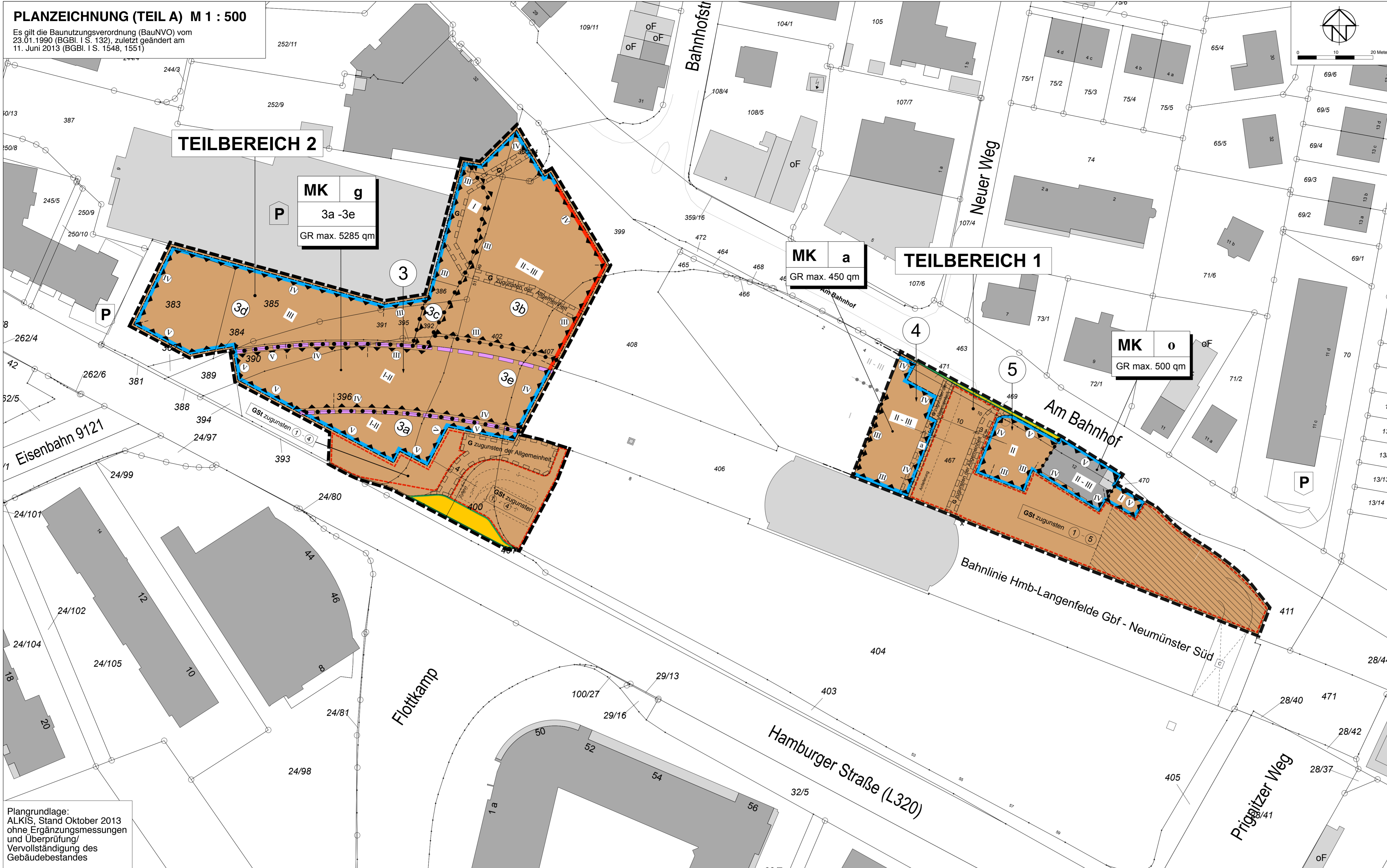


# SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "Bahnhof", 2. Änderung

Für den Bereich: nördlich der Bahntrasse und südlich der Straße Am Bahnhof, Teilbereich 1, sowie nördlich der Hamburger Straße und westlich des Holstenplatzes, Teilbereich 2



