

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1021V (ENTWURF)

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom 21.11.2017 (BGBI. I. S. 3786), geändert am 03.07.2023 (BGBI. I. Nr. 176 S. 1, 6) folgende Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1021V „Rungholtplatz“, bestehend aus der Planzeichnung mit Vorhaben- und Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen, erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Vermerk: Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I. S. 3786), geändert am 03.07.2023 (BGBI. I. Nr. 176 S. 1, 6).

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB und BauVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 6 Nr. 1 BauVO)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 Bauordnungsverordnung (BauVO) ausnahmsweise zulassungsfähige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Textileien unzulässig.
 - Im urbanen Gebiet (MU) sind Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauVO und des § 7 Abs. 2 BauVO, Wettbewerbsbetriebe jeglicher Art (z.B. Wettbüro, Wettbüro) und ähnliche Unternehmungen, die der Ausübung von Spielen mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Verkehr- und Geschäftsbetriebe sowie Betriebe der Beherbergungsgewerbe, die mit dem allgemeinen Wohngebiet zusammenhängen, unzulässig. Ausnahmen können im Ladungsbereich des allgemeinen Wohngebietes (im Sinne von LBO 2009 Abs. 1) zugelassen werden, sofern diese ausschließlich der Aufnahme von Gästen vor Spielbeginn dienen und keine Unterbringungs- oder Quotenregelungen aufweisen. Im urbanen Gebiet sind im Erdgeschoss Wohnungen unzulässig.
 - Im Bereich des Vorhabens und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenleiter im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für die Anlage einer Teilgarage mit ihren Zubehören sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante der Gebäude durch erforderliche Aufbauten wie z.B. Aufzüge, Treppenhäuser und Solaranlagen bis zu 1,5 m ist zulässig. Dach- und Technikaufbauten mit einer Höhe von mehr als 0,5 m bis 1,0 m müssen mindestens 1,0 m hinter den Gebäuderkant zurückbleiben. Dach- und Technikaufbauten mit einer Höhe von mehr als 1,0 m bis 2,0 m müssen mindestens 2,0 m hinter den Gebäuderkant zurückbleiben. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 2 BauVO)**
 - Für die zuzulassende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit den Abweichungen, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind und dass der rückwärtige Grenzabstand im Bereich der festgesetzten Baulinie unterschritten werden kann.
- Überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet und in der mit (A) gekennzeichneten Fläche im urbanen Gebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen und Baufine durch vorstehende Bauteile, wie Giebel- oder Giebelabschlüsse, im Bereich der festgesetzten Fassadenachsen unzulässig.
- Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**
 - Im Bereich der festgesetzten Baufine darf die Tiefe der Abstandsflächen nach Landesbauordnung (LBO) bis zu einem Maß von 2,1 m reduziert werden.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - In den Baugruben sind Stellplätze nur in Teilgaragen innerhalb der festgesetzten Umgrünzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (TGA) sowie der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Geringfügige Abweichungen von der Lage und Größe der Teilgaragen können zugelassen werden, sofern dadurch kein Eingriff in den Wurzelbereich von geschützten Bäumen entsteht. Die Oberkante von Teilgaragen muss vollständig innerhalb der Grundstücksgrenze liegen. Oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Carports sind unzulässig.
- Mit Gehwegen zu behaltene Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Die mit einem behaltene Flächen sind in der mit (A) gekennzeichneten Fläche im urbanen Gebiet im Zusammenhang mit der Anlage von Grünflächen zu berücksichtigen.
 - In der mit (D) gekennzeichneten Fläche zwischen den Baufeldern im allgemeinen Wohngebiet ist ein Gehweg in einer Breite von 3,0 m zu sichern. Die übrigen Flächen sind in der vollen Breite wie zeichnerisch festgesetzt zu sichern.

II GRÜNÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 23b und 24 BauGB)

