

Bebauungsplan Nr. 1023 „Altes Postareal“

– TEXT (Teil B) –

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Wettvertriebsstätten jeglicher Art unzulässig.
2. Im urbanen Gebiet sind neben Vergnügungsstätten auch Tankstellen, Wettlokale, Wettbüros und Wettvertriebsstätten sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsraume deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle oder bordellartige Betriebe unzulässig. Als Ausnahme können in Ladengeschäften Wettannahmestellen (im Sinne von Lotto-Toto-Aannahmestellen) zugelassen werden, sofern diese ausschließlich der Annahme von Wetten vor Spielbeginn dienen und keine Übertragungs- oder Quoten-Geräte aufgestellt werden.
3. Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (vergleiche § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment, die beide lediglich in den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen nur im Erdgeschoss zulässig sind.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Baumarktsortiment i. e. S.
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
- Campingartikel
- Elektrogroßgeräte
- Gitter, Rollos, Markisen
- Kfz und Kfz-Zubehör, Motorräder, Caravanzubehör
- Kinderwagen
- Matratzen
- Möbel, Küchen, Büromöbel
- Pflanzen, Düngemittel, Erde, Gartenartikel, Naturhölzer
- Sportgroßgeräte, Boote, Zubehör
- Teppiche, Bodenbeläge
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Reformwaren
- Nahrungs- und Genussmittel
- (Schnitt-) Blumen
- Tiernahrung

Die aufgelisteten Sortimente entsprechen der sog. Kieler Sortimentsliste aus dem EZK 2021 vom 18.11.2021.

4. Im urbanen Gebiet sind – ausgenommen vom MU 4 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Zum Schlafen genutzte Räume von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind lediglich oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
5. Im Plangebiet sind Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 ff. BauNVO)

6. In den Baugebieten dürfen oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse errichtet werden. Dies gilt auch für nach Landesbauordnung nicht als Vollgeschoss geltende Geschosse (z.B. Staffel- und Dachgeschosse).#
7. An den mit „(B)“ bezeichneten Fassaden ist eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m zwischen Erdboden und Unterkante des Balkons einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche & Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

8. An den mit „(C)“ bezeichneten Fassaden können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf höchstens der Hälfte der Länge einer Fassade jedes Geschosses zugelassen werden.

Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

9. Stellplätze und Tiefgaragen können auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zugelassen werden.

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

10. Das Gehrecht ist zugunsten der Landeshauptstadt Kiel für die Allgemeinheit festgesetzt. Das Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Flächen für Gemeinschaftsanlagen für Müllsammelplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

11. Unterflursysteme sind ausschließlich innerhalb der mit „Uf“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB:

Es sind Anpassungen aufgrund laufender Abstimmungen mit dem Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur zu erwarten.

12. Fassaden mit Tagpegeln > 65 dB(A)

An den mit „(D)“ bezeichneten Fassaden sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzugsweise an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Für Aufenthaltsräume an den lärmzugewandten Fassaden sind zweischalige bauliche Schallschutzmaßnahmen für mindestens ein Fenster je Aufenthaltsraum oder nicht öffnende Fenster in Verbindung mit entsprechend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

13. Fassaden mit Nachtpegeln > 55 dB(A)

An den mit „(E)“ bezeichneten Fassaden sind Schlafräume vorzugsweise an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Für Schlafräume an den lärmzugewandten Fassaden sind zweischalige bauliche Schallschutzmaßnahmen für mindestens ein Fenster je Aufenthaltsraum oder nicht öffnende Fenster in Verbindung mit entsprechend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Wohn- /Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Für nicht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume sind öffnende Schallschutzfenster sowie entsprechend dimensionierte schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

14. Fassaden mit Pegelwerten > 64/54 dB(A) tags/nachts im MU bzw. > 59/49 dB(A) im WA

An den mit „(F)“ bezeichneten Fassaden sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den lärmzugewandten Fassaden ist der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 auf Basis des Gesamtlärms (ermittelt durch energetische Addition von Verkehrslärm, Gewerbelärm und Hafenzulärm) zu dimensionieren und die Installation entsprechend dimensionierter schallgedämmter Lüftungen vorzusehen. Für gewerbliche Aufenthaltsräume ist ein der Nutzung entsprechender baulicher Schallschutz vorzusehen.

15. Fassaden mit Pegelwerten > 50 dB(A) nachts im MU bzw. > 45 dB(A) nachts im WA

Für zum Schlafen genutzte Räume sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

16. Fassaden mit Nachtpegeln > 45 dB(A) im MU bzw. > 40 dB(A) im WA aufgrund Gewerbelärm

An den mit „(G)“ gekennzeichneten Fassaden sind für zum Schlafen genutzte Räume zweischalige bauliche Schallschutzmaßnahmen oder nicht offenbare Fenster in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

17. Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche (Terrassen, Dachgärten, Balkone, Loggien etc.) sind bei Beurteilungspegeln (Gesamtlärmpegel) von mehr als 62 dB(A) tags bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verglasung der Balkone/Loggien, Errichtung von Wintergärten etc.) vorzusehen.