## VERFAHRENSVERMERKE

- 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.
- Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 30.10.2012 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 nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom 13.11.2012 bis 27.11.2012.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 29.04.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.06.2014 bis 10.07.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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. 126 am 02.06.2014 bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 18.12.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Norderstedt, den 19.12.2014  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, ObVI)
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.08.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.08.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Kaltenkirchen, den ..... Siegel  
Hanno Krause (Bürgermeister)
- Die Bauabstandsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.
- Kaltenkirchen, den ..... Siegel  
Hanno Krause (Bürgermeister)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung, die Stelle, bei der der Plan mit Begründung 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 ..... öffentlich 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 26.08.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 "Bahnhof", 2. Änderung, für den Bereich: nördlich der Bahntrasse und südlich der Straße Am Bahnhof, Teilbereich 1, sowie nördlich der Hamburger Straße und westlich des Holstenplatzes, Teilbereich 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB**
- MK** Kerngebiet § 7 BauNBVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB**
- z.B. I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNBVO
- z.B. II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNBVO
- GR max.** Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNBVO
- Bauweise und Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNB**
- o** Offene Bauweise § 22 Abs. 1 BauNBVO
- g** Geschlossene Bauweise § 22 Abs. 1 BauNBVO
- a** Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNBVO (gem. textl. Festsetzung Nr. 1.8. der 1. Änderung des B-Plans 65)
- Baulinie § 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNBVO**
- Baugrenzen § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNBVO**
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Höhe der baulichen Anlagen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNBVO**
- Flächen für den überörtlichen Verkehr § 9 Abs. 6 BauNB**
- Bahnquerung**
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNB**
- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNB**
- Umgrenzung von Flächen mit Gehrechten**

- Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauNB**
- GST** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauNB
- Gemeinschaftsstellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauNB**
- Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauNB**
- Umgrenzung der Flächen mit Festsetzungen für passive und aktive Schallschutzmaßnahmen**
- Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (November 1989) (gem. textl. Festsetzung Nr. I. 3. der 2. And. des B-Plans Nr. 65)**
- Abgrenzung Lärmpegelbereiche IV und V**
- Kennzeichnung von Flächen und Maßnahmen zum Lärmschutz (gem. textl. Festsetzung Nr. I. 3. der 2. And. des B-Plans Nr. 65)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauNB**
- Sonstige Planzeichen**
- Zuordnung von Gemeinschaftsstellplätzen zu überbaubarer Grundstücksfläche**
- Nr. überbaubare Bereiche / Baublock mit Angabe der Nummer**
- Kennzeichnung möglicher Überbauung von Teilflächen (gem. textl. Festsetzung Nr. I. 1. Absatz 6 der 1. And. des B-Plans Nr. 65)**
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Vorhandene Flurstücksgrenzen**
- Flurstückszeichnung**
- Vorhandene Gebäude**
- Baugrenze außerhalb des Geltungsbereiches**
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Höhe der baulichen Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches**
- Alle Maße sind in Meter angegeben**

## TEXT TEIL B

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen Nr. I. 1. Absatz 3, Absatz 9 und Absatz 10 sowie Nr. I. 3. und Nr. I. 5. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Bahnhof" werden wie folgt geändert und die textlichen Festsetzungen Nr. II. 5. um Absatz 3 ergänzt.

Alle weiteren im Text (Teil B) getroffenen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Bahnhof" gelten unverändert fort.

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauNB

**Abatz 3:** Im Baublock 5 sind Wohnnutzungen ausgeschlossen. In den Obergeschossen der übrigen Baublocke sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. In den Obergeschossen der Baublocke 3b und 4 ist in ihrer Gesamtheit die überwiegende, d.h. mehr als 50%ige Nutzung Wohnen.

**Abatz 9:** Im Baublock 3b ist ein Innenhof mit einer Fläche von maximal 350 qm ab dem 1. OG zulässig.

**Abatz 10:** Im Baublock 3d ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage mit beschränktem Nutzerkreis zugunsten der Baublocke 1-4 oder zu Gunsten der Allgemeinheit als Parkpalette zulässig. Ergänzend sind hier im EG auch Einzelhandelsflächen oder sonstige gewerbliche Nutzungen bis zu maximal 1.300 qm Geschossfläche zulässig.

