

# SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "HAMBURGER STRASSE/FLOTTKAMP"

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER RANDBEBAUUNG HAMBURGER STRASSE (B 433), EINSCHLIESSLICH DER STRASSENANDBEBAUUNG HAMBURGER STRASSE NR. 65-69 (UNGER. NR.), SPORTPLATZ, KLEINGARTEN UND FLOTTKAMP

## TEIL A : PLANZEICHNUNG



### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.06.1992 und dem Text (Teil B) der örtlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeber Zeitung am 22.01.1993.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.01.1994 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.01.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 21.02.1995 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 22.02.1995 bis zum 22.03.1995 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Gedanken und Anregungen während der Auslegungstermine schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 22.02.1995 durch Abdruck in der Segeber Zeitung öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 22.03.1995 bis zum 22.04.1995 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Gedanken und Anregungen während der Auslegungstermine schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 22.03.1995 durch Abdruck in der Segeber Zeitung öffentlich bekannt gemacht worden.

7. Der katastermäßige Bestand am 01.10.1992 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt.

Norderstedt, 01.04.1996  
 Öffentl. Recht. Verm.-Ing.  
 Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat die vorgeschlagenen Gedanken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.04.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kaltenkirchen, 01.04.1996  
 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.04.1996 von der Stadtvertretung die Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 01.04.1996 gebilligt.

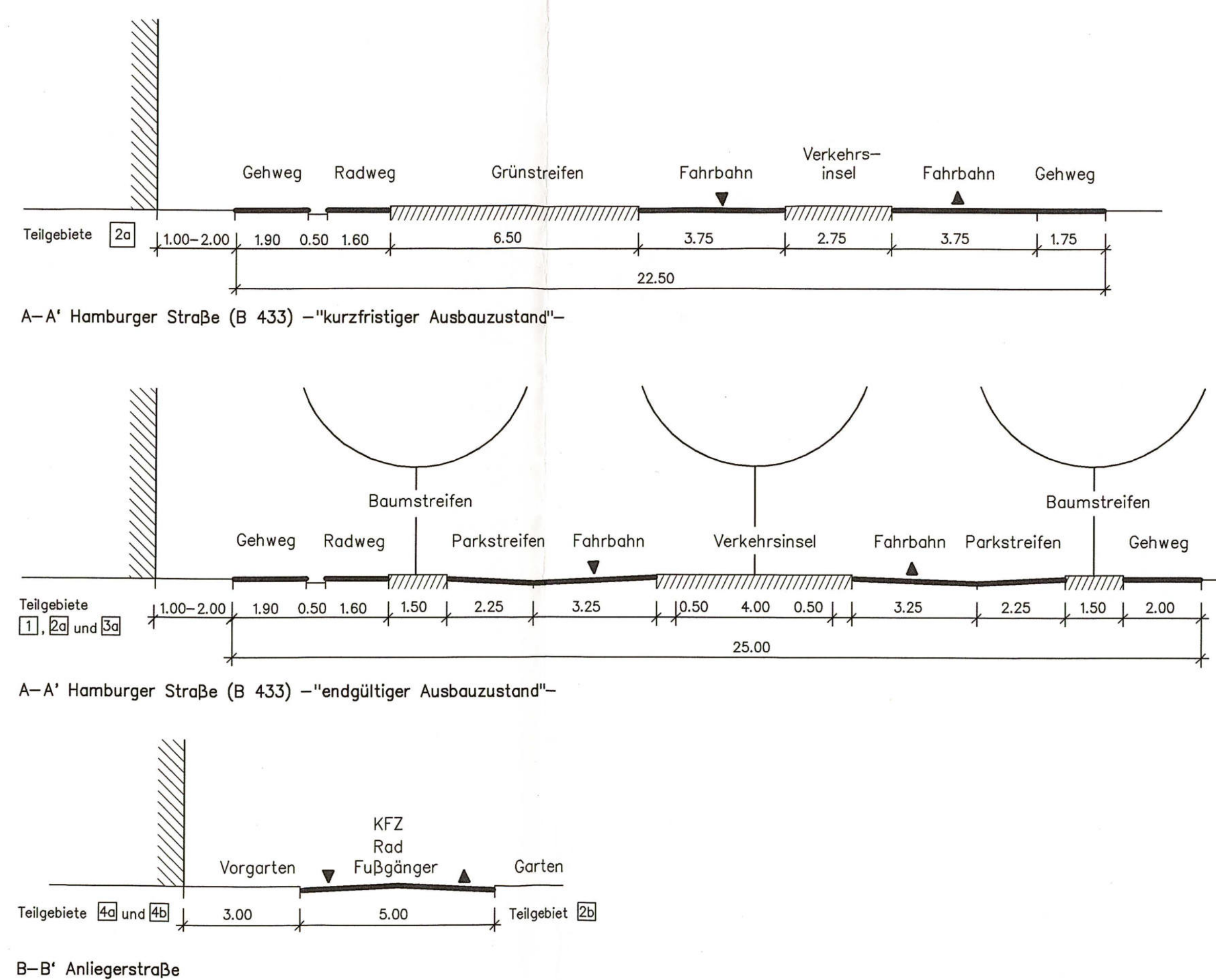
Kaltenkirchen, 01.04.1996  
 Bürgermeister

10. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Kaltenkirchen, 01.04.1996  
 Bürgermeister

11. Die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 01.04.1996 erteilt worden. In der Bekanntmachung der Verlesung von Verordnungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abgabe sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Befreiung und Erlöschen von Entscheidungsmängeln (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. am 01.04.1996 in Kraft getreten.

Kaltenkirchen, 01.04.1996  
 Bürgermeister



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Rechtsgrundlage

Planzeichen

Erklärung

I. Festsetzungen

Rechtsgrundlage

Planzeichen

Erklärung

Rechtsgrundlage

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Rechtsgrundlage

Planzeichen

Erklärung

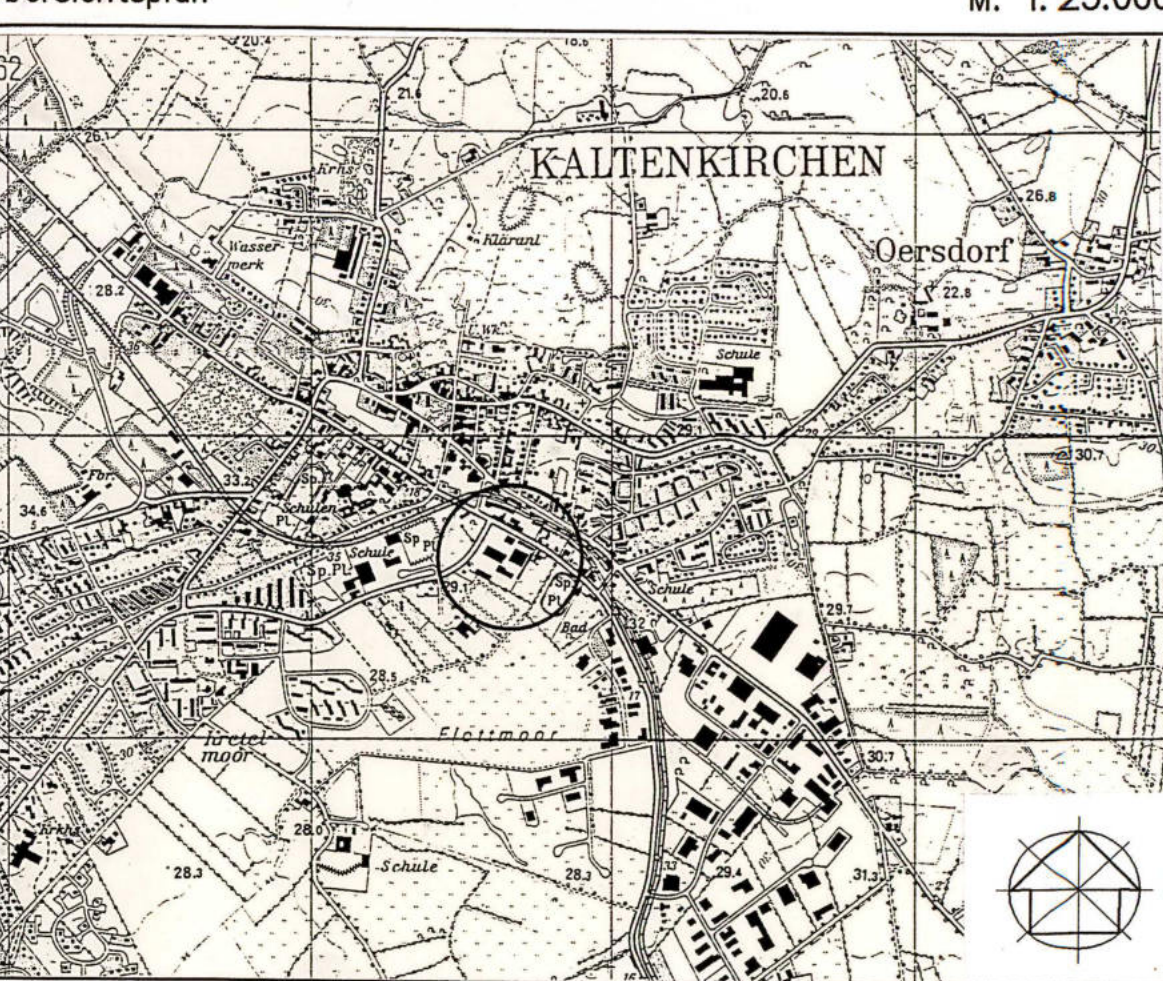
Rechtsgrundlage

## TEIL B: TEXT

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 8 a BtNatSchG)
- 1.1 Für die im Erhaltungsbereich festgesetzten Baumreihen am südwestlichen und südöstlichen Flanierbereich sind bei Abgabenerhaltung zu erhalten.
- 1.2 Der Wurzel- und Laubraum der zur Erhaltung festgesetzten Gehölzgruppen darf entsprechend der DIN 1920 höhenmäßig und in seiner Bodenform nicht verändert werden.
- 1.3 Auf den mit Anpflanzungsgebot belegten Flächen sind Eichen als Ergänzung der lückenhaften Baumreihe am südöstlichen Flanierbereich zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.4 In den festgesetzten Flanierbereichen sind heimische Laubgehölze in Baumschulqualität, Hochstämme 3 x verzopft, mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.
- 1.5 Im Kronbereich der zu pflanzen und der zu erhaltenen Bäume ist für klein-kronige Bäume eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m<sup>2</sup> für großkronige Bäume von mindestens 9 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und standortgerecht zu begrünen.
- 1.6 Die öffentliche Parkfläche in zwei Ebenen nördlich der Erschließungsstraße sind mit Schilf- und Kletterpflanzen unlauflich zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Auf den ebenen öffentlichen Parkflächen sind Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzungen so zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, daß eine Eingrenzung der jeweiligen Parksituation erreicht wird und eine ausreichende Verschattung der Parkflächen gegeben ist.
- 1.7 In dem mit FD bezeichneten Teil des Teilgebietes 2 a sind die Dachflächen, sofern sie nicht zur Belichtung und Belüftung darunterliegender Räume benötigt werden, so mit bodenbedeckenden Pflanzen herzurichten, daß sich eine extensive Vegetation entwickeln kann. Die sich entwickelnde Vegetation ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten.
- 1.8 Auf der als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzten Fläche sind die Anlagen zur Versorgung des Flanierbereichs mit Strom, dreistufig mit Sträuchern und sonstigen Pflanzungen einzurichten und dauerhaft zu erhalten.
2. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 2.1 Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sollen zu Gebäudeseiten ausgerichtet werden, die der Hamburger Straße und dem Flottkamp abgewandt sind. Ersatzweise bzw. ergänzend ist passiver Lärmschutz nach DIN 4109 entsprechend in der Tabelle 1 zusammengefaßten Lärmpegelbereichen vorzusehen.
- Tabelle 1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau
- | Nr. | Gebiet / Seite  | Lärmpegelbereich |
|-----|---|------------------|
| 1   | Gebiet 2 a, Nordwestseite, vordere Baugrenze, zur B 433 hin;  | VI               |
| 2   | Gebiet 6, Südwestseite der Gebäude, zur B 433 hin;  | VI               |
| 3   | Gebiet 1, Nordost- und Südostseite, zur B 433 bzw. zum Flottkamp hin;   | V                |
| 4   | Gebiet 2 a, Baukörper parallel zur B 433, Nordost- und Südwestseite, zur B 433 bzw. zum Flottkamp hin; Nordwestseite, zurückgesetzte Gebäudesante, oberste Gesch. bis zur B 433;  | V                |
| 5   | Gebiet 3 a, Baukörper parallel zur B 433, Nordost- und Südostseite, zurückgesetzte Gebäudesante, oberste Gesch. bis zur B 433;  | V                |
| 6   | Gebiet 6, Nordost- und Südwestseite der Gebäude, quer zur B 433 hin;  | V                |
| 7   | Gebiet 1, unter 5 nicht genannter Bereich der Nordwestseite, zum Flottkamp hin;   | IV               |
| 8   | Gebiet 2 a, unter 5 nicht genannter Bereich der Nordost- und Südwestseite, zum Flottkamp hin, bis in 25 m Abstand von der nördlichen Gebäudesante;  | IV               |
| 9   | Gebiet 3 a, unter 5 nicht genannter Bereich der Nordost- und Südwestseite, zum Flottkamp hin, bis in 25 m Abstand von der nördlichen Gebäudesante;  | IV               |
| 10  | Gebiet 4, Nordwestseite des westlichen Baukörpers, zum Flottkamp hin;   | IV               |
| 11  | Gebiet 5, Nordwestseite der Gebäude, zum Flottkamp hin;   | IV               |
| 12  | Gebiet 1, Südostseite, zwischen 25 m und 40 m von der nördlichen Gebäudesante entfernt, zum Gehweg bzw. zur Straße C hin;   | III              |
| 13  | Gebiet 2 a, zwischen 25 m und 40 m von der nördlichen Gebäudesante entfernt, zum Gehweg bzw. zur Straße C hin, bis in 25 m Abstand von der nördlichen Gebäudesante;   | III              |
| 14  | Gebiet 3 a, zwischen 25 m und 40 m von der nördlichen Gebäudesante entfernt, zum Gehweg bzw. zur Straße C hin, bis in 25 m Abstand von der nördlichen Gebäudesante;   | III              |
| 15  | Gebiet 4, Nordostseite des westlichen Baukörpers, zur Straße B hin;   | III              |
| 16  | Gebiet 5, Nordost- und Südwestseite bis in maximal 15 m Abstand von der westlichen Seite der Baugrenze, quer zum Flottkamp;   | III              |
| 17  | Gebiet 1, Südostseite, mehr als 40 m von der nördlichen Gebäudesante entfernt, zum Gehweg bzw. zur Straße B hin;  | II               |
| 18  | Gebiet 2 b, Nordost- und Südostseite, mehr als 40 m von der nördlichen Gebäudesante entfernt, zur Straße C bzw. zum Sportplatz hin;   | II               |
