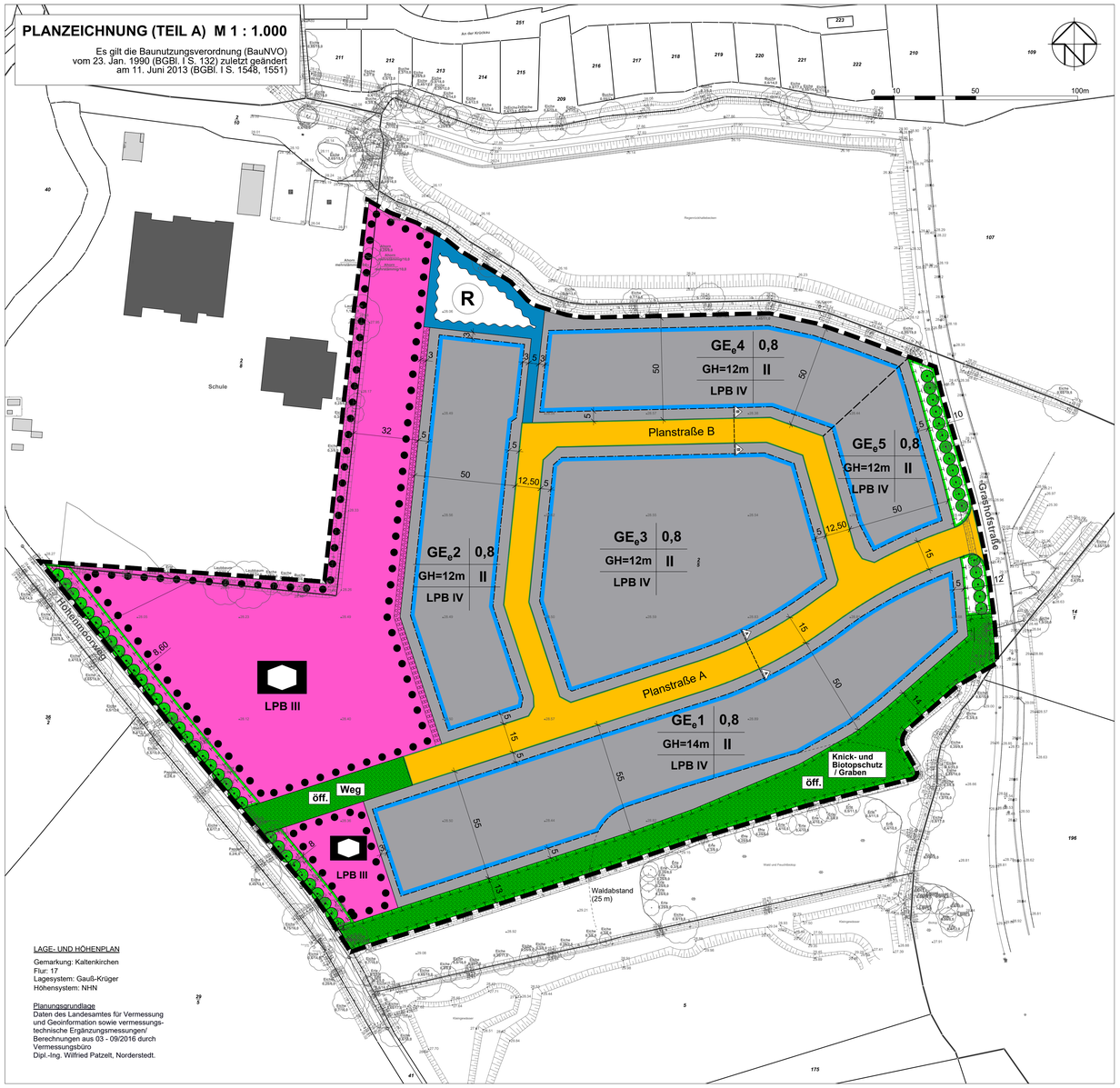
SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 80 "Westlich der Grashofstraße"

Für den Bereich: östlich der Grundschule Flottkamp, südlich der Straße An der Krückau und westlich der Grashofstraße

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)



LAGE- UND HÖHENPLAN

Gemarkung: Kaltenkirchen
Flur: 17
Lagesystem: Gauß-Krüger
Höhensystem: NHN

Planungsgrundlage
Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation sowie vermessungstechnische Ergänzungsmessungen/ Berechnungen aus 03 - 09/2016 durch Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Wilfried Patzelt, Norderstedt.