- Maßnahmen und Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)**
 - In den Baugruben sind die Dächer der Gebäude mit einer maximalen Neigung von 5 Grad auszubilden sowie mit einem mindestens 12 cm dicken vegetationsfähigen Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Wartung, Belichtung, Bel- und Entlüftung, als Fluchwege, der Gewährleistung des Brandschutzes oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen (Solarthermie, Photovoltaik) und einer flächigen Begrünung unter den Module ist zulässig (Solar-Gründach). Vor der Festlegung zur Dachbegrünung und Substrataufbau sind die mit (B) gekennzeichneten Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet ausgenommen.
 - Zum Erhalt festgesetzter Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die zu erhaltenen Bäume in den Baugruben und in der öffentlichen Grünfläche in gleicher Art und gleicher Stelle zu ersetzen. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens drei Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen sind in der Mindestqualität Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang mindestens 18-20 cm zu setzen. Folgende Arten sind zu pflanzen:
 - Mittel- bis großkrönige Baumarten:
 - Feld-Ahorn *Acer campestre*
 - Silber-Ahorn *Acer saccharinum*
 - Vogelkirsche *Prunus avium*
 - Bumenesche *Fraxinus ornus*
 - Klein- bis mittelkrönige Baumarten:
 - Zierapfel *Malus spec.*
 - Zierkirsche *Prunus spec.*
 - Felsenbirne *Ameletcher *Arctostaphylos**
- Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder aus Wasserkopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**
 - Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf mindestens 50 vom Hundert der geschützten Dachfläche herzustellen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1).
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Lärmschutz**
 - Für Gebäude innerhalb der (D) und (C) gekennzeichneten Baufelder im allgemeinen Wohngebiet gilt: Durch geeignete Grundrisseinstellung sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume der Gebäudeseiten zuzureichen. Können nicht alle Schlafräume lärmabgewand orientiert werden, sind die nicht lärmabgewand orientierten Schlafräume mit schalldämmender Lüftungseinrichtung zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 - Die Luftabstimmung von Außenräumen (Außentüren, Fenstern, Außenwänden, Dächern) ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufeststellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenempfindel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung für Räume, die nicht übereinander zum Schließen genutzt werden können, und für die Räume, die übereinander zum Schließen genutzt werden können, festgesetzt.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 86 LBO)

- Dächer**
 - Die Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind als Flachdächer oder fachschräge Dächer mit einer maximalen Neigung von 5 Grad herzustellen.
- Fassaden**
 - Im allgemeinen Wohngebiet und in der mit (A) gekennzeichneten Fläche im urbanen Gebiet dürfen Balkone und Loggien gegenüber der äußeren Fassadenzone nicht vorstehen.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 70 vom Hundert der jeweiligen Fassade in rotm bzw. rotbraunem Schichtanstrich herzustellen. Ausgenommen davon sind die Fassaden zwischen den beiden Baufeldern des allgemeinen Wohngebietes, Weichen ausgenommen sind die zurückgesetzten Fassadenbereiche der Balkone und Loggien.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die Stämme der Gebäude zwischen den beiden Baufeldern zu begrünen.
 - Rolltore dürfen an den Fassaden nicht sichtbar sein. Rolltore können sichtbar sein, wenn sie in die Fassade als gestalterisches Element eingepasst sind.

IV HINWEISE

- Zur Einhaltung des Tötungsverbotes sind Baueinrichtungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche vorbereiteten Bauelemente sowie vorbereitende Beseitigungen von Gehölzen (Bäume, Büsche, Sträucher) außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Die artenschutzspezifischen Ausschlusszeiten umfassen insgesamt betrachtet die Zeitspanne vom 01.03. bis zum 30.09. Das zulässige Baubeginnsdatum ist demnach 01.10. bis zum 29.02. (Achtung: die Gebäudeausweise Vermeidungsmassnahmen zum Schutz von Fledermäusen sowie der weiter eingeschränkte Zeitraum für Baubeginn (01.12.-28.09.02.) ist zu beachten; für Bäume mit einem Stammdurchmesser > 50 cm ist zuvor eine Fledermaus-Winterquartiersuntersuchung durch Besatzkontrolle auszuführen.)
- Zum Schutz von Fledermäusen sind die Abstände der eingeschlagenen Gebäude im Zeitraum 01.12. bis 28.02. durchzuführen. Wenn die Einhaltung des Zeitraums nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuscheiden, dass Fledermaus vorhanden sind.
- Für die Eingriffe in den Gebäudebestand und für die Baumaßnahmen ist eine federationskundliche, ökologische Baueingriffsprüfung erforderlich.
- Um den Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kompensieren, besteht ein Bedarf an ca. 0,7 arbeitsrechtlich notwendigen Ausgleichsflächen eines Gebiets zu herrschenden Sträuchern und 60 bis 70 Bäumen zu pflanzen ist. Um ein gut strukturiertes Gehölz zu schaffen, ist für die Bäume ein Pflanzabstand von 10 m, für Sträucher ein Pflanzabstand von 3 m vorzusehen. Eine Lichtung von ca. 500 m² ist einzuplanen. Da es sich bei den betroffenen Ausgleichsflächen um solche in einem guten Erhaltungszustand handelt, kann der Ausgleich im Rahmen der Eingriffsbilanzierung und der Baueingriffsprüfung durch die Baueingriffsprüfung der Ausgleichsflächen im Rahmen der Baueingriffsprüfung zu realisieren.
- Die gemäß Eingriffsbilanzierung ermittelten Kompensationsmaßnahmen sind unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse entsprechend der Vorgaben des vorhabenbezogenen artenschutzrechtlichen Fachtrags umzusetzen.

