

Textliche Festsetzungen

Stand: 10.01.2022

Projekt: BP 1028 – Bremerskamp I

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO „Forschung und Entwicklung“ dient der Unterbringung von Forschungseinrichtungen. Allgemein zulässig sind:

- alle der Forschung und Lehre dienenden Einrichtungen,
- sonstige Forschungseinrichtungen,
- Labore und Werkstätten,
- Prüf- und Versuchsanlagen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Flachdachaufbauten wie Ausstiegsbauwerke, Treppenhäuser, Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie anderer technischer Aufbauten und technischer Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Gebäudeaußenkante einhalten. Abweichend hiervon müssen diese Anlagen bis zu einer Tiefe von 10 m hinter den zur Olshausenstraße orientierten Gebäudeseiten, von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einen Abstand einhalten, der dem 2,5-fachen der Differenz zwischen Aufbauhöhe und Attikahöhe entspricht.

2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe kann durch Flachdachaufbauten wie Ausstiegsbauwerke, Treppenhäuser, Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten und technische Anlagen überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 In dem Sondergebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 5,0 m ausnahmsweise zulässig.

3.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig, wenn sie für die entsprechende Funktion der Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.

4 Grünflächen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind mit Baumpflanzungen in der Weise zu untergliedern, dass auf je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein Baum entfällt.
- 4.2 Die mit (a) gekennzeichneten Erhaltungsflächen für Knicks sind gemäß § 21 Abs. 4 LNatSchG zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Lückige Abschnitte (Knickwälle ohne Vegetation) sind mit Sträuchern (70%) und Bäumen (30%) aus der Pflanzenliste zu bepflanzen.

Pflanzenliste Knickneuanlagen:	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn (F)
<i>Betula pendula</i>	Birke (F)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (Ü)
<i>Corylus avellana</i>	Hasel (F)
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (F)
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen (F)
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche (Ü)
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel (F)
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche (F)
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche (F)
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe (F)
<i>Quercus robur</i>	Eiche (Ü)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (F)
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball (F)
Pflanzqualität Überhälter (Ü): Mind. Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm, 3xv, m.B.	
Pflanzqualität Flächengehölze (F): Sträucher 60-100 cm oder Heister 80-100 cm 2xv	

- 4.3 Die mit (b) gekennzeichneten Erhaltungsflächen dürfen auf einer Länge von insgesamt maximal 20 m durch erforderliche Erschließungswege unterbrochen werden. Sie werden aus dem Schutzstatus gemäß § 21 Abs. 4 LNatSchG entlassen.
Dort, wo die mit (b) gekennzeichneten Erhaltungsflächen durch Erschließungswege unterbrochen werden müssen, sind die Durchbrüche mit Feldsteinen in Erdbauweise zu sichern.
- 4.4 In dem Sondergebiet sind mindestens 25 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind die Bäume gemäß der Pflanzenliste zu verwenden. Abgänge sind durch die gleiche Art im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Bäume gemäß Festsetzung 4.1 sind hierbei anrechenbar.

Pflanzliste Baumpflanzungen:	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
Pflanzqualität Mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 4xv, m.B.	

- 4.5 In allen Grün- und Freiflächen (auch im Bereich der Straßen- und Platzflächen), die nicht mit Stauden oder Gehölzen bepflanzt werden oder für eine intensivere Nutzung wie Sport, Spielen und Aufenthalt vorgesehen sind, sind krautreiche und standortgerechte Regiosaaten zu verwenden.
- 4.6 Im Sondergebiet SO sind mindestens 30 Prozent der Dachflächen der obersten Geschosse von Haupt- und Nebengebäuden mit einer mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und mindestens extensiv mit standortgerechten Arten zu begrünen. Die Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.
(Es wird derzeit geprüft, ob eine intensive Dachbegrünung mit einem Sustrataufbau von mindestens 15 cm realisiert und damit festgesetzt werden kann. Mit Klärung dieser Fragestellung wird die textliche Festsetzung ggf. angepasst.)
- 4.7 Fensterlose Gebäudefassaden und Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 10 m beträgt, sind mit Vegetationsrankgerüsten auszustatten und zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

5.1 Parallel zu den mit „a“ bezeichneten zu erhaltenden Knicks sind mind. 5,0 m breite Knickschutzstreifen und parallel zu den mit „b“ bezeichneten Erhaltungsflächen sind beidseitig mind. 3,0 m breite Knickschutzstreifen anzulegen. Die Schutzstreifen sind 1-mal jährlich zu mähen und von jeglichen Abgrabungen, Aufschüttungen, Befestigungen (z. B. Wege, Lagerflächen, baulichen Anlagen aller Art) und Materialeinträgen freizuhalten.

5.2 Für die Außenbeleuchtung sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (=bernstein, =amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger) zu verwenden.

6 Aufschiebend bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Auf den Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen sind Zugänge, Fahrradabstellplätze sowie der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Kälte, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO zulässig. Die Bebauung mit sonstigen Nebenanlagen in den Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen ist aufschiebend bedingt. Die Bedingung tritt mit der abschließenden Beschlussfassung der Landeshauptstadt Kiel ein, für den Abschnitt der Olshausenstraße nördlich der Einmündung der Johann-Fleck-Straße keine erweiterte Verkehrsstraße für den öffentlichen Personen-Nahverkehr zu planen.

7 Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO SH i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

7.1 Fassadengestaltung

Die Hauptflächen der Fassaden von Gebäuden müssen in hellen Farben mit einem Hellbezugswert über 50 nach DIN 5033 ausgeführt werden. Natürliche Fassadenverkleidungen aus Holz sind davon ausgenommen. Für untergeordnete Teile der Fassade können auch dunklere Farben zugelassen werden, wenn der Gesamteindruck einer hellen Fassade erhalten bleibt.

Es sind vorrangig Ziegelfassaden, keramische Fassaden und Fassadentafeln aus Metall zu verwenden. Verputzte Fassaden sind nicht zulässig.

7.2 Die Dächer sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° herzustellen.

HINWEISE

- 1 Altlasten
Entsprechend dem vorliegenden Bodengutachten befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlasten.

- 2 Artenschutz (abgeleitet aus dem Artenschutzbericht von Büro GFN)
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Festlegung von Bauzeitfenstern
Für die potenziell vorkommenden Arten (Fledermäuse und Brutvögel) ist eine zeitliche Einschränkung des Eingriffs eine wichtige Vermeidungsmaßnahme.
Fledermäuse:
 - Die Fällungen von Bäumen mit Zwischenquartierpotenzialen sind innerhalb des Zeitraumes vom 01.12. bis 28.02. durchzuführen.
 - Der Rückbau von Gebäuden ist innerhalb des Zeitraumes vom 01.12. bis 28.02. durchzuführen.Brutvögel:
 - Die Rodung von Gehölzen und Saumstrukturen sind außerhalb der Brutzeiten von Gehölz- und Bodenbrütern durchzuführen. Rodungen sind in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen (Bauzeit Fledermäuse beachten!).
 - Der Beginn des Abrisses der Gebäude ist in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen und danach kontinuierlich fortzusetzen.

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

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

- 5 Baumschutzsatzung
Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Innenbereich der Landeshauptstadt Kiel in der jeweils aktuellen Fassung.

6 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1028 nachgewiesene Ausgleich wird anhand externer Ausgleichsmaßnahmen auf den folgenden Standorten umgesetzt:

- xx
- xx

7 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 462 a/b – (Plankammer) im Rathaus, Fleethörn 9, 24103 Kiel, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Andreas Fischer / Freda Lange
(clausen-seggelke stadtplaner)