#### 3. Schallschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNB

Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen II bis V vorzusehen.

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w, res</sub>) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume gemeinsam betragen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmspiegel /dB(A)	Raumart	Büroräume und ähnliches	Wohnräume und ähnliches
II	56 bis 60		30	30
III	61 bis 65		35	30
IV	66 bis 70		40	35
V	71 bis 75		45	40

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (Ausgabe 11/89) zu führen.

Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer in 1-Raum-Wohnungen) sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren. Ist eine solche Anordnung nicht möglich, so sind diese Räume bei Lage im Lärmpegelbereich IV oder V mit schalldämmenden Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern zu versehen.

Dabei ist das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß erf. R<sub>w, res</sub> aus dem Schalldämm-Maß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

Loggien, Balkone oder Dachterrassen sind nur in den Lärmpegelbereichen II und III zulässig. Ausnahmsweise können sie in anderen Lärmpegelbereichen zugelassen werden, wenn durch Einzelbegutachtung nachgewiesen werden kann, dass durch individuelle Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände zur Abschirmung) der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein MI-Gebiet von tags 64 dB(A) auf den Loggien, Balkonen oder Dachterrassen eingehalten werden kann.

An der Ostfassade von Baublock 4 wird die Anordnung von Aufenthaltsräumen von Wohnungen ausgeschlossen.

Durch Maßnahmen organisatorischer oder technischer Art (Schranke o. ä.) ist sicherzustellen, dass in dem in der Planzeichnung durch Schraffur gekennzeichneten östlichen Teil der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Teilbereich 1 zwischen 22:00 und 06:00 Uhr keine An- und Abfahrten erfolgen.

Im westlichen Teil der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Teilbereich 1 dürfen An- und Abfahrten zwischen 22:00 und 06:00 Uhr erst dann erfolgen, wenn östlich an das vorhandene Gebäude im Baublock 5 (ehem. Bahnhofsgebäude) oder ggf. einem Ersatzgebäude ein mindestens 3,0 m (über Höheniveau des Gehweges der Straße „Am Bahnhof“) hohes Gebäude mit einer Länge von mindestens 8 m nördlich der Stellplätze angebaut ist. Bis zur Realisierung dieser schallabschirmenden Bebauung ist durch Maßnahmen organisatorischer oder technischer Art sicherzustellen, dass auch im westlichen Teil der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zwischen 22:00 und 06:00 Uhr keine An- und Abfahrten erfolgen. (§ 9 Nr. 1 Abs. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauNB)

Anlieferungen während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 06:00 Uhr) sind in den Teilbereichen 1 und 2 unzulässig.

