

# SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 58 "ÜBERM HEERWEG SÜD"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):



### ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen: Erläuterung:

#### I. FESTSETZUNGEN:

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

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

GH 16m Gebäudehöhe in Metern über Gelände, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**a** Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

**—** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Planzeichen: Erläuterung:

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**—** Straßenverkehrsfläche

**—** Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**—** öffentliche Grünfläche

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**●** Anpflanzung von Einzelbäumen

**●** Erhalt von Einzelbäumen

**—** Ungrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Planzeichen: Erläuterung:

#### Sonstige Planzeichen

**—** Mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern zu belastende Flächen

**F** Fahrrechte

**L** Leitungsrechte

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**—** Wasserfläche, zu erhalten gemäß § 30 BNatSchG

**●** Knick, zu erhalten gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG

**—** Fläche für Eisenbahnanlagen: geplantes Umspannwerk

Planzeichen: Erläuterung:

#### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER/HINWEISE

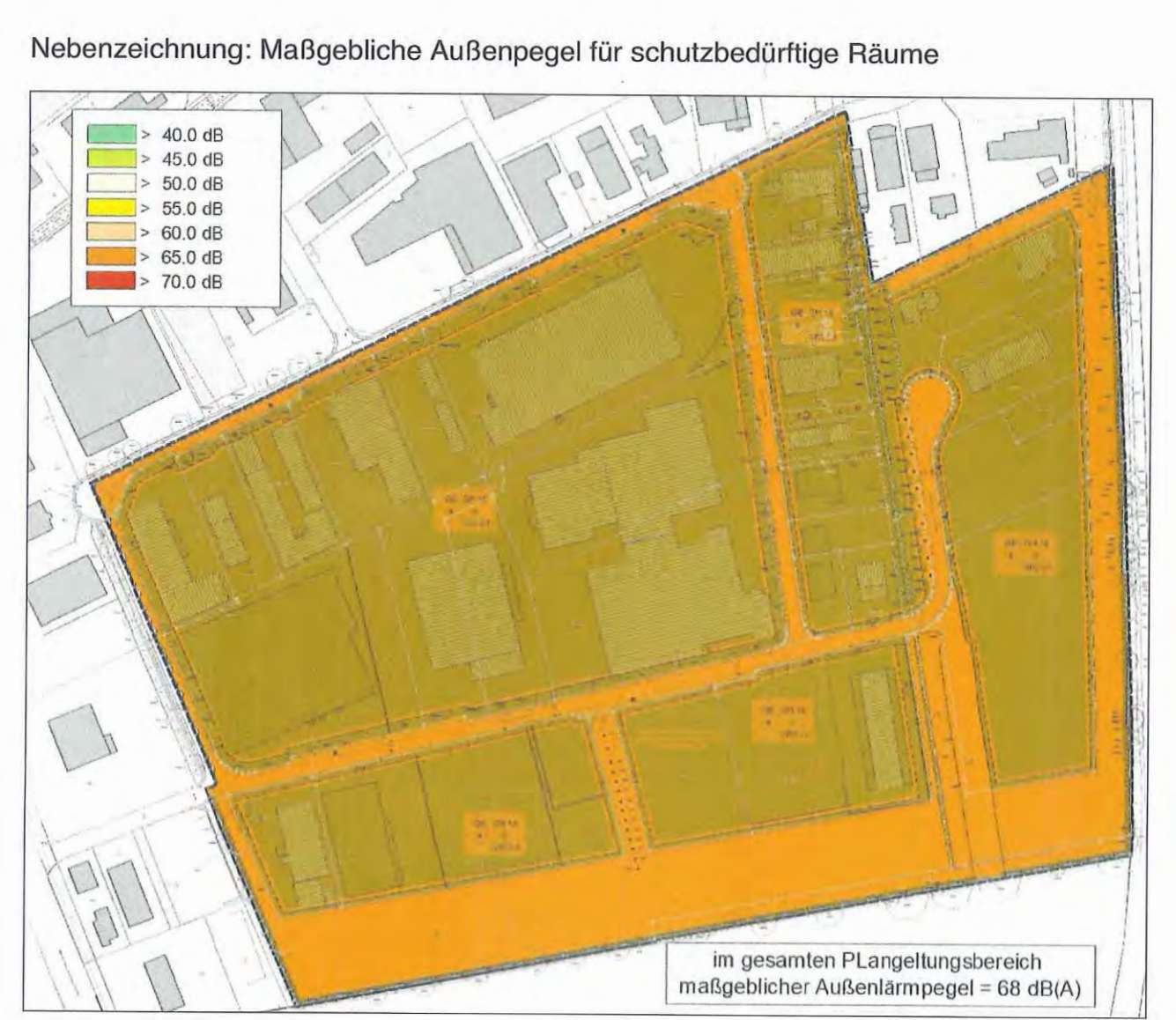
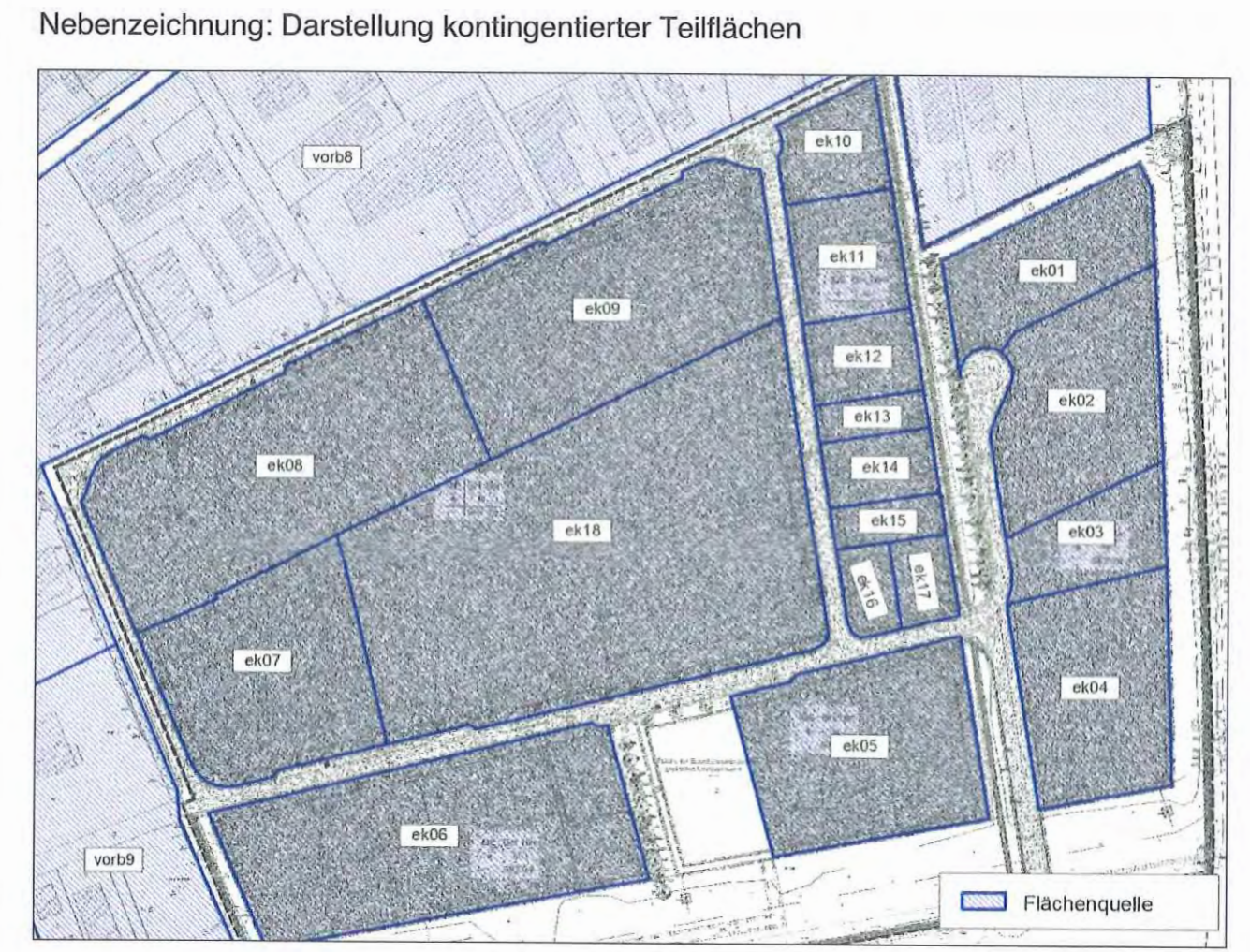
**—** Vorhandene Gebäude

