

# SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75 "CAMP"

FÜR DEN BEREICH NÖRDLICH DER KIELER STRASSE (L 320) UND SÜDLICH DES KAMPER WEGES (GIK 143)

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



**LAGE- UND HÖHENPLAN**  
Gemarkung: Kaltenkirchen  
Flur: 7  
Lageystem: ETRS89/UTM  
Höhenystem: NN  
Vermessungsgrundlage:  
Katasterbestand sowie Ergänzungsmessungen aus 2012 durch:  
**WILFRIED PATZELT**  
Diplom-Ingenieur  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Quickborner Str. 137  
22844 Norderstedt  
Telefon 040/5225757  
Fax 040/526072  
E-Mail: vermessung@wlnet.de

### ZEICHNERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

#### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - GE** Gewerbegebiet § 8 BauNVO
  - SO** Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel Bau- und Gartenfachmarkt" § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
  - z.B. GH 12 Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
  - Baugrenzen § 23 BauNVO
- Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
  - Straßenverkehrsfläche BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11
  - Straßenbegrenzungslinie

- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**
  - Pumpwerk / Abwasser
  - Elektrizität
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1a BauGB**
  - hier: Knickschutz
- Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesemissionschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
  - Sektoren der Emissionskontingente Gewerbelärm mit Kernzeichnung gemäß textlicher Festsetzung 6.1
- Referenzpunkt**
- 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 BauGB**
  - Bäume, anzupflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
  - Leitungsrechte
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung der Art der Nutzung § 1 BauNVO
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB**
  - Knick, zu erhalten gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
  - Waldschutzbereich gem. § 24 LWaldG
  - Anbauverbotszone § 29 Straßenweggesetz S.H.
  - Ortsdurchfahrtschranke

- ### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksbezeichnung
  - Knick, künftig fortfallend
  - Baum, künftig fortfallend
  - Straßenplanung
  - Sichtdreieck
  - Stadtgrenze
- Alle Maße sind in Meter angegeben

## TEXT TEIL B

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

**Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenfachmarkt" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**  
1.1 Das Sondergebiet SO "Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenfachmarkt" dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs für Bau- und Gartenbedarf.  
Im Sondergebiet ist insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 14.500 qm zulässig.  
Zulässig sind:  
• Bau- und Gartenfachmarkt  
• Freiflächen Bau- und Gartenmarkt (offen und überdacht)  
• Lagerflächen für Baustoffe und Gartenbedarf  
Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind mit folgenden Sortimenten und jeweiligen maximalen Verkaufsfächen zulässig:  
• Haushaltswaren: 200 qm  
• Deko/Bastelbedarf/Glasartikel: 60 qm  
• Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/ Schulbedarf/Büroartikel: 15 qm  
• Kunst/Artquäler: 100 qm  
• Elektroartikel: 50 qm  
• Heimtextilien: 200 qm  
• Elektrogeräte ("Weiße Ware"): 200 qm  
• Tiere/Zoo/Tierpflege: 50 qm  
• Tiernahrung: 100 qm  
• Fahrräder und Zubehör: 200 qm  
• Nahrungsmittel: 10 qm  
Aktions- und Saisonartikel der zuvor genannten Randsortimente können temporär zusätzlich auf insgesamt maximal 75 qm Verkaufsfäche angeboten werden.  
Zusätzlich sind gastronomische Betriebe zulässig, sofern sie in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Bau- und Gartenmarkt stehen und zu diesem lediglich ein ergänzendes Angebot darstellen.

### Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.2 In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern es sich um Verkaufsstellen für selbst produzierte oder bearbeitete Produkte von ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieben handelt, die im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu dem ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieb stehen und die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschosfläche des Handwerks- oder Produktionsbetriebs liegt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)  
1.3 In dem Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)  
1.4 In dem Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsläden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)  
Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist, sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 u. 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.  
2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 5,0 m für technische Aufbauten und Werbeanlagen auf höchstens 20 % der Gebäudefläche überschritten werden. (§ 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

### 3.0 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze einschließlich deren Einfahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine sonstigen Festsetzungen (z.B. Knickschutzbereich, Anbauverbotszone) oder anderen baurechtlichen Regelungen entgegen stehen.

### 4.0 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

4.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.  
Das auf den Verkehrs- und Hofflächen anfallende Oberflächenwasser ist dem städtischen Regenrückhaltungssystem zuzuführen.

### 5.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Der nicht durch bauliche Anlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche versiegelbare Teil der Grundstücksflächen ist grünlich anzulegen oder der Sukzession zu überlassen.  
5.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Knickschutzbereich) dürfen weder abgegeben noch überfüllt werden. Sie sind der Sukzession zu überlassen, extensiv zu pflegen, dürfen zum Zwecke der Knickunterhaltung befahren werden und sind gegenüber dem Rest der Baugrundstücke dauerhaft einzuzäunen. Die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)  
5.3 Dem Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs die folgenden Flächen zugeordnet:  
15.449 qm, Flur 3, Flurstück 40/4 der Gemarkung Kaltenkirchen,  
7.054 qm, Flur 20, Flurstück 35/8 der Gemarkung Kaltenkirchen,  
die nach Maßgabe des Umweltberichtes / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zu entwickeln sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

### 6.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesemissionschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zulässig sind nur Vorhaben (Anlagen oder Betriebe) im Gewerbegebiet, deren Gase/die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EX</sub> weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) für Immissionsorte, die in dem Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D liegen, überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 und ist im Rahmen des Baugenehmigungs- / Genehmigungsfreistellungsverfahrens nachzuweisen.