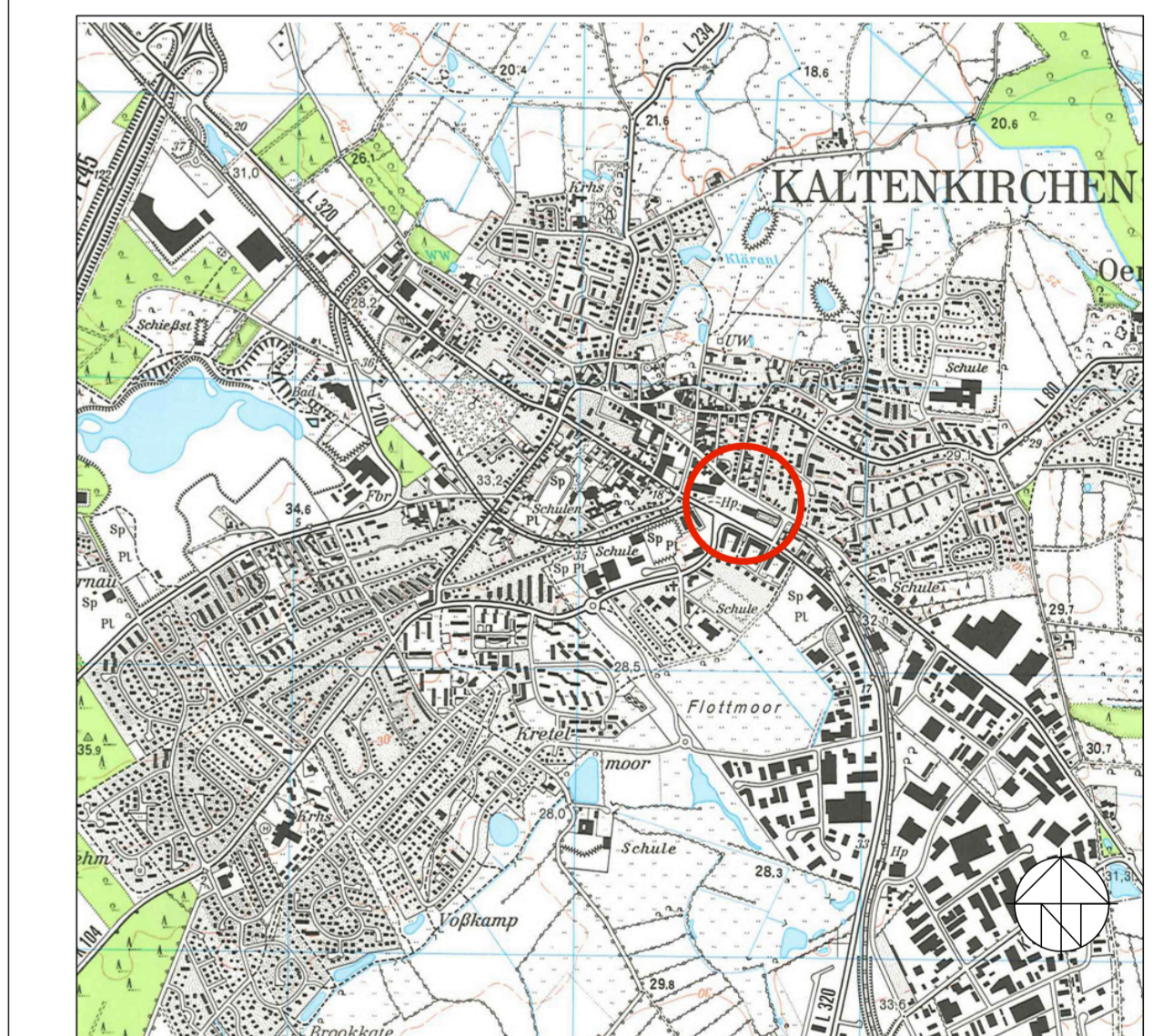
#### 5. Stellplätze und Garagen § 12 Abs. 6 BauNBVO

Tiefgaragen sind auf allen Baugrundstücken zulässig. Stellplätze sind außer in Tiefgaragen nur auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sowie in den Baufeldern 3a und 3d zulässig. Garagen und Carports sind dort unzulässig. Stellplätze darüber hinaus sind in den Obergeschossen des Baublocks 1 sowie im Baufeld 3d zulässig.

#### II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauNB i.V.m. § 84 LBO)

##### 5. Werbeanlagen

**Abatz 3:** Im Teilbereich 2 (ausgenommen Baublock 3b) ist außerdem eine Gemeinschaftswerbeanlage mit einer Werbefläche von maximal 18 qm und einer Höhe von maximal 9 m, bezogen auf die Oberfläche des Gehweges der angrenzenden öffentlichen Straße zulässig; auf der Werbeanlage darf nur für im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65, 1. Änderung ansässige Betriebe geworben werden. Die Werbeanlage ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.



Übersichtsplan 1 : 50.000

## SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "Bahnhof", 2. Änderung



Für den Bereich: nördlich der Bahntrasse und südlich der Straße Am Bahnhof, Teilbereich 1, sowie nördlich der Hamburger Straße und westlich des Holstenplatzes, Teilbereich 2

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**  
Bau- / Schwormstedt / Pasdzior  
22067 Hamburg, Graumannweg 69  
Tel. 040 / 44 14 19  
Fax 040 / 44 31 05

Endgültige Planfassung  
26.08.2014 (Stadtvertretung)

Bearbeitet: Benthack / Schwormstedt / Pasdzior

Projekt Nr.: 1240