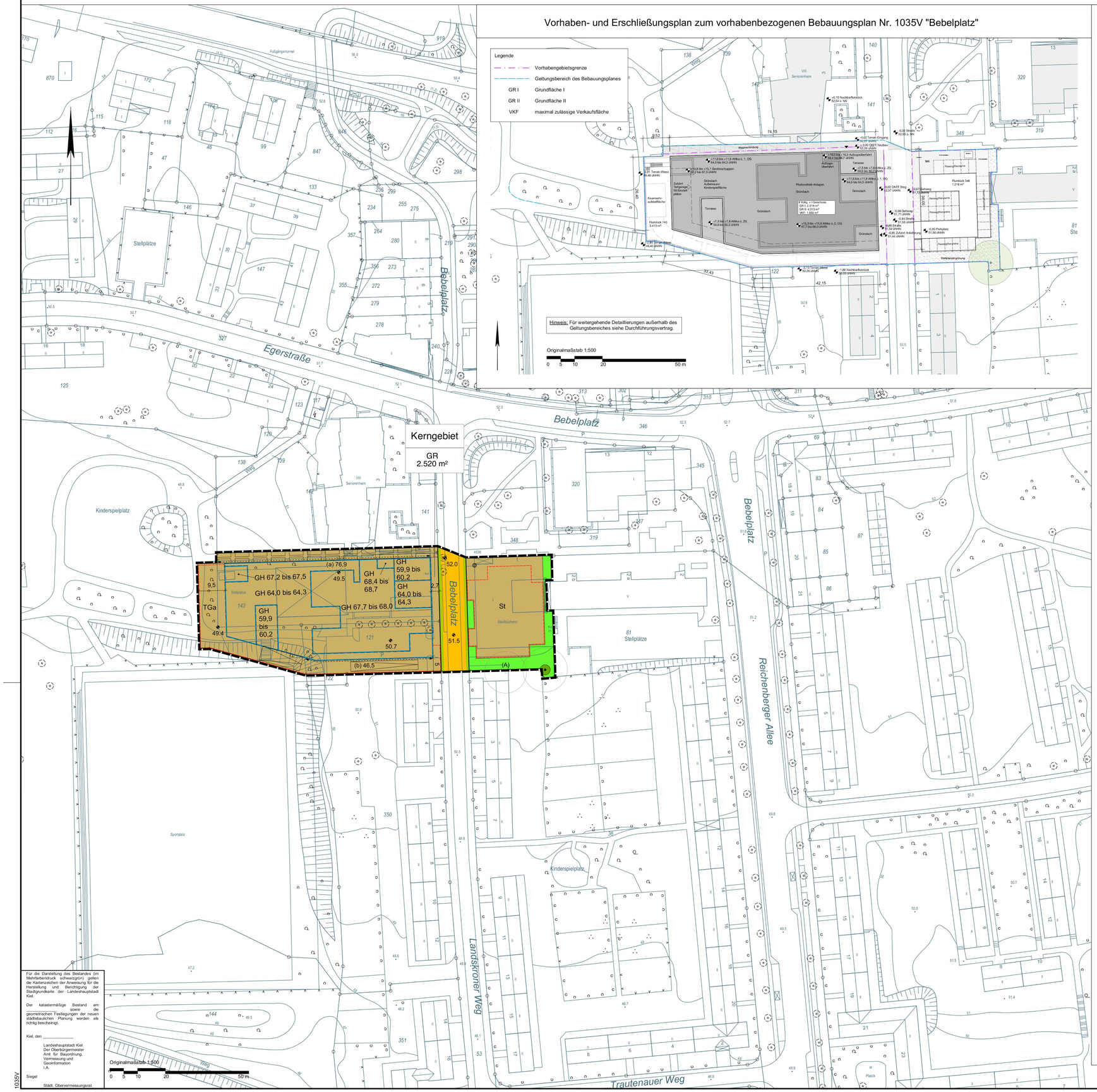
Maßstab 1:500

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1035V "Bebelplatz"

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) wird i.V.m. Planungssicherstellungsgesetz (PlanSIG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom _____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1035V "Bebelplatz", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, erlassen:



Für die Darstellung des Bestandes (im Mehrfarbendruck schwarzgrün) gelten die Kartenzeichen der Anweisung für die Herstellung und Berichtigung der Stadtgrundkarte der Landeshauptstadt Kiel.

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

Kiel, den _____

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation
i.A.