Baumenschutz

- Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Innerbereich der Landeshauptstadt Kiel (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 28.01.2000.
- Bei einer geplanten Beseitigung eines nach der Baumschutzsatzung-Verordnung geschützten Baumes ist zuvor eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Kiel einzuholen.
- Die Kronenabstiche der durch Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhaltenden Bäume sowie von Bäumen, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind und in den Pflanzgebiet hängen, sind vor Baubeginn gegenüber den Baufeldern und dem Baubereich mit einem Schutzzaun zu sichern.

Bodenschutz

- In Zuge der Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.
- Vor Baubeginn ist ein baubegleitender Bodenschutz nach DIN 19839 einzuschalten. Darüber hinaus sind insbesondere die DIN 19875 und die DIN 19734 zu beachten. Der Boden muss fachgerecht zwischengegipelt und im Rahmen der Bodenschonung der Flächen wieder eingeebnet werden. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verdichtung zu schützen. Vorantrag ist der Boden- und/oder Wasserzweck zu klären. Zur Vermeidung von Bodenverletzungen sind druckverleerende Maßnahmen vorzusehen. Die Zwischenlagerung von Oberboden ist nach den DIN-Vorgaben zu erfolgen. Vor Baubeginn sind die Oberboden in den Baufeldern und in den durch den Baubetrieb stark beanspruchten Bereichen aufzunehmen und zwischenzulagern. Zum Abschluss der Baumaßnahmen sind die nicht dauerhaft versiegelten Bereiche wieder anzudecken und durch baubedingte Inanspruchnahme funktionsfähige Oberflächenstrukturen der Böden soweit möglich wiederherzustellen (auch im Unterboden). Die nicht versiegelten Bereiche werden nach Abschluss der Baumaßnahmen als Grünflächen herbeigebildet.

Lärmschutz

- Im urbanen Gebiet ist eine Anlieferung der Bauelemente in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr im Hinblick auf die gezielte Bauelemente- und Entwicklung der Nachbarschaft als Wohnquartier auszuschließen. Die Nutzung von Außengastronomiebereichen ist auf den Tagtoirraum (bis 22:00 Uhr) zu beschränken.

Leitungen

- Die Leitungsgrassen der Stadtwerke Kiel müssen für die Leitungsgrasse jederzeit zugänglich sein. Bei Baumaßnahmen sind Bauplanungen und Leitungen einzuhalten. Eine Überbauung von Versorgungsleitungen ist nicht zulässig. Im Bereich der Leitungen ohne Rücksprache mit den Stadtwerken Kiel muss neuerrichteten Höhenveränderungen vorgenommen werden.

Einsicht von DIN-Vorschriften

- DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, werden bei der Baueingriffsprüfung in Kiel-Suchsdorf, Zimmer 462ab - (Planraum) im Rathaus, Raum 9, 24103 Kiel, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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. § 13 Abs. 1 des Grundbesitzgesetzes und der Leiter der Arbeiten.

Kampfmittel

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauVO

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

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauVO)
- MU Urbanes Gebiet (gem. § 6 BauVO)

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

- g Geschlossene Bauweise
- g Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1)
- Baufine
- Baugrenze

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

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Quartiersplatz
- Besondere Zweckbestimmung Quartiersplatz

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

- GRZ Grundflächenzahl mit Deimzahl
- III Zahl der Vollgeschosse aus Hochstamm
- OK 26 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, als Hochstamm (gem. Vor Normabstand (NAB))

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

- Strassenbegrenzung Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Straßenbegrenzung
- Private Grünfläche Private Grünfläche

Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzung sowie für die Erhaltung von Bepflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