**—** Vorhandene Flurstücksgränze

**—** Vorhandene Böschung

**—** Vorhandener Stromleitungsmast

**X** Knick - nicht mehr vorhanden/wird überplant



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- § 1 Art der baulichen Nutzung**
- (1) In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig:
- Kfz-Handel und -Zubehör
  - Fahrräder und Zubehör
  - Bau- und Heimwerkerbedarf
  - Baustoffe und -elemente
  - Land- und forstwirtschaftliche Bedarfsartikel (inkl. Arbeitskleidung und Futtermittel)
  - Brennstoffe und Mineralerzeugnisse
  - Kinderwagen, Kinderstühle, Säuglingsbedarf, Kinderzimmermöbel (ohne Textilien und Spielwaren)
  - Gartenbedarfartikel
  - Bodenbeläge, Tapeten, abgepasste Teppiche und Läufer
  - Möbel
  - Büchle
  - Campingartikel
- (2) Bei Einzelhandelsbetrieben mit zulässigen Kernsortimenten nach Textziffer 1, die zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente im Warenangebot führen, ist die Verkaufsstelle für die Randsortimente auf 10% der Verkaufsstelle des Einzelhandelsbetriebes zu begrenzen.
- (3) Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe auch mit anderen als den gemäß Textziffer 1 zulässigen Sortimenten zulässig, sofern es sich um Verkaufsstellen für selbstproduzierte oder bearbeitete Produkte von ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieben handelt, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu den ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieben stehen und ihr Geschossfläche nicht mehr als 10% der gesamten Geschossfläche des ansässigen Betriebes umfasst.
- (4) In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- (5) Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist, sind nicht zulässig.
- (6) Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die in einem Bezug zu den Leistungen eines auf dem Grundstück vorhandenen Betriebes stehen.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung**
- (1) In den Gewerbegebieten ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO für Einzelfälle zulässige Abweichung von den Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl unzulässig.
- (2) Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrente.
- (3) Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 3 m für technische Aufbauten auf höchstens 20% der Gebäudfläche überschritten werden.
- § 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
- (1) In den Gewerbegebieten gilt die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.
- (2) In den Gewerbegebieten sind Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- § 4 Leitungsrecht**
- Das Leitungsrecht ist zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- § 5 Örtliche Bauvorschriften**
- Werbeanlagen mit himmelwärtsgerichteten, stark leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- § 6 Immissionsschutz**
- (1) Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung vor Gewerbellärm sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 der Stadt Kaltenkirchen im Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden richtungsbezogenen Emissionskontingente LEK<sub>1k</sub> (bezogen auf 1 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten:
1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile gemäß DIN 45691 (Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
  2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der LA<sub>eq</sub> mit dem Ziel, die ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Polevangrenze).

- ## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):
- (2) Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Gebäudeteile) gemäß DIN 4109 (Januar 2019) zu ermitteln. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die Beurteilungspegel in der Nebenzeichnung "Maßgebliche Außenpegel für schutzbedürftige Räume" festzusetzen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2019) nachzuweisen.
- (3) Zum Schutz der Nachtruhe sind bei ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im gesamten Planungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 erfüllt werden.
- (4) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- § 7 Anpflanzungsgebote**
- (1) Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebote festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind die in Nr. 7.4 genannten Mindestqualitäten zu verwenden.
- (2) Die festgesetzten Baumpflanzungen können mit Rücksicht auf Grundstückszufahrten um bis zu 3 m variabel vorgenommen werden. Die Anzahl der Bäume je Grundstück und die Zuordnung zur Straße sind dabei einzuhalten.
- (3) Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cm Durchmesser im Raum mit geeigneter Substrat bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Bäume sind dauerhaft zu begrünen. Standorte für Leuchten, Verkehrs- und Werbeschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Bäume nicht zulässig.
- (4) Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Artenkategorie und Mindestqualitäten zu verwenden:
- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| <b>Pflanzliste:</b> | Ahorn-Arten           |
| Azob. spec.         | Hainbuche             |
| Carpinus betulus    | Stiel-Eiche           |
| Quercus robur       | Echte Mehlbeere       |
| Sorbus aria         | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus intermedia   | Linden-Arten          |
| Tilia spec.         |                       |
- Bäume:** standortgerechte, mittelkronige Laubbaumarten  
Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang
- Nachpflanzungen auf Knicks:** standortgerechte, heimische Arten des regionaltypischen Knickenspektrums
- Straucharten:** Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm  
Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm
- Flächige Anpflanzungen sind 2-reihig mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen
- § 8 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt**
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.
- § 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- (1) Knickschutzreifen und Maßnahmenflächen sind gegenüber den baulich genutzten Grundstücksflächen und geplanten Verkehrsflächen freizuhalten.
- (2) Die zu erhaltenden Knicks sind unter Erhaltung von Überhaltern alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen.
- (3) Die Knickschutzreifen sind als Weidkrautsäume zu entwickeln und einmal jährlich in der zweiten Jahreshälfte zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen.
- (4) Für festgesetzte Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsatzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt.
- (5) Vorhandene Lücken sind durch Nachpflanzung zu schließen.
- (6) Für die Eingriffe des B-Plans Nr. 58, 3. Änd. ist planextern weiterer Ausgleich zu leisten. Den Eingriffen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
- Maßnahme A** (für Knickverluste): Revitalisierung von Knick durch Neupflanzung auf 80 m Länge auf den Flurstücken 33/2 und 32/1, Flur 1, Gemarkung Heidkaten
- Maßnahme B** (für Bodenversiegelung und Verlust von Ruderalreihen und anteilige Gehölzverluste): Anlage von 5 m breiten Ackerrandstreifen auf 370 m Länge auf den Flurstücken 26/3, Flur 21 und 1/1, Flur 20, Gemarkung Moorleiten
- Maßnahme C** (für Gehölzverluste): Revitalisierung von Knick durch Neupflanzung auf 315 m Länge auf den Flurstücken 33/2 und 32/1, Flur 1, Gemarkung Heidkaten
- Maßnahme D** (für Baumpflanzungsdefizite): Anpflanzung von 25 Einzelbäumen im Flotmoorpark
- § 10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**
- Für die Beleuchtung der Gewerbegrundstücke sind ausschließlich imsekundenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<5.000 Kelvin) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der Gehölzbestände ist zu vermeiden.