Durch die Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel (Gesamtlärmpegel) von maximal 62 dB(A) erreicht wird. Der Nachweis hierzu ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

18. 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.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und 25b BauGB)

Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich gem. der Kartierung des Büros Bioplan 122 Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Kiel als schützenswert einzustufen sind. Es müssen ca. 120 Bäume gefällt werden und es werden ca. 153 Bäume innerhalb des Plangebietes (ohne die privaten Innenhofflächen) neu gepflanzt. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der folgenden Baumfällanträge / Baumfällgenehmigung in denen der konkrete Ersatz festgelegt wird.

19. Entlang der zeichnerisch festgesetzten Linien für Baumpflanzungen ist mindestens die jeweils in der zeichnerischen Festsetzung angegebene Anzahl standortgerechter und klimaresistenter Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen (*Hinweis: die Baumliste wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Stadt Kiel für einzelne Teilbereiche des Plangebietes differenziert*). Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20

cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen und 3 x verschult sein. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch die gleiche Art oder durch Arten der Pflanzliste mindestens im Verhältnis 1:1 an gleicher Stelle in der angegebenen Pflanzqualität zu ersetzen.

20. Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein standortgerechter und klimaresistenter großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
21. Die Baumgruben für großkronige Bäume sind mit mindestens 36 m³ durchwurzelbarem Raum mit geeignetem anstehenden Boden, bei Nichteignung mit geeignetem Bodensubstrat, herzustellen. Die mindestens 12 m² großen begrünten Baumscheiben sind mit einer Breite von mindestens 2 m anzulegen. Abweichend davon kann die Vegetationsfläche weniger als 12 m² betragen, sofern bauliche Maßnahmen eine vitale Wurzelentwicklung gewährleisten (z.B. unterbaufähiges Baumgrubensubstrat).
22. Nicht überdachte Stellplätze und Feuerwehraufstellflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig. Dies gilt lediglich für Flächen, die nicht bereits auf befestigten Wegen, Zufahrten und Straßenflächen liegen.
23. Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist in seinem natürlichen Habitus zu erhalten und zu pflegen. Der Kronentraufbereich ist vor Baubeginn und während der Bauphase gegenüber dem Baufeld mit einem Schutzzaun zu sichern. Der Wurzel- und Traufbereich ist wirksam und dauerhaft zu schützen und als Vegetationsfläche anzulegen. Bei Abgang ist ein Großbaum in der Qualität 4 x v. und mindestens 20 cm Stammumfang zu pflanzen.
24. Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind zu mindestens 70% mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten und klimaresistenten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Solar-Gründach mit Solarthermie, Photovoltaik) und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist zulässig.
25. Im urbanen Gebiet MU 1 und MU 2 sind im Innenhof insgesamt mindestens fünf mittelkronige Bäume zu pflanzen.
26. Im urbanen Gebiet MU 3, MU 4 und MU 5 sind im Innenhof insgesamt mindestens fünf mittelkronige Bäume zu pflanzen.
27. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind im Innenhof insgesamt mindestens fünf mittelkronige Bäume zu pflanzen.
28. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4, WA 5 und WA 6 sind im Innenhof insgesamt mindestens fünf mittelkronige Bäume zu pflanzen.
29. Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 und WA 8 sind im Innenhof insgesamt mindestens fünf mittelkronige Bäume zu pflanzen.

30. Nicht überbaute Tiefgaragendecken müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine vegetationsfähige Überdeckung von mind. 60 cm aufweisen. Sie sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Für anzupflanzende mittel- und kleinkronige Bäume auf Tiefgaragen muss die Stärke der vegetationsfähigen Überdeckung auf einer Fläche von 12 m² je Baum mindestens 1,0 m betragen. Die Pflanzqualität muss bei mittelkronigen Bäumen 3 x v., mindestens 20 cm Stammumfang, bei kleinkronigen Bäumen 3 x v., mindestens 16 cm Stammumfang betragen. Die Bäume sind dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, Abgänge sind durch die gleiche Art oder durch Arten der Pflanzliste mindestens im Verhältnis 1:1 an gleicher Stelle in der angegebenen Pflanzqualität zu ersetzen.
31. Bauliche oder technische Maßnahmen, die zur dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen können, sind unzulässig.
32. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten und das direkte Anstrahlen von Bäumen und Gehölzen ist zu vermeiden. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.
33. Gegebenenfalls erforderliche Versickerungsflächen dürfen nicht zu einer Einschränkung der Nutzbarkeit des Kinderspielplatzes/ der öffentlichen Grünanlagen führen. In diesen Bereichen sind Anlagen von Versickerungs- und Retentionsflächen unzulässig.

Pflanzlisten

Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB:

Die Pflanzliste wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Stadt Kiel für einzelne Teilbereiche des Plangebietes differenziert.