Sektor (Referenzpunkt im Koordinatensystem ETRS89, Lagestatus 489): Rechtswert 3292222,00 Hochwert 596614,75	L <sub>EX</sub> tags	L <sub>EX</sub> nachts
A, 73°-100°	60	53
B, 100°-170°	60	44
C, 170°-197°	60	49
D, 197°-73°	60	60

### 7.0 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 BauGB)

7.1 Nördlich der Kieler Straße innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und entlang des nordwestlichen Randes des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel - Bau und Gartenfachmarkt" sind in den Baugebietes insgesamt 26 Straßenbäume zu pflanzen.  
Sie sind als standortgerechte, hochstammige Laubbäume, im mittleren Abstand von 20 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (Hochstamm großkrönig, Stammumfang mind. 20 cm, Arten gem. Pflanzvorschlag im Umweltbericht / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag). Die Standorte sind variabel. Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 cbm zu betragen.  
7.2 Im Gewerbegebiet ist zusätzlich zu den gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.1 zu pflanzenden Bäumen je angefangener 1.000 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstammiger Laubbau zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten (Hochstamm großkrönig, Stammumfang mind. 18 cm, Arten gem. Pflanzvorschlag im Umweltbericht / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag). Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 cbm zu betragen.  
7.3 Auf den Stellplatzanlagen des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenfachmarkt" ist zusätzlich zu den gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.1 zu pflanzenden Bäumen je 10 PKW-Stellplätze ein standortgerechter hochstammiger Laubbau zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (Hochstamm großkrönig, Stammumfang mind. 20 cm, Arten gem. Pflanzvorschlag im Umweltbericht / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag). Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 cbm zu betragen.

### 8.0 Gestalterische Festsetzungen

8.1 Fassaden  
Die Fassaden des Baumarktes innerhalb des Sondergebietes sind mit folgenden Elementen in regelmäßigen Abständen zu gliedern:  
1. **Südwestfassade** parallel zur L320:  
- mindestens 4 Fensteröffnungen / -bänder mit einer Breite von jeweils mindestens 2,50 m und einer Höhe von jeweils mindestens 8,0 m  
- mindestens 7 dauerhafte Fassadenbegrenzungen auf voller Höhe des Gebäudes mit einer Breite von jeweils 5,0 m (je 0,8 m Wandlänge mindestens eine Schling- oder Kletterpflanze)  
- Fläche der an der Fassade angebrachten Werbuanlagen insgesamt max. 150qm  
2. **Südostfassade**, im von der L320 sichtbaren Bereich:  
- mindestens 1 Fensteröffnung / -band mit einer Breite von jeweils mindestens 2,50 m und einer Höhe von jeweils mindestens 8,0 m  
- mindestens 3 dauerhafte Fassadenbegrenzungen auf voller Höhe des Gebäudes mit einer Breite von jeweils 5,0 m (je 0,8 m Wandlänge mindestens eine Schling- oder Kletterpflanze)  
- Fläche der an der Fassade angebrachten Werbuanlagen insgesamt max. 75qm  
Innerhalb des Gewerbegebietes sind die Fassaden entlang der L320, sofern die Gebäude länger als 50 m sind, je 25 m Fassadenlänge mit mindestens 1 Fensteröffnung / -band und 1 Fassadenbegrenzung mit den in Satz 1 genannten Maßen zu gliedern.  
Innerhalb des Gewerbegebietes sind die Flächen für an den Fassaden entlang der L320 angebrachte Werbuanlagen auf max. 10% der Fassadenfläche begrenzt.

8.2 Werbuanlagen  
Werbuanlagen sind nur zulässig, sofern sie in einem Bezug zu den Leistungen eines auf den Grundstücken vorhandenen Betriebes stehen.  
Werbuanlagen mit himmelwärtsgerichtetem, stark leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

### 8.3 Pylon

Innerhalb des Sondergebietes SO "Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenfachmarkt" ist höchstens ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 30m zulässig, bezogen auf den unter 2.1 genannten Bezugspunkt. Der Pylon ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern keine sonstigen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen (wie z.B. Anbauverbotszone, Wald- und Knickschutzbereich) widersprechen. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 30.08.2011. Die erste öffentliche Beteiligung wurde am 07.09.2011 durchgeführt. Auf die Berechtigung im Internet wurde am 12.09.2011 erfolgt. Auf die Berechtigung im Internet wurde am 07.09.2011 durch Abdruck in der Sebeberger Zeitung Nr. 209 und der Umschau Nr. 36 hingewiesen.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.09.2012 bis 18.10.2012 durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (1) i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.09.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 27.11.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 17.12.2012 den geänderten 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 18.12.2012 bis 18.01.2013 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, am 10.12.2012 durch Bereitstellung im Internet bekanntgemacht.  
Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 05.12.2012 in der Sebeberger Zeitung Nr. 285 und der Umschau Nr. 49.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 07.12.2012 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 ..... Öffentlich: best. Vermess.-ing.
8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.02.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.02.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Kaltenkirchen, den ..... Siegel  
(Hanno Krause)  
Bürgermeister
10. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.  
Kaltenkirchen, den ..... Siegel  
(Hanno Krause)  
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Rechtsanwendung 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, sind durch Bereitstellung im Internet bekanntgemacht worden. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am ..... in der Sebeberger Zeitung Nr. .... und der Umschau Nr. ....  
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, Entscheidungen gerichtlich 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 26.02.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75 "Camp", für den Bereich: Nördlich der Kieler Straße (L320) und südlich des Kamper Weges (GIK 143), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

