

# SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 61 "WESTERWOHLD NORD", 7. ÄNDERUNG

Für den Bereich: westlich der Maybachstrasse und nördlich der L 326

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

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

0 25 50 75 100 m



Geltungsbereich B-Plan Nr. 61, 6. Änderung - Festsetzungen gemäß endgültige Planfassung

GE<sub>1</sub> 0,8  
II GH=18,0m

GE<sub>1</sub> 0,8  
II GH=18,0m

GE<sub>2</sub> 0,8  
II GH=18,0m

GE<sub>2</sub> 0,8  
IV GH=35,0m

G-F  
zu Gunsten des  
Gewässerpflegeverbandes  
und der Stadt

Hinweis:  
Der Knick und das Kleingewässer (Tümpel) unterliegen dem Schutz des § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg hat für den Fall der Antragstellung eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 (3) BNatSchG i.V.m. § 21 (3) LNatSchG für die Beseitigung der Knicks innerhalb des Gewerbegebietes in Aussicht gestellt, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt werden. Hierbei sind das Vermeidungs- und Minimierungsgebot zu beachten. Die Ausgleichsmaßnahmen (Neuanlage von Knicks und Gestaltung eines Kleingewässers) sind im Geltungsbereich und auf der Fläche (Flurstücke 40/4 und 4/1, Flur 3, der Gemarkung Kaltenkirchen), die den Anforderungen an den räumlich-funktionalen Zusammenhang eines Ausgleichs gerecht wird, sind im Rahmen der Genehmigung zuzuordnen und umzusetzen.

WILFRIED PATZELT  
DIPLOM-INGENIEUR -  
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR  
QUICKBONNER STR. 137  
22844 NORDERSTEDT  
TELEFON 040/5225757  
FAX 040/5264672  
E-Mail: vermessung@wtrnet.de

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**  
GE Gewerbegebiete, mit Nummerierung § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**  
z.B. 0,8 Grundflächenzahl § 16 BauNVO  
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO  
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**  
Baugrenzen § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**  
Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
G-F Geh- und Fahrrecht
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB**  
hier: Knickschutz, öffentlich
- 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**  
Knick, anzulegen § 9 (1) 25a BauGB

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Emissionskontingente Gewerbelärm mit Kennzeichnung gemäß textlicher Festsetzung 4.0
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB**  
Knick, zu erhalten gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG  
Waldschutzstreifen gem. § 24 LWaldG

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Künftig fortfallender Bestand
- Künftig fortfallender Knick
- Alle Maße sind in Meter angegeben

## TEXT TEIL B

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

- 1.1 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 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 Grundstücksfrente.
- 2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 5,0 m für technische Aufbauten auf höchstens 20 % der Gebäudefläche überschritten werden. (§ 16 (2, 6) BauNVO)

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

- 3.1 Die knickbegleitenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen weder abgegraben noch überfüllt werden. Sie sind der Sukzession zu überlassen und dürfen zum Zwecke der Knick- und Gewässerunterhaltung befreit werden. Die Gräben sind zu erhalten. Der gemäß Satzung des Gewässerpflegeverbandes freizuhaltenen von 5 m parallel zum Verbandgraben 319 darf nicht versiegelt werden.
- 3.2 Die Gewerbegrundstücke sind gegenüber den knickbegleitenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dauerhaft einzuzäunen. Diese Festsetzung gilt nicht für die südwestliche Grundstücksgrenzen entlang der als Geh- und Fahrrecht festgesetzten Fläche.
- 3.3 Dem Plangeltungsbereich wird zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs eine 24.600 qm große Teilfläche der Flurstücke 40/4 und 4/1, Flur 3, der Gemarkung Kaltenkirchen (Gesamtgröße 56.000 qm) zugeordnet, die nach Maßgabe der Begründung / des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zu entwickeln ist.
- 3.4 Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 ist ein mindestens 1.000 qm großes Feuchtbiosphären als Retentionsraum für das unverschmutzte Dachflächenwasser anzulegen. Es ist naturnah mit flachen Böschungsneigungen (geringer 1:3) und einer Initialbepflanzung mit Röhrichtstauden / Ufergehölzen entsprechend des Pflanzvorschlages in der Begründung / im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag herzustellen.

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

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 für eine Emissionshöhe von 1 m über Gelände weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Kennzeichnung	Teilfläche	L <sub>eq</sub> tags	L <sub>eq</sub> nachts
1	GE 1	60	53
2	GE 2	60	56

Emissionskontingente tags und nachts in dB (in 1 m Höhe über Gelände)

