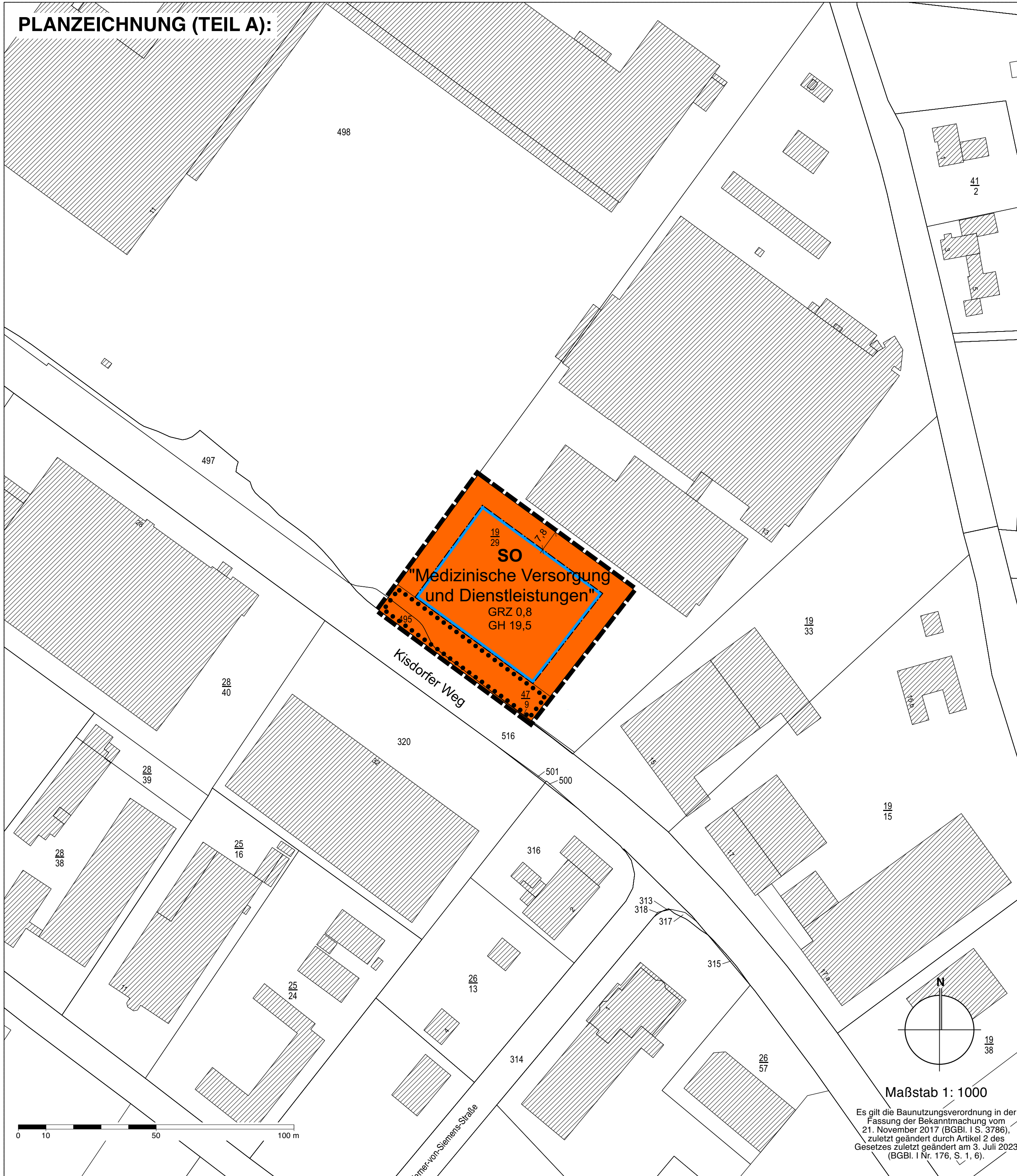


# BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "Ohland", 7. ÄNDERUNG

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):