TEXT TEIL B
FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur mit folgenden nicht-zentrumsrelevanten 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 Mineralölerzeugnisse
- 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 1.1, 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. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

1.7 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die in einem Bezug zu den Leistungen eines auf dem Grundstück vorhandenen Betriebes stehen. Werbeanlagen mit himmelwärtsgerichtetem, stark leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 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)

2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 5,0 m für technische Aufbauten auf höchstens 20 % der Gebäudefläche überschritten werden. (§ 16 Abs. 2, 6 BauNVO)

3.0 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Das Oberflächenwasser ist den öffentlichen Regenwasserleitungen zuzuführen. Davon abweichend ist das innerhalb der Gewerbegebiete GE$_e$1 und GE$_e$4 anfallende unverschmutzte Dachflächenwasser über Gräben (innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dem übergeordneten Entwässerungssystem aus Rückhalteräumen und der Vorflut zuzuführen.
Der Graben innerhalb der Fläche für Maßnahmen und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Knick- und Biotopschutz / Graben" ist naturnah so anzulegen, dass das Gefälle minimal ausgebildet und ein Dauerwasserstau eingerichtet wird, der den Wasserstand des südlich benachbarten Feuchtbiotops nicht unterschreitet.

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 öffentliche Grünfläche/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Knick- und Biotopschutz / Graben" darf weder abgegraben noch überfüllt werden. Sie ist der Sukzession zu überlassen, extensiv durch eine jährliche Mahd zu pflegen und darf zum Zwecke der Knick- und Gewässerunterhaltung befahren werden. Die Anlage eines Grabens und eines Wanderweges in wassergebundener Bauweise mit bis zu 2,50m Breite ist zulässig.

4.2 Entlang der vorhandenen Knicks dürfen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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 Für die Beleuchtung im Geltungsbereich sind bodengerichtete Lampenkörper mit nicht insektenanlockenden Leuchtmitteln zu verwenden.

4.5 Dem Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs die folgenden Flächen zugeordnet:
Flurstück 2/1 Flur 3 Gem. Kaltenkirchen (Schirnau), anteilig 2,62 ha
Flurstück 2/1 Flur 7 Gem. Kaltenkirchen, (nördlich Kamper Weg) anteilig 0,86 ha
Flurstück 48/1 Flur 10 Gem. Kaltenkirchen, (Rümmels) anteilig 1,77 ha
die nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags zu entwickeln sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 (1a) Satz 2 BauGB)

5.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB / § 1Abs. 4 BauNVO)

(Hinweis: Die nachfolgend genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.)

5.1 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente $L_{EK,i}$ (bezogen auf 1 m²) nicht überschreiten:

Gebiet k	Emissionskontingente $L_{EK,i\ tags}$	Emissionskontingente $L_{EK,i\ nachts}$
Teilfläche i	dB(A)	dB(A)
GE$_e$1	60	0
GE$_e$2	60	0
GE$_e$3	60	0
GE$_e$4	58	0
GE$_e$5	58	0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt gemäß DIN 45691 (Dez. 2006) Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:
1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile gemäß DIN 45691 (Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm (Aug. 1998) mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Abweichend von Satz 1 und 2 ist ein Vorhaben auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

5.2 Den gemäß Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile [1] $R'_{w,res}$
	dB(A)	Bürorräume [2] [dB(A)]
III	61 - 65	30
IV	66 – 70	35

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

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Nov. 1998) nachzuweisen. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

5.3 Von den Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

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 und in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weg" sind insgesamt 16 Straßenbäume als standortgerechte, hochstämmige Laubbäume im mittleren Abstand von 40 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Hochstamm Stammumfang mind. 18 cm, Arten gem. Pflanzvorschlag im Grünordnerischen 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 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Hochstamm Stammumfang mind. 18 cm, Arten gem. Pflanzvorschlag im Grünordnerischen Fachbeitrag). Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 cbm zu betragen.

