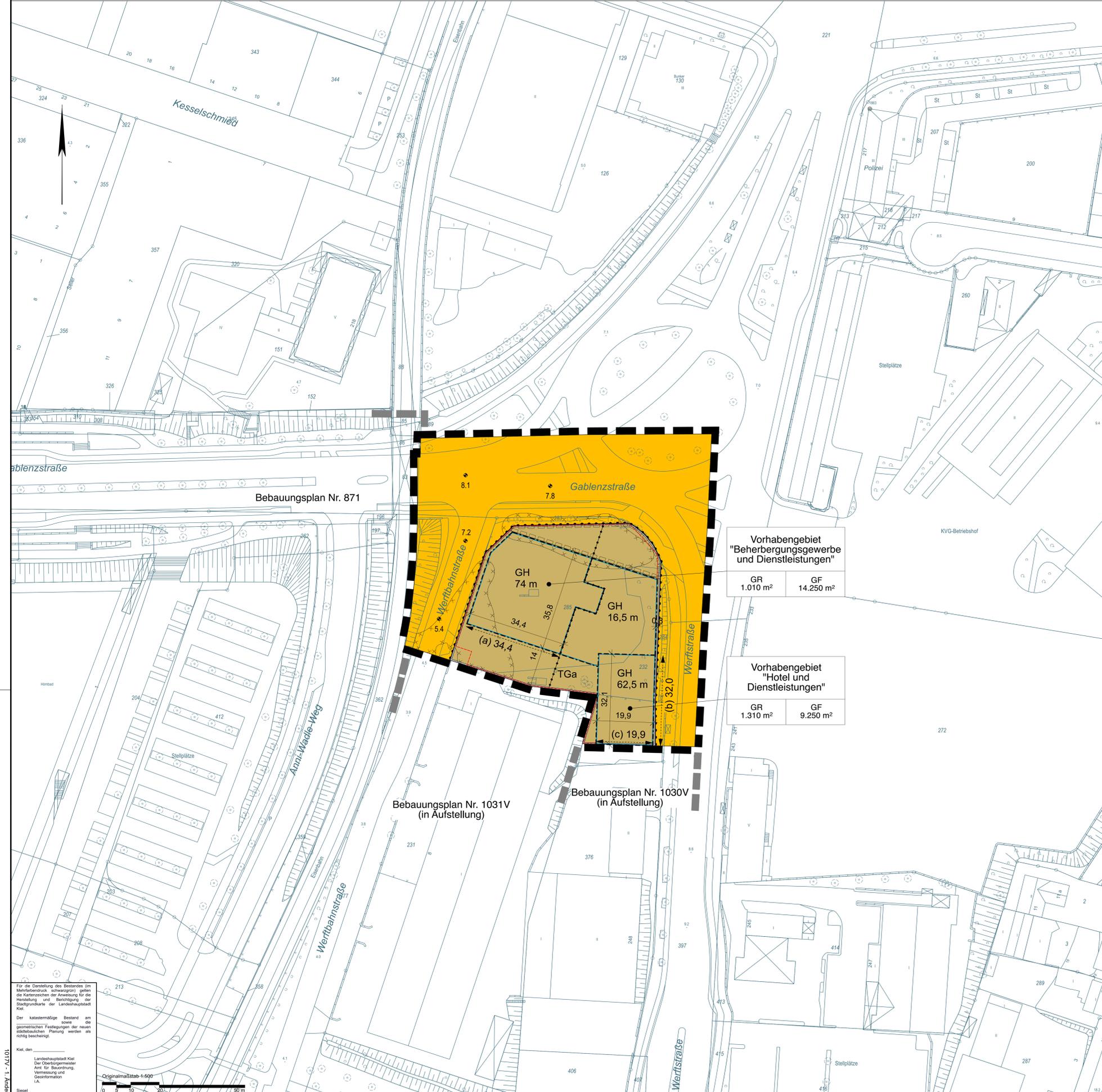


# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 1017V "KAP HORN MISCHNUTZUNG"

Maßstab 1:500

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 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 1017V "Kap Horn Mischnutzung", bestehend aus der Planzeichnung mit Vorhaben- und Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen, erlassen:



**Vorhabensgebiet "Beherbergungsgewerbe und Dienstleistungen"**

GR	GF
1.010 m <sup>2</sup>	14.250 m <sup>2</sup>

**Vorhabensgebiet "Hotel und Dienstleistungen"**

GR	GF
1.310 m <sup>2</sup>	9.250 m <sup>2</sup>

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
  - In den Vorhabenbereichen sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenrätin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
  - In dem Vorhabenbereich "Beherbergungsgewerbe und Dienstleistungen" sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.
  - In dem Vorhabenbereich "Hotel und Dienstleistungen" sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes - mit Ausnahme von Boarding Houses -, Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.
  - In den Vorhabenbereichen sind Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsfläche darf innerhalb der beiden Vorhabenbereiche insgesamt eine Größe von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - In dem Vorhabenbereich "Beherbergungsgewerbe und Dienstleistungen" ist ein Anteil von maximal 50 vom Hundert (v.H.) der zulässigen Geschossfläche für die Nutzung als Boarding House zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Eine Überschreitung der in dem Vorhabenbereich festgesetzten Grundfläche (GR) mit einer Gesamtgröße von 2.320 m<sup>2</sup> ist durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgröße von 4.500 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Innerhalb der Baugrenzen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsberiefern und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) bis zu einer Höhe von 3 m allgemein zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mindestens 2 m hinter der Gebäudedante zurückbleiben. Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.
- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**
  - An dem mit (a) gekennzeichneten Fassadenabschnitt ist auf einer Länge von maximal 34,4 m ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,19 H zulässig.
  - An dem mit (b) gekennzeichneten Fassadenabschnitt ist auf einer Länge von maximal 32,0 m ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,29 H zulässig.
  - An dem mit (c) gekennzeichneten Fassadenabschnitt ist auf einer Länge von maximal 19,9 m ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,0 H zulässig.
- Tiefgaragen und Pkw-Stellplätze**
  - In den Vorhabenbereichen sind Pkw-Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
  - Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen - jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Unterirdische Lagerräume und Technikräume können auch außerhalb der Baugrenzen - jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen - zugelassen werden.
- Gehrecht**

Das Gehrecht ist zugunsten der Landeshauptstadt Kiel für die Allgemeinheit festgesetzt.
- Immissionsschutz**
  - Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Anforderungen an von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
  - Außenliegende Aufenthaltsbereiche (Terrassen, Dachgärten, Loggien) sind nur dort zulässig, wo ein Gesamtbeurteilungswert von maximal Lr = 64 dB(A) tags eingehalten wird.
  - An Fassaden mit Beurteilungswerten von über 54 dB(A) in der Nacht oder 64 dB(A) am Tag sollten Aufenthaltsräume nur lüftungsbereit orientiert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss jeder Aufenthaltsraum, der sich auf der lüftungswandseitigen Seite befindet, über mindestens ein Fenster verfügen, welches über eine zweischalige Konstruktion verfügt, oder über nichtleisbare Fenster und schalldämmende Lüftungen verfügen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Für dem Schlaf dienende Räume mit einem berechneten Gesamtbeurteilungswert > 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schalldämmte Lüftungen vorzusehen.
  - Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.
- Erschütterungsschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4151 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 4 (Wohngebiete nach Baumutzungswertung) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Die Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Gebäudehöhe von 16,5 m als Höchstmaß sind vegetationsfähig zu gestalten und intensiv zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 25 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbarer Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.
  - In den Vorhabenbereichen sind insgesamt mindestens 13 Bäume anzupflanzen.
  - Für festgesetzte Baumpflanzungen und für Ersatzpflanzungen von Bäumen sind standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden, eine Pflanzfläche mit den standortgerechten Baumarten im Bebauungsplan auszuweisen. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Für Bäume im Bereich unterbauter Flächen ist jeweils ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>2</sup> mit einem Substrataufbau von mindestens 100 cm vorzusehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Standortgerechte Laubgehölzarten im Sinne dieser Festsetzung sind:  
Liquidambar styraciflua, Amerikanischer Amberbaum  
Ostrya carpinifolia, Europäische Hopfenbuche  
Sophora japonica, Japanischer Schnurbaum
- Örtliche Bauvorschriften**
  - Dächer von Gebäuden sind als Flachdächer bzw. fach geneigte Dächer herzustellen.
  - Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoss sowie ersten und zweiten Obergeschoss des Baukörpers jeweils an der Seite der eigenen Leistung und mit einer maximalen Höhe von 0,65 m und einer maximalen Breite der jeweiligen Fenster- / Türöffnung zulässig. Schriftzeichen müssen in Einzelbuchstaben mittig oberhalb der jeweiligen Fenster- / Türöffnung ausgeführt werden. Fensterbekleibungen dürfen maximal 20 % je Glasfläche einnehmen. Die Gesamthöhe der Werbeanlagen und Fensterbekleibungen dürfen zusammen maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche (inkl. Fensterfläche) des Geschosses betragen.
  - Bei zweigeschossigen Schaufensteranlagen ist Werbung im Bereich der ersten Geschosdecke zulässig.
  - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen sind unzulässig.
  - Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der Vorschriften über Dachform und Werbeanlagen gem. Ziffer 1 bis 3 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
- Gestalterische Festsetzungen**

