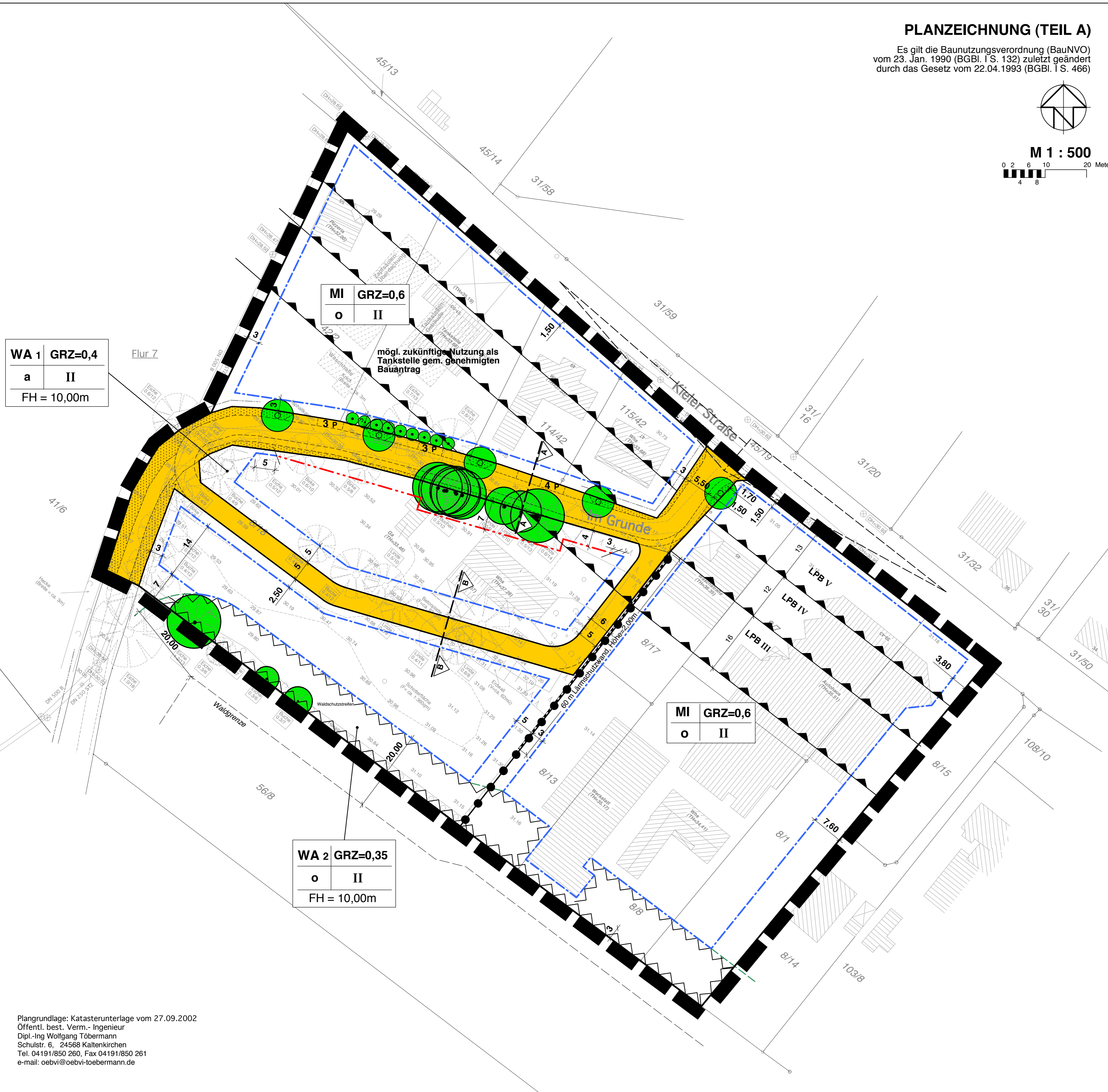
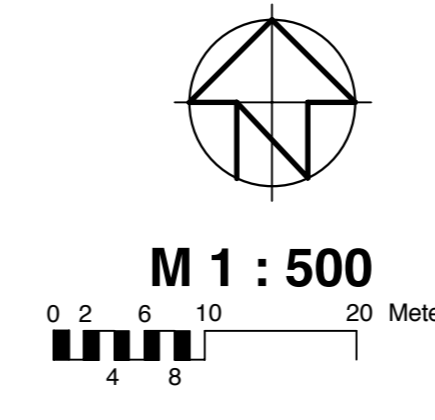


SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 69 "IM GRUNDE"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

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)



WA 1	GRZ=0,4
a	II
FH = 10,00m	

MI	GRZ=0,6
o	II

WA 2	GRZ=0,35
o	II
FH = 10,00m	

Plangrundlage: Katasterunterlage vom 27.09.2002
 Öffentl. best. Verm.- Ingenieur
 Dipl.-Ing Wolfgang Töbermann
 Schulstr. 6, 24568 Kaltenkirchen
 Tel. 04191/850 260, Fax 04191/850 261
 e-mail: oebvi@oebvi-toebermann.de

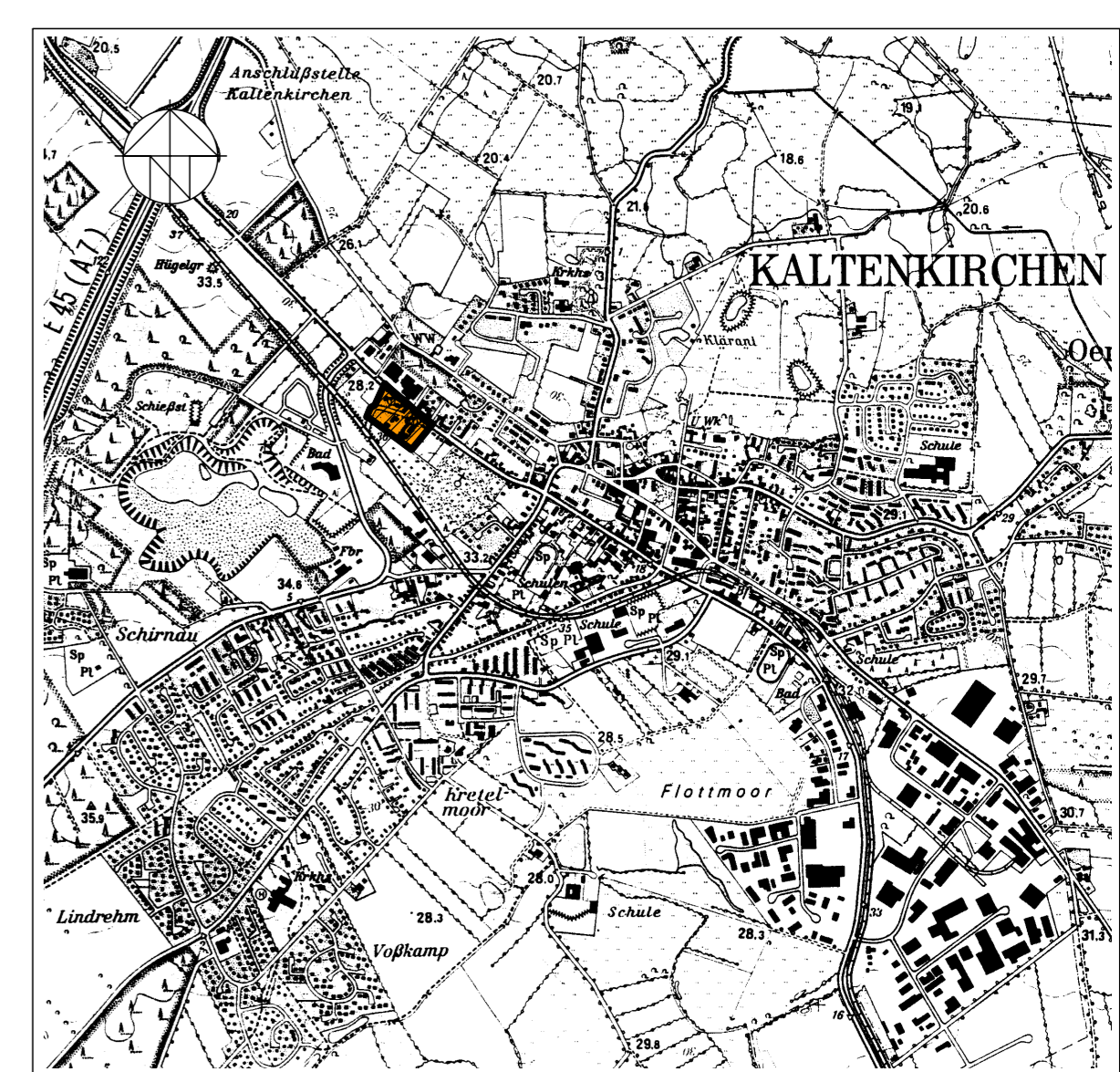
- In den Mischgebieten sind Verkaufsstellen des im Geltungsbereich ansässigen Handwerkes oder sonstigen Gewerbebetriebs bis zu einer Größe von 100qm Verkaufsfläche allgemein zulässig, sofern diese im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen und in der Grundfläche untergeordnet sind. (§1 (5) und 9) BauNVO)
- 1.3 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.4 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Bezugspunkt für die Firsthöhe 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.
- 3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Von der im allgemeinen Wohngebiet WA1 festgesetzten Baulinie kann für Gebäuderücksprünge sowie Garagen und Nebengebäude bis zu einem Maß von 3,0 m abgewichen werden, sofern die textliche Festsetzung 7.2 (schalltechnisch geschlossene Baufront) eingehalten wird.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine abweichende Bauweise zulässig, die eine maximale Gebäudelänge über 50 m bei den für die offene Bauweise zulässigen Grenzabständen (gem. Landesbauordnung) erlaubt. Eine einseitige Grenzbebauung ist auch bei Einzelhäusern zulässig. (§ 22 (4) BauNVO)
- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m und für Zuwegungen notwendige Pflasterungen und die nach § 69 LBO genehmigungs- und anzeigefreien Vorhaben ausgenommen. Sofern die textliche Festsetzung 7.2 (schalltechnisch geschlossene Baufront) eingehalten wird.
- 3.4 Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bebauung und sichtbehindernde Bepflanzung über 70cm Höhe unzulässig.
- 4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind in Einzelhäusern (Wohngebäuden) max zwei Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern (Wohngebäuden) ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und in Reihenhäusern maximal eine Wohneinheit pro Reihenhauseinheit zulässig.
- 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
- 5.1 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die Bodenversiegelung und die Gehörschutzung wird auf dem Flurstück 44/10 der Flur 18, Gemarkung Kaltenkirchen nachgewiesen. Die Fläche ist nach Maßgabe des gründerischen Fachbeitrags durch Sukzession zu entwickeln. Die Zuordnung der Fläche ist durch grundbuchliche Eintragung zu sichern (privater Eigentümer).
