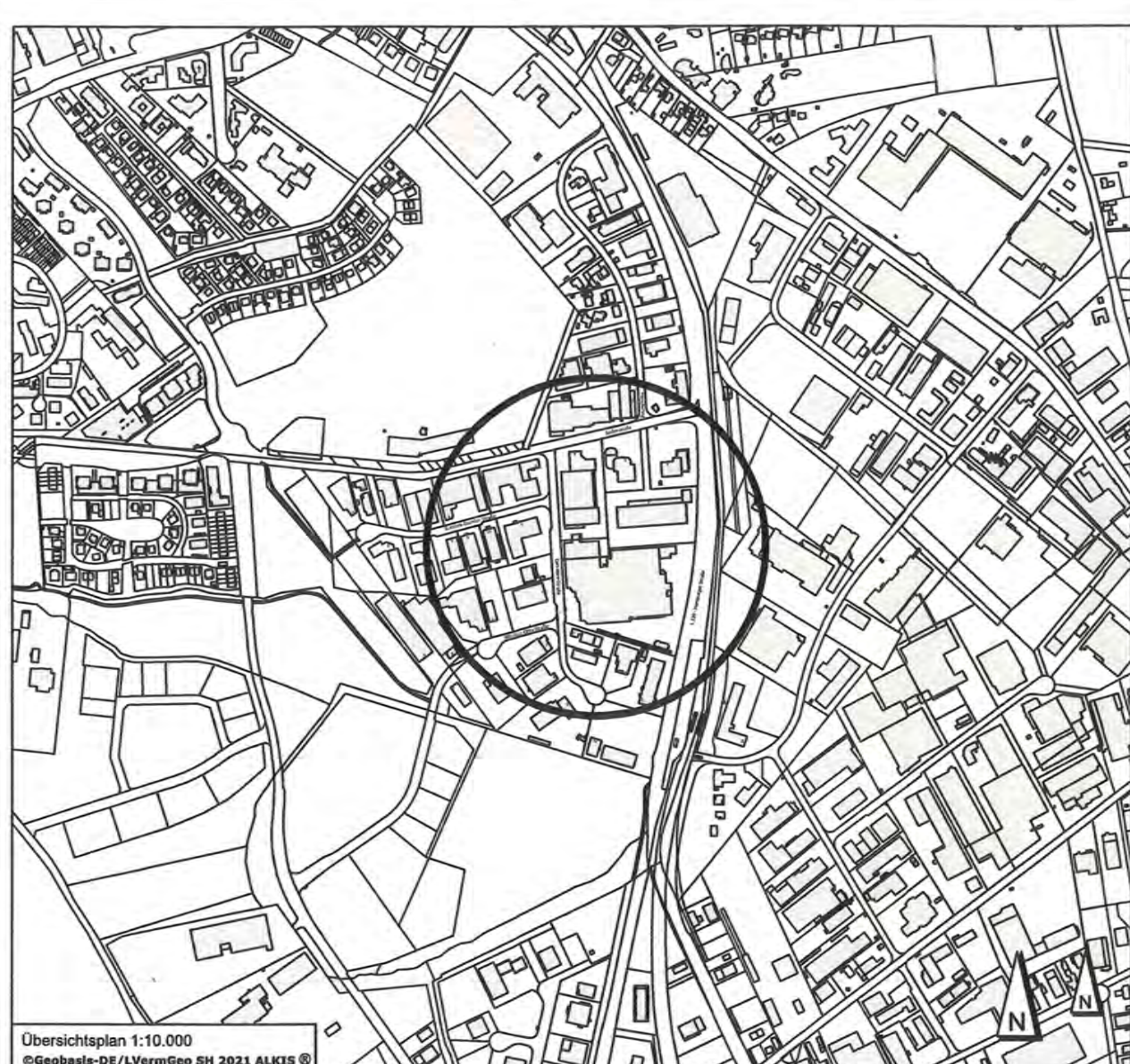
---	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Darstellung

---	Kennzeichnung Bauverbotszone der 20 m vom Fahrbahnrand (§ 9 fswG)
---	Kennzeichnung Baubeschränkungszone der 40 m vom Fahrbahnrand (§ 9 fswG)
---	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung für den Bereich südlich der Süderstraße, westlich der Hamburger Straße, beidseitig der Carl-Benz-Straße und südlich der Gottlieb-Daimler-Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



**SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 1. Änderung**  
für den Bereich südlich der Süderstraße, westlich der Hamburger Straße, beidseitig der Carl-Benz-Straße und südlich der Gottlieb-Daimler-Straße  
Verfahren gem. § 13 a BauGB

Planungsstand: 04.01.2023

Sweco GmbH  
Resort Stadtplanung und Regionalentwicklung  
D-30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-261

Sweco