Von den auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Fassaden ist ausschließlich das Raster der Gliederung der Fassade bindend. Von den dargestellten Symbolen innerhalb des Rasters kann nach Zustimmung durch die Stadt Kiel abgewichen werden.
- HINWEISE**
  - Einsicht von DIN-Vorschriften**  
DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, werden bei der Landeshauptstadt Kiel, Stadtplanungsamt - Zimmer 462ab - (Plankammer) im Rathaus, Fleethörn 9, 24103 Kiel, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
  - Altlasten**  
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind. Die nachgewiesenen und vermuteten Verunreinigungen stehen einer grundsätzlichen Eignung des Gebietes für die festgesetzten Nutzungen nicht entgegen.

Bezeichnung der Verdachtsfläche	Lage	(Vor-)Nutzung	Schadstoffinventar
AS 283	Werftbahnstraße 1	Tankstelle	Mineralkohlenwasserstoffe, Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, BTEX

## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenerklärung 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)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (z.B. gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO
- Vorhabengebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GR Grundfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß
  - GF Geschossfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß
  - GH Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhen Null, als Höchstmaß
- Baugrenzen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Örtliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichnungen**
- Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Vorhabengebiet)
  - Fläche, die mit Gehwegen zugunsten der Landeshauptstadt Kiel für die Allgemeinheit zu belasten ist (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Höhe der Verkehrsfläche in m über Normalhöhen Null (MHN)
  - Sonstige Abgrenzung (vgl. 3 (1), 3 (2) und 3 (3) Textliche Festsetzung)
  - z.B. § 34.4. besondere Festsetzung (vgl. 3 (1), 3 (2) und 3 (3) Textliche Festsetzung)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- KENNZEICHNUNGEN**
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Kiel

Plan 1 von 3

**1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 1017V "Kap Horn Mischnutzung"**

Baugebiet: Kiel-Südriethof, Werftbahnstraße 1 (Gemarkung Kiel, Flur 14, Flurstück 285 und Flur 13, Flurstück 232)

Übersichtskarte 1:7.500

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 12 BauGB auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1017V, bestehend aus der Planung mit Vorhaben- und Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1017V, bestehend aus der Planung mit Vorhaben- und Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ nach vorheriger am \_\_\_\_\_ durchgeführter Anhörung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren die Genehmigung durch die Landeshauptstadt Kiel erhalten.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1017V tritt am Tage seiner Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1017V wurde am \_\_\_\_\_ bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde der Ort genannt, an dem der Plan der Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf dem Rathaus der Landeshauptstadt Kiel eingesehen werden können.

Kiel, den \_\_\_\_\_ 2023

Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt  
i.A.

Siegel

Für die Darstellung des Bestandes (im Mehrfarbdruck schwarzgrün) gelten die Kartenzonen der Anweisung für die Herstellung und Berechtigung der Stadtpläne der Landeshauptstadt Kiel.

Der katastermäßige Bestand am geometrischen Festlegen der neu städtebaulichen Planung werden als richtig beachtet.

Kiel, den \_\_\_\_\_ 2023

Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Vermessung und Geoinformation  
i.A.