- 6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a+b BauGB)
- 6.1 Die festgesetzten Einzelbäume, Hecken und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25, Gehölze und Hecken durch Pflanzung von Sträuchern/Heistern 2x verpflanzt 100-150cm hoch zu ersetzen. Aufgrabungen sind insbesondere im Traubereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume weder für die Herstellung von Leitungsgräben noch für den Wegebau zulässig.
- 6.2 Die Straßenbäume sind als standortgerechte hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung H 4 x v, STU 20-25 zu pflanzen. (Pflanzempfehlungen siehe gründerischer Fachbeitrag) Die unversiegelte Pflanzfläche hat je Baum mindestens 10 m zu betragen. Der Wurzelraum ist durch Wurzelkanäle gem. gründerischen Fachbeitrags zu vergrößern.
- 6.3 Die Lärmschutzwand ist mit 1 Pflanze je 0,8 m Länge gem. der Pflanzempfehlungen des gründerischer Fachbeitrags zu begrünen.
- 7.0 Maßnahmen für besondere Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) § 9 (1) 24 BauGB
- 7.1 Für die gemäß § 9 (1) 24 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Flächen entlang der Kieler Straße (L 320) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutze vor schädlichen Schallimmissionen erforderlich:
 An Fassaden, die den Lärmpegelbereichen III, IV und V zugeordnet sind, sind Außenbauteile gemäß der DIN 4109 auszubilden. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) einzuhalten.
- | Lärmpegelbereich | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für: |
|------------------|---|
| | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichts- räume u.a. |
| III | 35 dB (A) 30 dB (A) |
| IV | 40 dB (A) 35 dB (A) |
| V | 45 dB (A) 40 dB (A) |
- Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den Fronten des Lärmpegelbereiches V unzulässig. An den Fronten des Lärmpegelbereiches III und IV sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen.
- 7.2 Im Wohngebiet WA1 ist entlang der Baulinie eine geschlossene Baufront mit durchgehender schalltechnischer wirksamer Mindesthöhe von 4 m zu errichten. Die Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) von Neubauten sind hier an den larmbegünstigten Gebäudeteilen anzuordnen.
- Für künftige Gebäude ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren / bzw. -anzeigeverfahren nachzuweisen, dass im Mischgebiet die gewerblichen Immissionen außen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen sowie auf Außenwohnbereichen (Terrassen und Balkone) 50 dB(A) am Tage für Wohnräume und Außenwohnbereiche und 45 dB(A) in der Nacht für Schlafräume eingehalten werden.
 Sofern von den Immissionsschutzfestsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet abgewichen wird, ist der Nachweis zu führen, dass tags 55 dB(A) für Wohnräume und Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) und nachts 40 dB(A) für Schlafräume durch die gewerblichen Immissionen nicht überschritten werden.