| 19  | Gebiet 3 b, Nordost- und Südostseite, mehr als 40 m von der nördlichen Gebäudesante entfernt, zur Straße C bzw. zum Sportplatz hin;   | II               |
| 20  | Gebiet 4, von Westen her begrenzt durch Nordost- und Südostseite, zum Flottkamp hin; Nordostseite des westlichen Baukörpers, zur Straße B hin; Nordostseite der ersten beiden Baubänke, zur Straße B hin; Südostseite des südlichen Gebäudes, zum Sportplatz hin; | II               |
| 21  | Gebiet 6, unter 5 nicht genannte Nordost- und Südwestseite, quer zum Flottkamp;   | II               |
| 22  | Gebiet 6, Nordostseite, zur AKN hin;  | I                |
- II. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)
1. Vorgärten
- 1.1 Die Vorgärten der Teilgebiete 2 a, 2 b, 3 a und 3 b beiderseits der Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg) zwischen Hamburger Straße (B 433) und der geplanten Erschließungsstraße im Süden sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten. Als Gestaltungsmittel können Rasen, Wasserflächen, bestandene Pflanzen und Gehölze in Frage.
- 1.2 Mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
2. Einfriedigungen
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen "Flottkamp", Planstraßen B und C, Weg D und zwischen den seitlichen Grundstücksrändern der Teilgebiete 4a und 4b sind nur lebende Hecken bis 1,20 m Höhe bezogen auf die Gehwegoberkante als Einfriedigungen zulässig. Mauerwerkhecken in Höhe der Hecken sind zulässig. Massive Einfriedigungen bis 0,30 m Höhe und Torpfiler bis 0,90 m Höhe bezogen auf die Gehwegoberkante sind zulässig, sie sind im selben Material wie die Hauptbaukörper zu errichten.
3. Terrassen
- Terrassen sind außerhalb der überbauten Fläche zu den Verkehrsflächen orientiert, bis zu einer maximalen Tiefe von 2,00 m und zu den Innenhöfen orientiert bis zu einer maximalen Tiefe von 5,00 m zulässig.
4. Befestigte Flächen
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind kleinteilige Materialien mit großem Fuganteil im Sandbett zu verwenden.
5. Vollgeschosse
- In den Teilgebieten 1, 2 a, 2 b, 3 a, 3 b, 4 a und 4 b ist das jeweils obere Vollgeschoss als Staffelniveau zu errichten.
6. Dächer
- 6.1 Die festgesetzten Putz- und Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis 25° auszuführen. Für Stellplätze mit Schuttdach (Corports), Garagen und Nebenbauten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zulässig.
- 6.2 In den Teilgebieten 1, 2 a, 2 b, 3 a und 3 b sind Dachgauben unzulässig.
7. Abständeflächen
- 7.1 Die erforderlichen Abständeflächen der Gebäude in den Teilgebieten 4a und 4b untereinander dürfen gemäß § 6 Abs. 13 LBO unterschritten werden, wenn aus Sicht des Brandchutzes keine Bedenken bestehen und Belüftung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben.
8. Außenwände
- In den Teilbereichen 1, 2a + b und 3a + b werden für alle Gebäude vertikale Fassadengliederungen vorgeschrieben. Alle 8 bis 12 m sind vor- und zurück-springende Gebäudeteile gegenüber der festgesetzten Gebäudesante mit mindestens 0,25 m vorgeschrieben.