Originalmaßstab 1:500

0 10 20 30 40 50 m

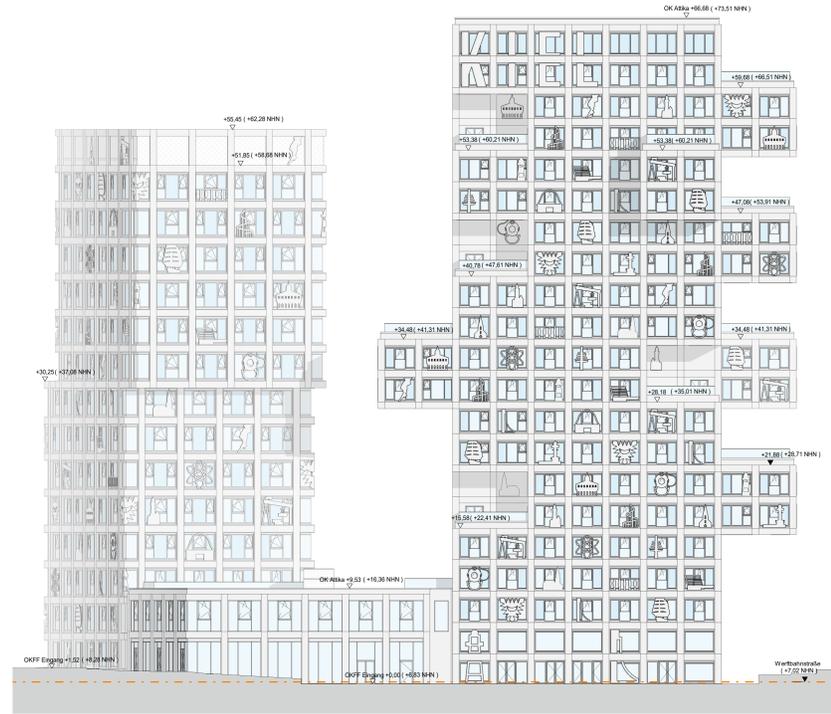
Stadt, Obervermessungsamt

CAD 15.03.2023  
Daf nur im Rechner geändert werden!

