

# Bebauungsplan Nr. 1034 „Meimersdorfer Höhen“

## – TEXT (Teil B) –

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

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind, mit Ausnahme der Teilbereiche „WA 1.2“ und „WA 1.5“, Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO unzulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
3. Im urbanen Gebiet sind neben Vergnügungsstätten auch 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.
4. Im urbanen Gebiet sind im Erdgeschoss entlang der mit „(A)“ bezeichneten Fassadenbereiche Wohnungen unzulässig.
5. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung und Wohnen" dient vorwiegend der Unterbringung von Nahversorgungsbetrieben und Wohnnutzungen. Zulässig sind:
  - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, die gleichzeitig auch zentrenrelevant sind, gemäß der in 5.1 aufgeführten Sortimente mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 1.500 m<sup>2</sup> ausschließlich im Erdgeschoss. Das Verhältnis der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche zur überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 0,53; insgesamt ist eine Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe von maximal 1.750 m<sup>2</sup> zulässig. Der Anteil aperiodischer Sortimente (zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente) als Randsortimente darf insgesamt 10 vom Hundert (v. H.) der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten,
  - Wohnnutzungen ab dem ersten Obergeschoss,
  - Wohnungen im Erdgeschoss ausschließlich entlang der mit „(B)“ bezeichneten Fassadenbereiche,
  - Stellplätze im Untergeschoss und Erdgeschoss,
  - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
  - Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss,
  - Paketdienststellen und Paketstationen im Erdgeschoss,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise zulässig sind:
  - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
- 5.1. Nahversorgungsrelevante Sortimente, die gleichzeitig auch zentrenrelevant sind, sind gemäß Sortimentsliste für die Stadt Kiel:
  - Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Reformwaren
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - (Schnitt-)Blumen
  - Tiernahrung
- 6. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilitätszentrum“ dient der Unterbringung von Stellplätzen und Parkplätzen. Zulässig sind:
  - Stellplätze, Parkplätze und Fahrradplätze
  - ergänzende Mobilitätsangebote wie Fahrradservice- und Fahrradverleihstationen sowie Car-Sharing-Stationen,Ausschließlich im Erdgeschoss zulässig sind:
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Paketdienststellen und Paketstationen.
- 7. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Buswendeanlage und Mobilitätszentrum“ dient der Unterbringung einer Buswendeanlage sowie von Stellplätzen und Parkplätzen. Zulässig sind:
  - eine Buswendeanlage inkl. Ladestationen,
  - Stellplätze, Parkplätze und Fahrradplätze
  - ergänzende Mobilitätsangebote wie Fahrradservice- und Fahrradverleihstationen sowie Car-Sharing-Stationen,Ausschließlich im Erdgeschoss zulässig sind:
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Paketdienststellen und Paketstationen.
- 8. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilitätszentrum und soziale Infrastruktur“ dient der Unterbringung von Stellplätzen und Parkplätzen sowie sozialer Infrastruktur. Zulässig sind:
  - Stellplätze, Parkplätze und Fahrradplätze
  - ergänzende Mobilitätsangebote wie Fahrradservice- und Fahrradverleihstationen sowie Car-Sharing-Stationen,Ausschließlich im Erdgeschoss zulässig sind:
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
  - Schank und Speisewirtschaften
  - Paketdienststellen und Paketstationen.
  - Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

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

9. Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.

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

10. Innerhalb der Flächen „ABCD“ ist zwischen den Linien „AB“ und „CD“ durchgängig eine 3,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie durchgängig eine 5,0 m breite Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
11. Innerhalb der Flächen „EFGH“ ist zwischen den Linien „EF“ und „GH“ durchgängig eine 3,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und 25b BauGB)**

12. Im Kronentraufbereich zuzüglich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie von außerhalb des Geltungsbereichs stehender gemäß Baumschutzsatzung geschützter Bäume, deren Kronentraufbereiche in das Plangebiet hineinragen, sind Neuversiegelungen, Abgrabungen und Geländeaufhöhungen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Herstellung von Wegen unter baumpflegerischer Begleitung und unter Einsatz von Wurzelschutzmaßnahmen, wie z. B. Wurzelbrücken und Handschachtung. Die Kronentraufbereiche zuzüglich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie die Flächen von zum Erhalt festgesetzten Gehölzbereichen sind vor Baubeginn während der Bauphase gegenüber dem Baufeld mit einem Schutzzaun zu sichern.
13. Entlang der innerhalb der Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzten Linien für Baumpflanzungen ist mindestens die jeweils in der zeichnerischen Festsetzung angegebene Anzahl an Bäumen anzupflanzen. Geringfügige Abweichungen bis zu 2 m von den Standorten der zeichnerischen Festsetzungen sind zulässig. Es sind standortgerechte heimische Laubbäume oder an den Klimawandel angepasste Baumarten zu verwenden. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume sind wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Bäume erhalten einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 20 m<sup>3</sup>, bei einer Tiefe von mindestens 1,5 m. Im Bereich von Tiefgaragen- und Grundstückszufahrten sowie Stichwegen ist die Baumscheibe gegen Überfahrten zu sichern bzw. zu schützen. Die Pflanzgröße ist dabei entsprechend den geplanten Straßenbreiten zu wählen. Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 cm.

[Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB:](#)

*Derzeit wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die Länge der Linie in Metern angegeben. Die Anzahl und Qualität der jeweils zu pflanzenden Bäume entlang einer Linie ergibt sich aus dem grünordnerischen Fachbeitrag und wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

14. Zur Anpflanzung und zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Neuanpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.
15. Für Baumpflanzungen in öffentlichen Grünflächen und Flächen für Sport- und Spielanlagen sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Pflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 cm.  
*Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB:*  
*Derzeit wurden noch keine Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen in öffentlichen Grünflächen und Flächen für Sport- und Spielanlagen getroffen. Jedoch ist eine freiraumplanerische Gestaltung dieser Flächen vorgesehen. Nach Vorlage des zu erstellenden Freiraumkonzeptes werden entsprechend Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen in den Bebauungsplan aufgenommen.*
16. Die Dachflächen der Gebäude, der Dachausstiege sowie der Nebenanlagen und überdachten Stellplätze sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mind. 12 cm zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Eine Überlagerung dieser Dachbegrünung mit technischen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) ist zulässig. Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachfläche < 10 m<sup>2</sup> sind von einer Dachbegrünung ausgenommen.
17. Nicht überbaute Untergeschosse sind flächig mit einem durchwurzelbaren Substrat mit einer Schichtstärke von 50 cm bzw. im Bereich von geplanten Baumpflanzungen auf jeweils 12 m<sup>2</sup> mit einer Schichtstärke von mindestens 100 cm aufzuschütten und zu begrünen (z. B. Rasenfläche, Baumstandort). Dies gilt nicht für Terrassen, erforderliche Müllstandorte und Fahrradstellplätze sowie Zuwegungen und öffentliche Verkehrsflächen (z. B. Plätze).
18. Private Zufahrten und private Gehwege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Standplätze von nicht überdachten Stellplätzen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten, Beläge aus Pflastersteinen (z.B. Betonpflastersteine auch ohne Drainfunktion und ein ungebundener Aufbau mit Pflasterbettung, Schottertragsschicht und Frostschutzschicht) sind zulässig. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind unzulässig.
19. Die nicht von zulässigen Haupt- und Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO überdeckten Grundstücksflächen sind mit bodenbedeckender Vegetation wie bspw. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze gärtnerisch zu gestalten. Wasserundurchlässige oder nicht durchwurzelbare Bodenabdeckungen, wie Folien oder Vlies, sind im Bereich der Grünflächen nur

zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Die Anlage von Schotter-, Kies- und Steinbeeten, bei denen Pflanzen nicht oder nur untergeordnet vorkommen, ist nicht zulässig.

20. Alle zu erhaltenden Knicks sind durch einen 3 m breiten, unbepflanzten Knickschutzstreifen (Wiesensaum) von angrenzenden Nutzungen (z. B. Hausgärten) abzutrennen. Dieser öffentliche Wiesensaum fungiert als Abstandsfläche und Pflegestreifen.

21. Im Umfeld der Fledermausflugroute entlang des Bustorfer Weges, im Bereich der geplanten Sportplätze, entlang der von Ost nach West verlaufenden Grünzunge sowie im gesamten Geltungsbereich ist eine insekten- und fledermausverträgliche (Straßen-)Beleuchtung vorzusehen.

*Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB:*

*Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Lichtgutachten erstellt. Sich daraus ergebende Maßnahmen werden soweit rechtssicher möglich und erforderlich als Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. als Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.*

### **Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO)**

22. An den mit „(C)“ bezeichneten Fassaden ist das Erdgeschoss mit einer Geschosshöhe von mindestens 3,5 m über der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) auszubilden.

*Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB:*

*Die örtlichen Bauvorschriften werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **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.

#### Artenschutz

Brutvögel: Baufeldfreimachungen/Gehölzentnahmen sind zum Schutz der Brutvögel nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02 durchzuführen. Sind lediglich Boden-, Schilf- und Brachebrüter betroffen, können Baufeldfreimachungen evtl. auch bereits ab 16.08. erfolgen).

Fledermäuse: Gebäuderückbau/Gehölzentnahmen (bei Stammdurchmesser ab 20 cm auf Brusthöhe) sind zum Schutz der Fledermäuse nur im Zeitraum vom 01.12. bis 28./29.02 durchzuführen. Bei einer Winterquartiereignung von Gehölzen ist vorher eine Besatzfreiheit nachzuweisen und die Quartierstrukturen sind zu verschließen. Besetzte Quartiere sind im Verhältnis 1:5 (Wochenstuben) bzw. 1:3 (Winterquartiere) auszugleichen.

Amphibien: Arbeiten im Bereich der relevanten Gewässer sind zum Schutz der Amphibien nur im Zeitraum vom 01.11. bis 28/29.02. durchzuführen. Die Ausschlussfrist muss entsprechend der Witterung ggf. angepasst werden. Zudem ist das Aufstellen von Amphibienschutzzäunen sehr sinnvoll.

#### Baumschutz

An allen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindlichen, aber im Wirkungsbereich 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.

Die Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie die Flächen von zum Erhalt festgesetzten Gehölzbereichen sind vor Baubeginn und während der Bauphase gegenüber dem Baufeld mit einem Schutzzaun zu sichern.

#### Knickschutz

Die im Plangebiet verbleibenden, gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

#### 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.