Siegel

Stadt. Obervermessungsrat

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)

(1) In dem Kerngebiet (MK) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

(2) Im MK sind Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2, Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Wettvertriebsstätten jeglicher Art unzulässig. Als Ausnahme können in Ladengeschäften Wettannahmestellen (im Sinne von Lotto-Toto-Annahmestellen) zugelassen werden, sofern diese ausschließlich der Annahme von Wetten vor Spielbeginn dienen und keine Übertragungs- oder Quoten-Geräte aufgestellt werden.

(3) Im MK sind nur Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln als Hauptsortiment zulässig. Der Anteil der Randsortimente darf insgesamt 10 vom Hundert (v.H.) der Verkaufsfläche eines o.g. Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten. Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sozialräume und erforderliche Nebenräume eines Einzelhandelsbetriebs sind ausnahmsweise auch in anderen Geschossen zulässig, sofern sich im Erdgeschoss mehr als ein Betrieb befindet.

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

(1) Eine Überschreitung der in dem MK festgesetzten Grundfläche (GR) mit einer Gesamtgröße von 2.520 m² ist durch Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgröße von 4.320 m² zulässig.

(2) Innerhalb der Baugrenzen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) bis zu einer Höhe von 2,5 m allgemein zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mindestens 2 m hinter den Gebäudekanten des jeweiligen Geschosses zurückbleiben. Technische Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und ab einer Höhe von 1 m durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig. Für Geländer ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 2 m allgemein zulässig. Die Geländer dürfen an der Gebäudekante errichtet werden.

3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

(1) An dem mit (a) gekennzeichneten Fassadenabschnitt ist auf einer Länge von maximal 76,9 m ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,05 H zulässig.

(2) An dem mit (b) gekennzeichneten Fassadenabschnitt ist auf einer Länge von maximal 46,5 m ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,34 H zulässig.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

(1) Im MK sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

(2) Im MK sind Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt Kiel für die Allgemeinheit.
Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Kiel für Versorgungs- und Einsatzfahrzeuge sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

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

(1) Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Stellplatzeingrünung" ist ein Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und ein Wurzelraum von mindestens 36 m³ zu schaffen. Es ist Winterlinde (Tilia cordata) zu verwenden.

(2) Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Stellplatzeingrünung" sind vier Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen und jeweils ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu schaffen.

Folgende Arten sind zu verwenden:
- Ostrya carpinifolia — Hopfenbuche
- Acer campestre — Feldahorn
- Carpinus betulus — Hainbuche ‚Frans Fontaine' oder ‚Fastigiata'

(3) Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 1035V sind innerhalb des Fritz-Lauritzen-Parks in der Gemarkung Kiel-S, Flur 10, Flurstück 440 fünf Ersatzbäume und entlang der Wegeverbindung zwischen Reichenberger Allee und Bebelplatz in der Gemarkung Kiel-T, Flur 10, Flurstück 348 drei Ersatzbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm als Kompensationsmaßnahme zu pflanzen und jeweils ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ bzw. 36 m³ zu schaffen.

Es sind nachfolgende Baumarten oder weitere heimische Baumarten zu verwenden:
- Acer campestre — Feldahorn
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Sorbus aria — Echte Mehlbeere
- Ostrya carpinifolia — Hopfenbuche
- Quercus frainetto — Ungarische Eiche
- Quercus cerris — Zerr-Eiche
- Quercus petraea — Traubeneiche
- Quercus robur — Stiel-Eiche
- Tilia cordata — Winterlinde
- Prunus avium — Vogelkirsche
- Crataegus lavallei ‚Carrierei' — Apfeldorn

(4) Für die zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.

(5) Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 1035V ist planextern auf 1.044 m² in der Sammelersatzmaßnahme Rönne (Gemarkung Rönne, Flur 6, Flurstück 71/1) Ausgleich zu leisten (s. Anlage A - Plan 5 des Grünordnerischen Fachbeitrags). Die halboffene Weidelandschaft ist weiterhin zu entwickeln.

7 Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die abschließenden Dachflächen der Gebäude sind mit einem mindestens 8 cm starken Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Wartung, Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen, als Spielflächen der Kindertagesstätte, als Fluchtwege, der Sicherung der Brandwand, der Auflast für Windsogsicherung, der Aufnahme von technischen Anlagen oder der Energiegewinnung dienen.

8 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

In die Wurzelbereiche der mit "(A)" gekennzeichneten Linde darf nicht eingegriffen werden bzw. ist Sorge zu tragen, dass bauliche Maßnahmen zum Schutz des Wurzelbereichs vor Verdichtung und zur Belüftung getroffen werden. Während der Bauzeit sind an das Baufeld angrenzende, zu erhaltende Bäume durch Anfahrschutz bzw. einen randlichen Bauschutzzaun oder andere Absperrungen zu schützen (s. DIN 18920, RAS-LP4).