- 8.0 Gestalterische Festsetzungen für das Wohngebiet WA (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
- 8.1 Fassadengestaltung
 Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Sichtmauerwerke (z. B. auch Klinker), Putz oder Holz auszuführen. Teilflächen von bis zu 40% der Gesamtfassade sind aus anderen Materialien zulässig.
- 8.2 Dachgestaltung
 Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° - 50° zulässig. Höhere Neigungen sind für Mansarddächer zulässig.
 Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung sind zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten, sowie für dauerhaft und extensiv begrünzte Dächer.
 Die Dächer sind mit roten, braunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Materialien einzudecken. Außerdem sind Solaranlagen und begrünte Dächer sowie verglaste Dachteile im baulichen Zusammenhang mit Wintergärten zulässig.
- 8.3 Sockelhöhe
 Der Sockel ist bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen der mittleren Verkehrsflächenhöhe, die das Grundstück erschließt, und der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Verkehrsflächenhöhe.
- 8.4 Einfriedung
 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.06.2002. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.06.2002 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 146 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.07.2005 bis 18.08.2005 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 25.10.2005 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 24.03.2006 bis 24.04.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.03.2006 in der Segeberger Zeitung Nr. 64 bekanntgemacht.
- Kaltenkirchen, den Siegel
 (Bürgermeister)
6. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 den
7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.06.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.06.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Kaltenkirchen, den Siegel
 (Bürgermeister)
9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert und ist bekanntzumachen.
 Kaltenkirchen, den Siegel
 (Bürgermeister)
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am in der Segeberger Zeitung Nr. ... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Begründung 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 mit dem in Kraft getreten.
- Kaltenkirchen, den Siegel
 (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 20.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 69 "Im Grunde" für das Gebiet südlich der Kieler Straße, nördlich der AKN-Trasse, westlich des Friedhofes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 69 "IM GRUNDE"