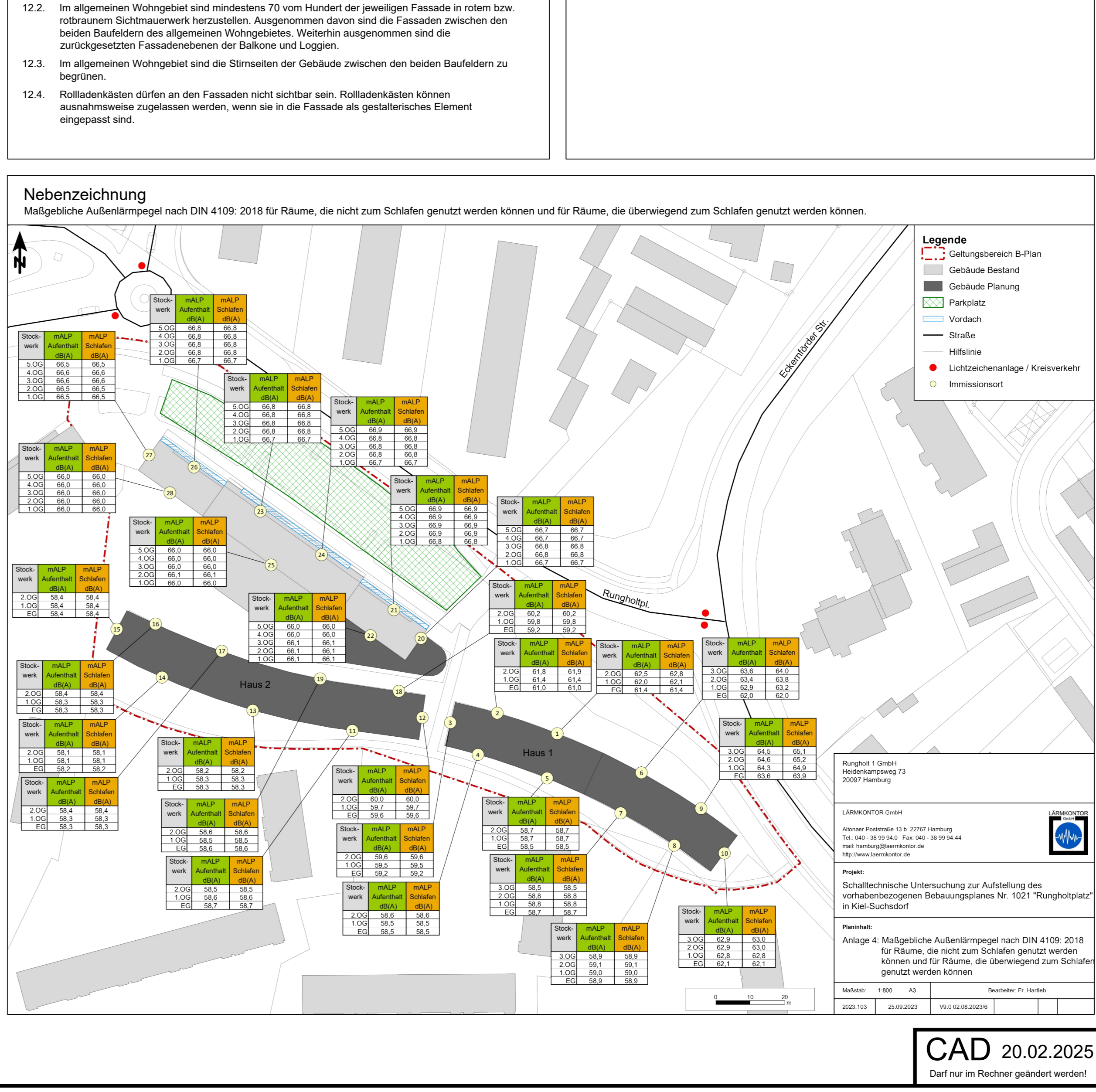
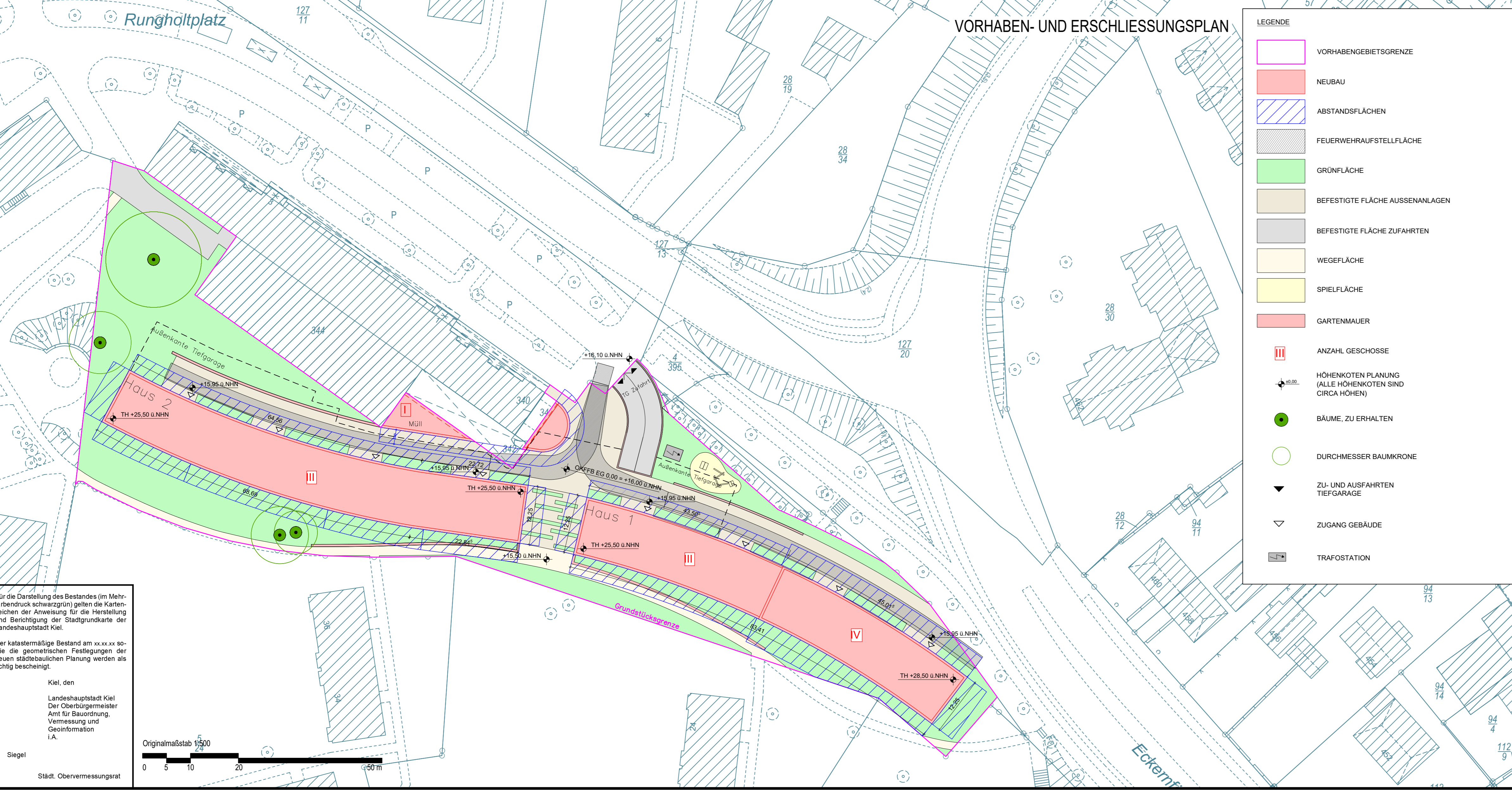
- Bäume, zu erhalten
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- TGA Teilgarage
- Mit Gehweg zu behaltene Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Sonstige Abgrenzungen
- (A) Besondere Festsetzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- M Höhe der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der NBN