- ## VERFAHRENSVERMERKE:
1. Änderung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.06.2016.
- Die örtliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 154 vom 04.07.2016 sowie nachträglich in der Umschau Nr. 27 vom 06.07.2016 und durch nachträgliche Bereitstellung im Internet am 06.07.2016 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.04.2019 bis zum 03.05.2019 durchgeführt. Die endgültige Bekanntmachung ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 72 vom 28.03.2019 sowie nachträglich in der Umschau Nr. 13 vom 27.03.2019 und durch nachträgliche Bereitstellung im Internet am 01.04.2019 erfolgt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.03.2019 und 29.03.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 18.11.2019 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.12.2019 bis zum 24.01.2020 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. 288 vom 11.12.2019 sowie nachträglich in der Umschau Nr. 50 vom 11.12.2019 und durch nachträgliche Bereitstellung im Internet am 11.12.2019.
- Kaltenkirchen, den 02.03.2021 Siegel  
Hanno Krause (Bürgermeister)
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2019 und 12.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Kaltenkirchen, den 02.03.2021 Siegel  
Hanno Krause (Bürgermeister)
7. Der katastermäßige Bestand am 30.06.2021, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Norderstedt, den 10.02.2021 Siegel  
Wilfried Patzelt (off. bestellter Vermesser)
8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtvertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.10.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Kaltenkirchen, den 02.03.2021 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 02.03.2021 Siegel  
Hanno Krause (Bürgermeister)
11. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 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 sowie die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 291 vom 02.03.2021 sowie nachträglich in der Umschau Nr. 21 am 2.03.2021 und durch nachträgliche Bereitstellung im Internet am 02.03.2021 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, der Verteilung 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 12.03.2021 in Kraft getreten.
- Kaltenkirchen, den 02.03.2021 Siegel  
Hanno Krause (Bürgermeister)
12. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
- Evers & Partner | Stadtplanner PartGmbH, Ferdinand-Beck-Straße 7b, 20099 Hamburg, Tel.: 040 - 25 77 67 37 - 0, E-Mail: mail@ep-stadtplanner.de  
Hamburg, den 13.02.2021
- Evers & Partner  
Stadtplanner  
PartGmbH

## HINWEISE

**Grünbelange**

Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18620, RAS-LG-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetriebe freizuhalten.

Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verletzung des Gehölztypischen Habitus führen, sind zu vermeiden.

**Artenschutz**

Aus Artenschutzgründen sind folgende Fristen zu berücksichtigen:

Unvermeidbare Einzelbaumfällungen in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, Bäume mit Stammdurchmesser über 30 cm erst ab 1. Dezember und Lagerbetriebe auf Höhenlagen und ggfs. Fledermausbesatz.

Entfernen von Knickabschnitten zweistufig: Entfernung des Gehölzbestandes im Winter zwischen dem 1.12. und dem 28./29.2. unter Schonung der Bodenschichten, Räumen und Eingriff in die Bodenschichten erst ab Ende April.

Baufeldräumungen der Grünland- und Ruderalflächen für die Planstraße und das Flurstück 67 nicht im Zeitraum der Brutzeit der Vögel im Anfang März bis Ende August bzw. nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Ornithologen auf Brutbesatz.

**Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumstelle zu benachrichtigen.

**Sonstiges**

Die DIN-Normen und Vorschriften, auf denen in den Planunterlagen Bezug genommen wird, sind einsehbar im Rathaus der Stadt Kaltenkirchen, Fachbereich Tiefbau und Stadtplanung.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird nach Begutachtung durch die Stadtvertretung vom 26.10.2020 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 "Überm Heerweg Süd" für das Gebiet südlich der Carl-Zeiss-Straße, westlich des Ochsenweges und östlich der Werner-von-Siemens-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtplan M 1:25 000

## SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 58 "ÜBERM HEERWEG SÜD"

für das Gebiet

südlich der Carl-Zeiss-Straße, westlich des Ochsenweges und östlich der Werner-von-Siemens-Straße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Planungsbüro: Evers & Partner | Stadtplanner