Für Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen als Hochstämme oder mehrstämmige Solitäre:

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Acer rubrum
- Acer saccharinum
- Acer x freemanii
- Alnus cordata
- Alnus glutinosa

- *Alnus spaethii*
- *Alnus incana*
- *Amelanchier arborea*
- *Carpinus betulus* *Cornus mas*
- *Cercis siliquastrum*
- *Cornus mas*
- *Corylus colurna*
- *Crataegus crus-galli*
- *Crataegus prunifolia*
- *Crataegus lavalleyi*
- *Crataegus lavigata*
- *Fraxinus angustifolia*
- *Fraxinus americana*
- *Fraxinus ornus*
- *Gleditsia triacanthos* "Skyline"
- *Gleditsia triacanthos* "Sunburst"
- *Liquidambar styraciflua*
- *Liriodendron tulipifera*
- *Malus spec.* Zierapfelarten
- *Malus* Hybriden
- *Ostrya carpinifolia*
- *Parrotia persica*
- *Prunus avium*, div. Sorten
- *Prunus padus*
- *Prunus spec.* Zierkirschen in Arten und Sorten
- *Pyrus calleryana*
- *Quercus zerris*
- *Quercus coccinea*
- *Quercus palustris*
- *Salix alba* "Liempde"
- *Sophora japonica*
- *Sorbus aucuparia*
- *Sorbus intermedia*
- *Tilia tomentosa*
- *Ulmus laevis*

Für die Begrünung von Einfriedungen und Rankgerüsten auf privaten und öffentlichen Flächen:

- *Clematis* in Arten und Sorten
- *Lonicera* in Arten und Sorten
- *Akebia* in Arten und Sorten
- *Actinidia* in Arten und Sorten

- Vitis in Arten und Sorten
- Actinidia

Für Heckenpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen:

- Carpinus betulus
- Fagus sylvatico
- Crataegus monogyna
- Liguster in Arten und Sorten

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO)

34. Im Plangebiet sind die Dächer von Gebäuden als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 20 Grad herzustellen. In den mit „(H)“ bezeichneten Bereichen sind alle Dächer mit einer Neigung von mindestens 20 Grad herzustellen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind alle Dachformen zulässig.
35. Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenräume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen sowie Absturzsicherungen sind nur ausnahmsweise über der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig, wenn sie eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Aufbauten abgesehen von Absturzsicherungen, deren Einhausungen und Technikgeschosse sind mindestens 3 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Anlagen für die Energiegewinnung durch Wind sind gruppiert anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Attika zu verdecken. Dachausstiege sind auf eine Grundfläche von bis zu 15 Quadratmetern je Dachfläche zu begrenzen.
36. Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Fensterbeklebungen dürfen maximal 20% je Glasfläche einnehmen. Die Gesamtdachfläche der Werbeanlagen und Fensterbeklebungen dürfen zusammen maximal 10% der jeweiligen Fassadenfläche (inkl. Fensterfläche) des Geschosses betragen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen sind unzulässig.
37. Als Einfriedungen von Grundstücken sind Hecken aus standortgerechten und klimaresistenten Gehölzarten gemäß Pflanzliste mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.
38. Einfriedungen für Nebenanlagen sind mit standortgerechten und klimaresistenten Schling- oder Kletterpflanzen in einem Pflanzabstand von 0,5 m oder mit Hecken gemäß Pflanzliste zu begrünen und zu erhalten.
39. Nebenanlagen vor den mit „(B)“ bezeichneten Fassaden sind nur mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

40. Je 25 m² Wohnfläche sind 2 m² Kleinkindspielplätze im Plangebiet herzustellen.
41. Im Plangebiet ist in den jeweiligen Teilbereichen des urbanen Gebietes und des allgemeinen Wohngebietes die nachfolgende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen:
- MU 1, MU 2 und MU 3 insgesamt: je Wohneinheit 0,35 Stellplätze
 - MU 4 und MU 5 insgesamt: je Wohneinheit 0,38 Stellplätze
 - WA 1 und WA 2 insgesamt: je Wohneinheit 0,42 Stellplätze
 - WA 3: je Wohneinheit 0,29 Stellplätze
 - WA 4 und WA 6 insgesamt: je Wohneinheit 0,34 Stellplätze
 - WA 7 und WA 8 insgesamt: je Wohneinheit 0,40 Stellplätze.
42. Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung 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.

Hinweise

Einsicht von DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, werden bei der Landeshauptstadt Kiel, Stadtplanungsamt - Zimmer 462a/b - (Plankammer) im Rathaus, Fleethörn 9, 24103 Kiel, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Archäologie

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Baumschutz

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP4 sind zu beachten.

Auch bei außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindlichen aber im Wirkbereich des Bauvorhabens gelegenen Bäumen sind Wurzel- und Traufbereiche der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP4 sind zwingend zu beachten.