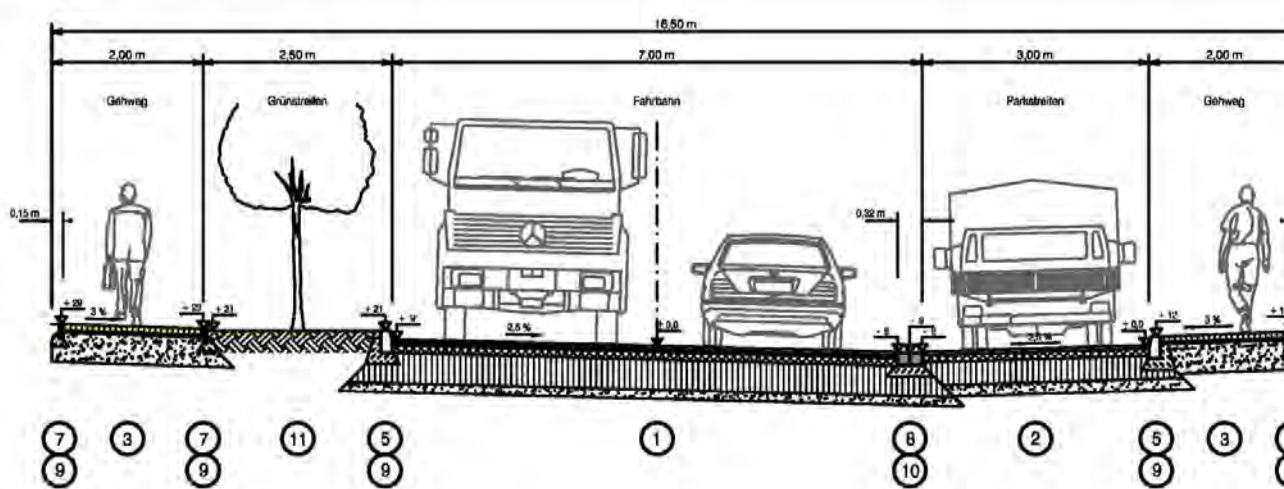
Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte sind im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nach DIN 45691 nachzuweisen.

### 5.0 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+b BauGB

- 5.1 Auf den Gewerbegrundstücken ist je angefangener 1.000 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Hochstamm Stammumfang mind. 18 cm, Arten gem. Pflanzvorschlager in der Begründung / im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag). Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 cbm zu betragen.
  - 5.2 Sofern Gebäude mit einer Höhe von mehr als 16m entstehen, sind anstelle der in Satz 1 genannten Bäume am nordwestlichen Rand des jeweiligen Grundstücks großkronige Laubbäume (entsprechend Pflanzliste in der Begründung / im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag) mit einem Mindeststammumfang von 25 cm im Abstand höchstens 20 m untereinander in einem durchwurzelbaren Volumen von mindestens 12 cbm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Bei schmalkronigen Bäumen ist der Pflanzabstand zu verringern.
- Die geplanten Knicks sind als Wälle mit einer Fußbreite von 3 m, Höhe von 1m, aufzusetzen und zweireihig mit standortgerechten und heimischen Wildsträuchern (Qualität Sträucher, 60-100 cm und Heister, 100-150 cm) im Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe zu bepflanzen und fachgerecht zu unterhalten. (Arten gem. Pflanzvorschlager im Umweltbericht / Landschaftsplanerischen Fachbeitrag).

### 6.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO

- 6.1 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind zulässig, die in einem Bezug zu den Leistungen eines auf dem Grundstück vorhandenen Betriebes stehen.
- 6.2 Werbeanlagen mit himmelwärtsgerichtetem, stark leuchtendem, blinkendem, farabweisendem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.



- ① Fahrbahn
- ② Parkplätze
- ③ Gehweg
- ④ Überfahrten
- ⑤ Betonhochbord
- ⑥ Betoniefbord
- ⑦ Rasenkantenstein
- ⑧ Wasserlauf
- ⑨ Betonfuß mit Rückenstütze
- ⑩ Betonfuß als Auflager
- ⑪ Pflanzfläche

Straßenquerschnitt Planstraße (Darstellung ohne Normcharakter)  
M. 1:100

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.03.2011
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.06.2011 bis 15.07.2011 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 06.06.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 26.07.2011 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 16.08.2011 bis 16.09.2011 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 08.08.2011 durch Bereitstellung im Internet bekannt gemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 03.08.2011 in der Segeberger Zeitung Nr. 179 und der Umschau Nr. 31.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (2) BauGB am 08.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kaltenkirchen, den ..... Siegel  
i. V. ....  
(Richter)  
Erster Stadtrat

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

Norderstedt, den .....

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.10.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.10.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kaltenkirchen, den ..... Siegel  
i. V. ....  
(Richter)  
Erster Stadtrat

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Kaltenkirchen, den ..... Siegel  
i. V. ....  
(Richter)  
Erster Stadtrat

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden 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 am ..... durch Bereitstellung im Internet bekannt gemacht worden. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am ..... in der Segeberger 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, 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  
i. V. ....  
(Richter)  
Erster Stadtrat

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 18.10.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 61 "Westerwohld Nord", 7. Änderung, für den Bereich: westlich der Maybachstrasse und nördlich der L 326, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan M. 1:15.000

## SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 61 "Westerwohld Nord", 7. Änderung



Für den Bereich:  
Für den Bereich: westlich der Maybachstrasse und nördlich der L 326

ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG  
Baum - Schwemstedt GbR  
22087 Hamburg, Graumannweg 69  
Tel. 040 / 44 14 19  
Fax. 040 / 44 31 05

Endgültige Planfassung  
18.10.2011 (Stadtvertretung)

Bearbeitet: Schwemstedt / Pasdzior

Projekt Nr.: 1166