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Toplinie zur architektonischen Umrisslinie von Flächen
- Bestandskontur
- Entfall von Bestandsbäumen
- Baumkreise inklusive des Kronenschutzbereichs von 1,5 m



Stadtplanungsamt Landes-hauptstadt Kiel

ENTWURF VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1021V „Rungholtplatz“

Baugebiet: Kiel-Suchsdorf, östlich und südlich des Rungholtplatzes und westlich der Eckenroffstraße

Bereichsgröße 1:10000

Auftraggeber: Landes-hauptstadt Kiel, Amt für Stadtplanung und Bauverwaltung

Entwurf: Stadtplanungsamt, Kiel

Projekt: Sozialistische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1021V „Rungholtplatz“ in Kiel-Suchsdorf

Ansatz: Mögliche Außenempfang nach DIN 4109: 2018 für Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden können und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können

Maßstab: 1:500

Datum: 20.02.2025

Definitiv im Rechner gezeichnet

Die Ratversammlung hat die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1021V „Rungholtplatz“ in Kiel-Suchsdorf beschlossen. Die Satzung ist am 20.02.2025 in Kraft getreten.

Die Ratversammlung hat die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1021V „Rungholtplatz“ in Kiel-Suchsdorf beschlossen. Die Satzung ist am 20.02.2025 in Kraft getreten.

Die Ratversammlung hat die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1021V „Rungholtplatz“ in Kiel-Suchsdorf beschlossen. Die Satzung ist am 20.02.2025 in Kraft getreten.