FÜR DAS GEBIET:
 SÜDLICH DER KIELER STRASSE, NÖRDLICH DER AKN-TRASSE,
 WESTLICH DES FRIEDHOFES

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
 Dipl.-Ing. Matthias Baum
 Gravenbergstr. 22087 Henning
 Tel. 04191 44470 Fax 04191 44470
 E-Mail: hartung@architektur-stadt.de

Endgültige Planfassung
 20.06.2006

Bearbeitet: Schwormstedde Gezeichnet: Schrör Projekt Nr.: 915

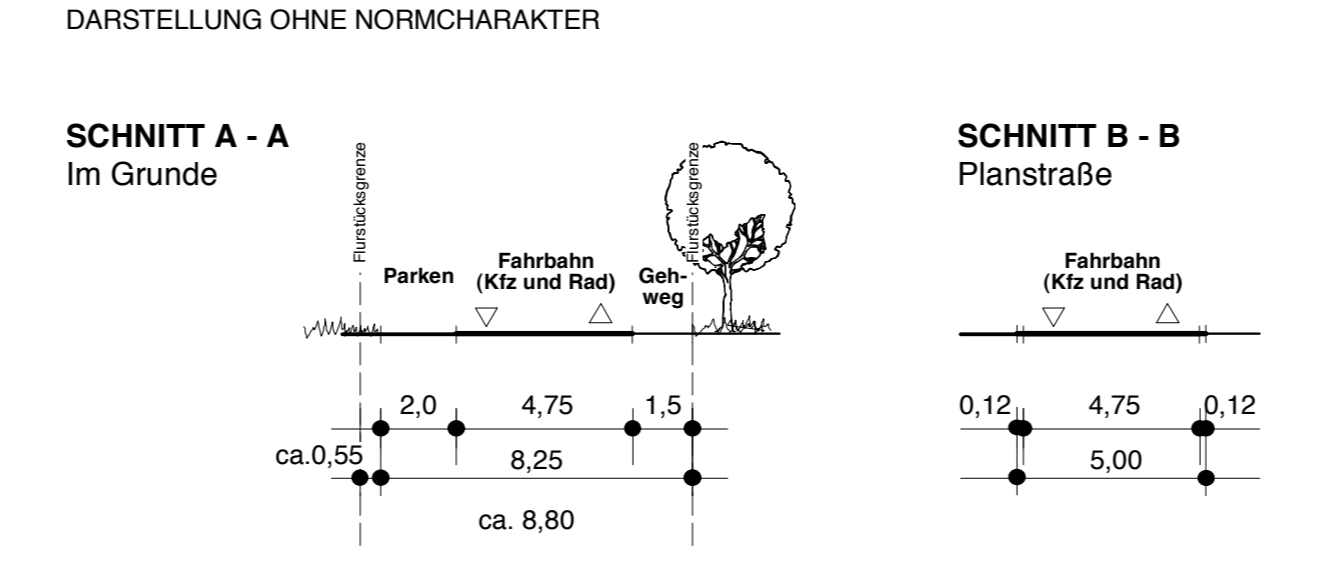
ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- | | | |
|------------|---|-----------------------|
| WA | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 BauGB |
| MI | Allgemeine Wohngebiete | § 4 BauNVO |
| | Mischgebiete | § 6 BauNVO |
| GRZ | Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 BauGB |
| II | Grundflächenzahl | § 16 BauNVO |
| FH | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 16 BauNVO |
| | Firsthöhe | § 16 BauNVO |
| o | Bauweise, Baulinien und Baugrenzen | § 9 (1) 2 BauGB |
| a | offene Bauweise | § 22 BauNVO |
| | abweichende Bauweise | § 22 BauNVO |
| | Baulinie | § 23 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 BauNVO |
| | Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB | § 9 (1) 11 BauGB |
| | Straßenverkehrsflächen | |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 (1) 25 a, b BauGB |
| | Bäume, anzupflanzen | § 9 (1) 25a BauGB |
| | Bäume, zu erhalten | § 9 (1) 25b BauGB |

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen mit Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB III, IV und V) zur Lärmquelle Kieler Straße (L 320)
- Lärmschutzwand, mit Angabe der Wandhöhe
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB**
- Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind hier: Waldschutzzstreifen
- Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- künftige Bebauung
- Straßenverkehrsgrün
- Öffentliche Parkplätze
- Sichtdreieck
- Alle Maße sind in Meter angegeben

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200



TEXT TEIL B

- 1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 (Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe, Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur mit folgenden, nicht zentrumsrelevanten Sortimenten zulässig (§ 1 (5) und 9) BauNVO):
- Kfz-Handel und -zubehör
 - Bau- und Heimwerkerbedarf
 - Baustoffe und -elemente
 - Land- und forstwirtschaftliche Bedarfsartikel (inklusive Futtermittel)
 - Arbeitskleidung
 - Brennstoffe und Mineralerzeugnisse
 - Kinderwagen, Kindersitze, Säuglingsbedarf, Kinderzimmermöbel (ohne Textilien, Spielwaren)
 - Gartenbedarfsartikel
 - Bodenbeläge/Tapeten
 - abgepasste Teppiche und Läufer
 - Möbel
 - Boote
 - Campingartikel
- Bei Einzelhandelsbetrieben mit zulässigen Kernsortimenten, die zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente im Warenangebot führen, ist die Verkaufsfläche für die Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs zu begrenzen (§ 1 (4) BauNVO).