9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung des Zugriffsverbotes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Für die artenschutzrechtlichen Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 1035V ist planextern Ausgleich zu leisten. Es werden 300 m² (3 x 100 m²) Feldgehölz auf dem Ökokonto „135-02 Bültsee 2" (Gemarkung Missunde, Flur 005, Flurstück 80/1) zugeordnet (s. Anlage A - Plan 5 des Grünordnerischen Fachbeitrags).

10 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO)

Dächer von Gebäuden sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer herzustellen.

HINWEISE

1. Einsicht von DIN-Vorschriften
DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.
Sie werden bei der Landeshauptstadt Kiel, Stadtplanungsamt - Zimmer 462a/b - (Plankammer) im Rathaus, Fleethörn 9, 24103 Kiel, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2. Artenschutz
Alle Rodungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm sind zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG zwischen dem 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.
Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.

Gemäß § 44 (1) BNatschG sind alle Gebäude-Um- und Rückbauten innerhalb des Zeitraums vom 01.12. bis zum 28/29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten sind die gemäß Grünordnerischem Fachbeitrag (GOF), Kapitel 5.1.1, geforderten Maßnahmen zu treffen. Am Rand des angrenzenden Parks ist die Beschränkung der Beleuchtung auf max. 0,1 Lux zu gewährleisten.

3. Bodenschutz
Vor Baubeginn ist ein baubegleitender Bodenschutz nach DIN 19639 einzuschalten. Der baubegleitende Bodenschutz hat geeignete Maßnahmen zum Schutz temporär genutzter Bereitstellungsflächen zu initiieren. Weiterhin sind für den Bodenschutz insbesondere die DIN 18915 und die DIN 19731 zu beachten:

Es sind witterungsbedingte Beschränkungen der Befahrbarkeit der Böden zu beachten. Wenn möglich erfolgt ein Abbau des Oberbodens in trockenem Zustand. Der Boden wird fachgerecht zwischengelagert und im Rahmen der Rekultivierung der Flächen wieder eingebaut.

Zum Schutz vor schädlichen Bodenverdichtungen sind druckverteilende Maßnahmen (z.B. Baggermatten) vorzusehen. Die Zwischenlagerung von Oberboden erfolgt nach den Vorgaben der DIN 18915.

Oberbodenlager sind zu begrünen oder in geeigneter Weise zu bedecken.

Vor Baubeginn sind die Oberböden in den Baufeldern und den durch den Betrieb stark beanspruchten Bereichen (z.B. Baustraßen, BE-Flächen) aufzunehmen und zwischenzulagern. Zum Abschluss der Baumaßnahme sind mit ihnen die nicht dauerhaft versiegelten oder überbauten Bereiche wieder anzudecken.

4. Archäologie
Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstellen bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5. Kampfmittel
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

CAD 07.11.2022
Darf nur im Rechner geändert werden!

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO

MK — Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GR — Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß

z.B. GH 67,7 bis 68,0 — Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und ihre Zufahrten

St — Stellplätze

TGa — Tiefgaragen

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

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Stellplatzeingrünung"

Geh-, Fahr und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind

Erhaltungsgebote (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen (mit Kennzeichnung Kronentraufbereich)

Sonstige Planzeichen

Sonstige Abgrenzung (vgl. 3 (1) und 3 (2) Textliche Festsetzung)

z.B. (a) 76,9 — besondere Festsetzung (vgl. 3 (1) und 3 (2) Textliche Festsetzung)

(A) — besondere Festsetzung (vgl. 6 (6) Textliche Festsetzung)

Geländehöhen in Metern über Normalhöhennull (üNHN)

Rampe

10 — Bemaßung in m

Vorhandene Bäume

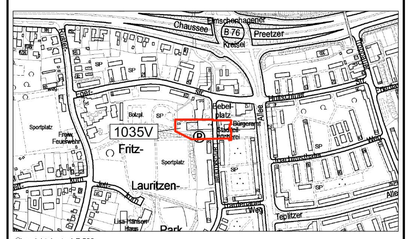
Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Kiel

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1035V

"Bebelplatz"

Baugebiet: Kiel-Elmschenhagen; zwischen Fritz-Lauritzen-Park und Belplatz



Übersichtskarte 1:7.500

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 und 12 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom _____. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1035V, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ nach vorheriger am _____ abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegen. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft.

Kiel, den _____

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
i. A.

Siegel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1035V, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Kiel, den _____

Landeshauptstadt Kiel

Siegel

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1035V wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde der Ort genannt, an dem der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden können.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1035V tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kiel, den _____

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
I. A.

Siegel