## VERFAHRENSVERMERKE:

- Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 16.07.2024 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2024 ortsüblich durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. XX sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. XX am XX.XX.2024 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am XX.XX.2024 bekannt gemacht worden.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am XX.XX.XXXX den Entwurf der B-Plan-Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Änderung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Segeberger Zeitung Nr. XX am XX.XX.XXXX sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. XX am XX.XX.XXXX und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am XX.XX.XXXX bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <https://www.kaltenkirchen.de/de/wirtschaft-verkehr/oeffentlichkeitsbeteiligungen.php> ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom XX.XX.XXXX zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Kaltenkirchen, den XX.XX.XXXX .....  
(Bürgermeister)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Kaltenkirchen, den XX.XX.XXXX .....  
(öff. bestellter Vermessungsingenieur)
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am XX.XX.XXXX geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat die Änderung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Kaltenkirchen, den XX.XX.XXXX .....  
(Bürgermeister)
- Die B-Plan-Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.  
Kaltenkirchen, den XX.XX.XXXX .....  
(Bürgermeister)
- Der Beschluss der Änderung des B-Planes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt Kaltenkirchen und 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, sind durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. XX am XX.XX.XXXX sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. X am XX.XX.XXXX und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am XX.XX.XXXX bekannt gemacht worden. 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 mit dem XX.XX.XXXX in Kraft getreten.  
Kaltenkirchen, den XX.XX.XXXX .....  
(Bürgermeister)

## ZEICHENERKLÄRUNG:

- Planzeichen: Erläuterung:
- ### I. FESTSETZUNGEN:
- #### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Medizinische Versorgung und Dienstleistungen"
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§19 BauNVO)  
z.B. GH 19,5 Gebäudehöhe in Metern über der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche als Höchstmaß (§18 BauNVO)
- #### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
- #### 4. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- #### 5. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:
- Vorhandene Gebäude  
— Vorhandene Flurstücksgrenze  
19/29 Flurstücksbezeichnung  
7,8 Bemaßung in Metern

## HINWEISE

### Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### Verbotsfristen für Gehölzrodungen

Entsprechend der allgemeinen Verbotsfrist ist die Rodung von Gehölzen vom 15. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht zulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- ### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung und Dienstleistungen“ dient der Unterbringung von fach- und hausärztlichen Praxen sowie gesundheitsbezogenen Dienstleistungen.
  - Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung und Dienstleistungen“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
    - Einrichtungen des Gesundheitswesens
    - Gesundheitsbezogene Dienstleistungen
    - Sanitätshäuser und Apotheken
    - Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Träger mit dem Schwerpunkt „heilkundliche Berufe“ und für solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
- ### 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe ist die Straßenoberkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße.
  - Ausnahmsweise kann die Gebäudehöhe durch technische Aufbauten um bis zu 2 m auf höchstens 20 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Solaranlagen, sind mindestens 2 m von der Außenfassade zurückzusetzen. (§ 16 Abs. 2 u. Abs. 6 BauNVO)
- ### 3 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume im Plangebiet sind an den Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel vorzusehen. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße aller Außenbauteile betragen:

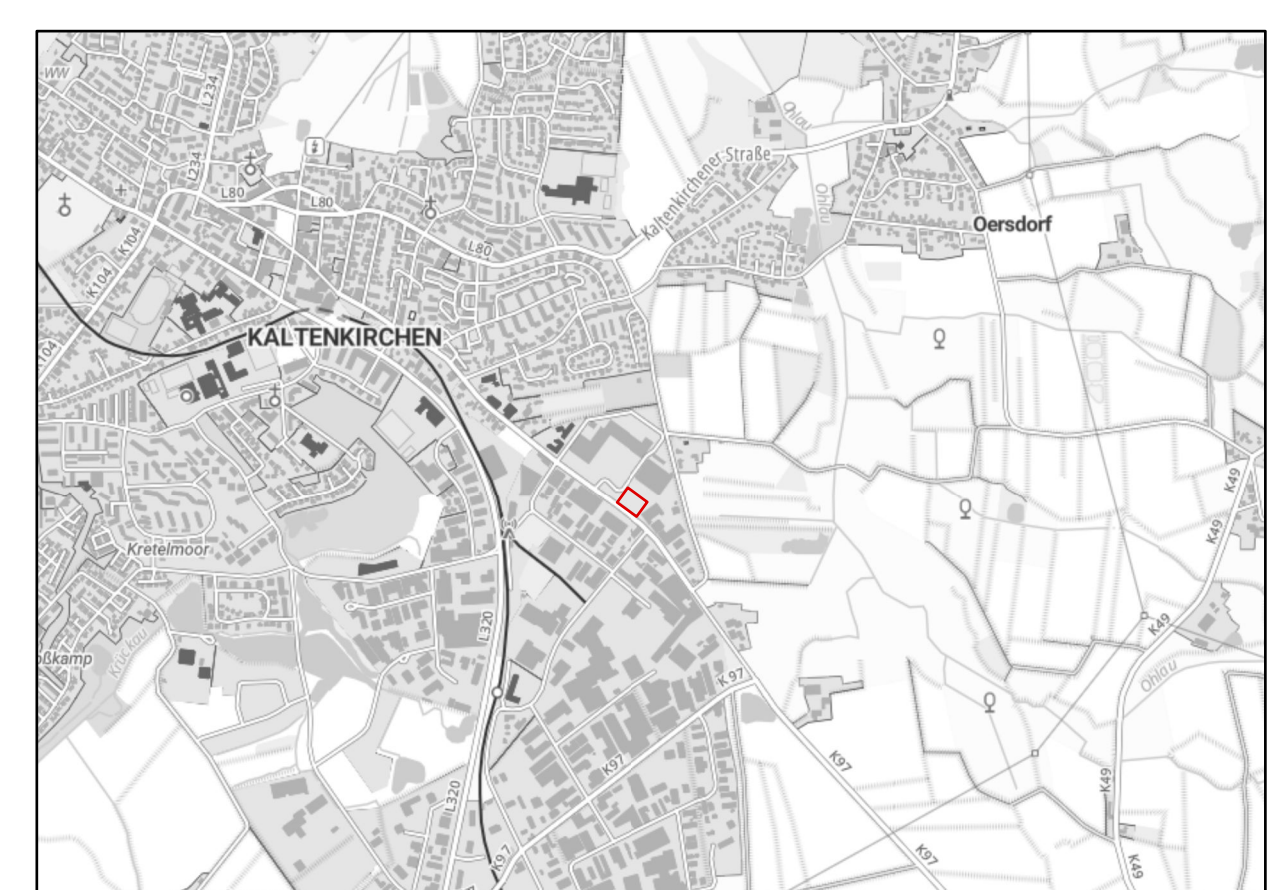
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile [dB]	
		Wohnräume u. Ä.	Büroräume u. Ä.
V	72	42	37

Die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung des Schalldämm-Maßes für die angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel sind gemäß DIN 4109-2 im Zuge der Bauvorlagenerstellung zu führen. Die DIN 4109-1 und -2 können bei der Stadt Kaltenkirchen eingesehen werden.

- In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Medizinische Versorgung und Dienstleistungen" sind Schlafräume unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
  - Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und zu pflegen.
  - Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig.

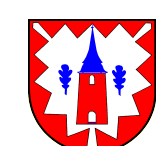
## PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Ohland" für das Gebiet nördlich des Kisdorfer Weges, westlich der Straße Graff und südlich der Kleingartenanlage „Schöne Aussicht“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan 1:25.000

## SATZUNG DER STADT KALTENKIRCHEN ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "OHLAND"



### für das Gebiet

nördlich des Kisdorfer Weges,  
westlich der Straße Graff und südlich der  
Kleingartenanlage „Schöne Aussicht“

Datum: Oktober 2024  
Verfahrensstand: Entwurf  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Planverfasser: E&P Stadtplanungsgesellschaft mbH  
Ferdinand-Beit-Str. 7b  
20099 Hamburg