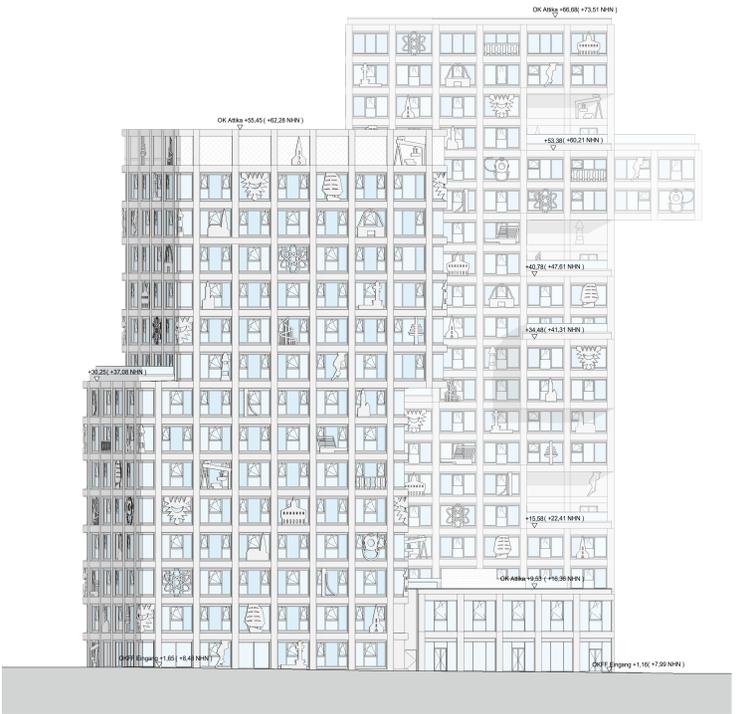


# Maßstab 1:250 SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 1017V "KAP HORN MISCHNUTZUNG"

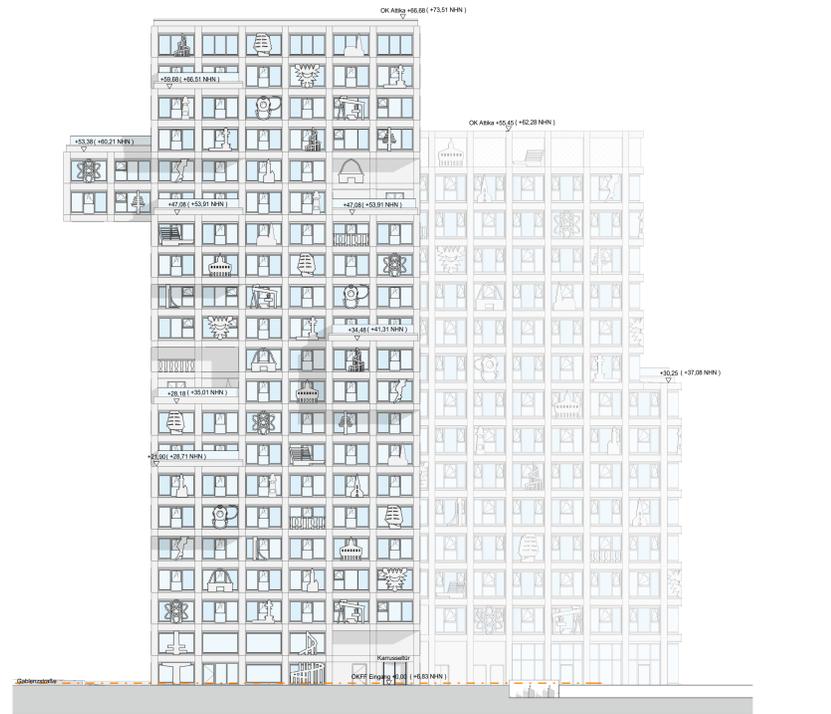
Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) wird i.V.m. Planungssicherstellungsgesetz (PlanSIG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 1017V "Kap Horn Mischnutzung", bestehend aus der Planzeichnung mit Vorhaben- und Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen, erlassen:



ANSICHT NORD



ANSICHT OST



ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD

## LEGENDE

- Stewigkter aus Eisen
- Glas
- opak Glas - Blockfenster
- Aluminium-Eisenfenster

Für die Darstellung des Bestandes (im Maßstabsdruck schwarzgrün) gelten die Kartensymbole der Anweisung für die Herstellung und Bezeichnung der Stadtgrundkarte der Landeshaupstadt Kiel.

Der katastrmäßige Bestand am \_\_\_\_\_ sowie die geometrischen Festsetzungen der neu städtebaulichen Planung werden als richtig beschiedigt.

Kiel, den \_\_\_\_\_

Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Amit für Bauratung  
Vermessung und  
Geoinformation  
U.A.

Stapel  
Städt. Obervermessungsamt

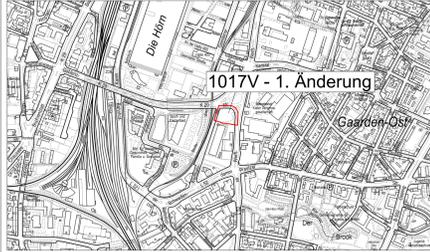
Stadtplanungsamt  
Plan 3 von 3  
(Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten)

Landes-  
hauptstadt Kiel

**1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 1017V**

**"Kap Horn Mischnutzung"**

Baugebiet: Kiel-Südfriedhof, Werfbahnstraße 1  
(Gemarkung Kiel-N, Flurstück 285 und Flur 13, Flurstück 232)



Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 und § 12 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 07.02.2019.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1017V, bestehend aus der Planzeichnung mit Vorhaben- und Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung mit dem abgesehenen Bescheidverfahren in der Auslegungsfähigkeit vorgezeichnet werden können, öffentlich ausgelegt.

Die Gemeindeverwaltung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft.

Kiel, den \_\_\_\_\_

Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Stapel

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1017V wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde die Öffentlichkeit in dem Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden können.

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1017V wurde am \_\_\_\_\_ in der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde die Öffentlichkeit in dem Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden können.

Kiel, den \_\_\_\_\_

Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Stapel

Stapel

CAD 07/03/2023  
Dies nur im Rechner geändert werden!