6.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine zweireihig-versetzt gepflanzte, freiwachsende Hecke mit standortgerechten, heimischen Arten 1 Pflanze/ 1,5 m in der Reihe, Reihenabstand 1,00 m herzustellen.
Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm
Strauchearten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm
Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

HINWEIS

Innerhalb des Waldabstandsstreifens ist die Errichtung von ansonsten genehmigungs-, anzeigen- und verfahrensfreien Gebäuden nicht zulässig. (Vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 LWaldG)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.01.2016
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 27 am 02.02.2016 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 5 am 03.02.2016 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 03.02.2016 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.06.2016 bis 07.07.2016 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 124 am 30.05.2016 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 22 am 01.06.2016 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 01.06.2016 erfolgt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 26.05.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 29.11.2016 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 13.12.2016 bis 13.01.2017 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. 285 am 05.12.2016 sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. 49 am 07.12.2016 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 09.12.2016 bekannt gemacht.

Kaltenkirchen, den ..... Siegel

.....
Hanno Krause
(Bürgermeister)

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 09.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kaltenkirchen, den ..... Siegel

.....
Hanno Krause
(Bürgermeister)

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

Norderstedt, den .....

.....
Wilfried Patzelt
(öffentl. bestellt. Vermessungsingenieur)

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.02.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.02.2017 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)

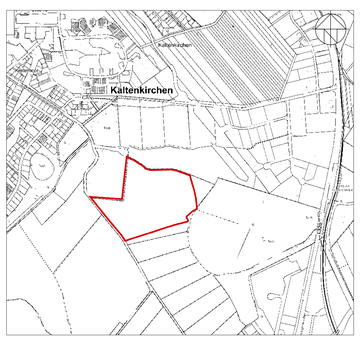
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 80 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, ist in der Umschau 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) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.02.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 80 "Westlich der Grashofstraße", für den Bereich: östlich der Grundschule Flottkamp, südlich der Straße An der Krückau und westlich der Grashofstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan ca. 1 : 10.000

SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 80
"Westlich der Grashofstraße"

Für den Bereich:
östlich der Grundschule Flottkamp, südlich der Straße An der Krückau
und westlich der Grashofstraße

Endgültige Planfassung
28.02.2017 (Stadtvertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Baum • Schwormstede GbR
22087 Hamburg, Graumannsweg 69
Tel. 040 / 44 14 19

Bearbeitet: Schwormstede / Benthack / Warning | *Projekt Nr. : 1379*

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
GE$_e$	eingeschränkte Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Zweckbestimmung: Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Schule	
	Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
GH = z.B. 12m	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	

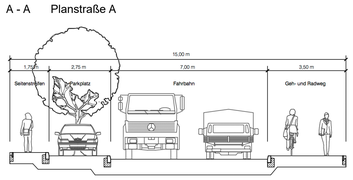
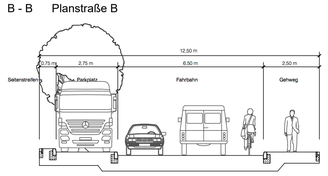
öff.	**Öffentliche Grünflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Weg	Zweckbestimmung: Weg	
Knick- und Biotopschutz / Graben	Zweckbestimmung: Knick- und Biotopschutz / Graben	
	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
R	Regenwasserrückhaltung / -klärung	
	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1a BauGB**
	Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkingen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB / § 1 Abs. 4 BauNVO**
LPB z.B. IV	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (gem. textl. Festsetzung Nr. 5.2)	
	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**
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. textl. Festsetzung Nr. 6.3)	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches **§ 9 Abs. 7 BauGB**
	sonstige Abgrenzung s. textl. Festsetzung Nr. 3.1
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB
	Knick, zu erhalten gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
	Waldabstand 25 m gemäß § 24 LWaldG
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
2/2	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Gebäude

STRASSENQUERSCHNITTE

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
M 1:100

A - A Planstraße A



B - B Planstraße B