## TEIL B: TEXT (FORTSETZUNG)

3. Oberflächenerosion (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Das anfallende Oberflächenwasser einschließlich des Wassers von Dachflächen ist, soweit es nicht am Ort der Niederschlagsverteilung kann, im Bereich der öffentlichen Grünflächen am südlichen Flanierbereich oberflächlich durch Versickerung in den Untergrund einzulassen. Die Versickerungsanlage ist als offener Graben, Versickerungsbecken mit Dauerentlaste oder als Versickerungsmatte auszubilden. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Trennsystem dem vor-handenen Rückhaltebecken "Süderstraße" zuzuführen.
4. Freihaltende Flächen (§ 14 Abs. 1 BauNV)
- Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Freihaltungen) sind bauliche Anlagen sowie jegliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNV unzulässig. Die Freihaltenden Flächen sind oberhalb einzugraben. Ausnahme ist die Anlage von Spielplätzen für Kleinkinder auf den freizuhaltenden Flächen zulässig.
5. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNV)
- 5.1 In den festgesetzten Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 und 8 BauNV allgemein zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten - unzulässig.
- 5.2 In den festgesetzten Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 3 BauNV aus-nahmeweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungstätten - unzulässig.
- 5.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) der Teilgebiete 2b und 3b sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNV allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke - unzulässig.
- 5.4 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNV ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.
6. Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNV)
- In dem als Mischgebiet festgesetzten Teilgebiet 2b und in den als allgemeine Wohngebieten festgesetzten Teilgebieten 2b und 3b darf die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen die Grundfläche baulicher Anlagen unter Geländeerhöhung (Tiefgarage) überschreiten werden.
7. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNV)
- In den Teilgebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNV in offener Bauweise mit Gebäudelhöhen über 50 m zulässig.
8. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNV)
- In den Teilgebieten 1, 2 a, 2 b, 3 a und 3 b sind die festgesetzten höchstzulässigen Wände jeweils auf die angrenzende Gehwegoberkante der öffentlichen Verkehrsflächen zu beziehen.
9. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 1 BauNV)
- 9.1 In allen Teilgebieten sind Garagen unzulässig.
- 9.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten, Teilgebiete 4a und 4b sind Stell-plätze und Stellplätze mit Schutzdach (Corports) außerhalb der Gebäude- und Vergartenebene zwischen der hinteren (der rückwärtigen) Grundstücksgränze direkt gegenüberliegenden Baugrenze und der rückwärtigen Grundstücksgränze unzulässig.
- 9.3 Die Stellplatzanlagen in allen Teilgebieten sind mit Sträuchern, Bäumen und sonstiger Bepflanzung umfänglich einzurichten und dauerhaft zu erhalten.
- 9.4 Ebenerdige Gemeinschaftstellplatzanlagen sind bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche um mindestens 1,50 m abzusenken.
10. Überbautere Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNV)
- In den Teilgebieten 4a und 4b darf die für öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Baufläche für Eingangsbereiche und Treppenanlagen in einer Tiefe von 2,50 m und in einer Breite von 5,00 m ausnahmsweise überschritten werden.



SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "HAMBURGER STRASSE/FLOTTKAMP" FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER RANDBEBAUUNG HAMBURGER STRASSE (B 433), EINSCHLIESSLICH DER STRASSENANDBEBAUUNG HAMBURGER STRASSE NR. 65-69 (UNGER. NR.), SPORTPLATZ, KLEINGARTEN UND FLOTTKAMP