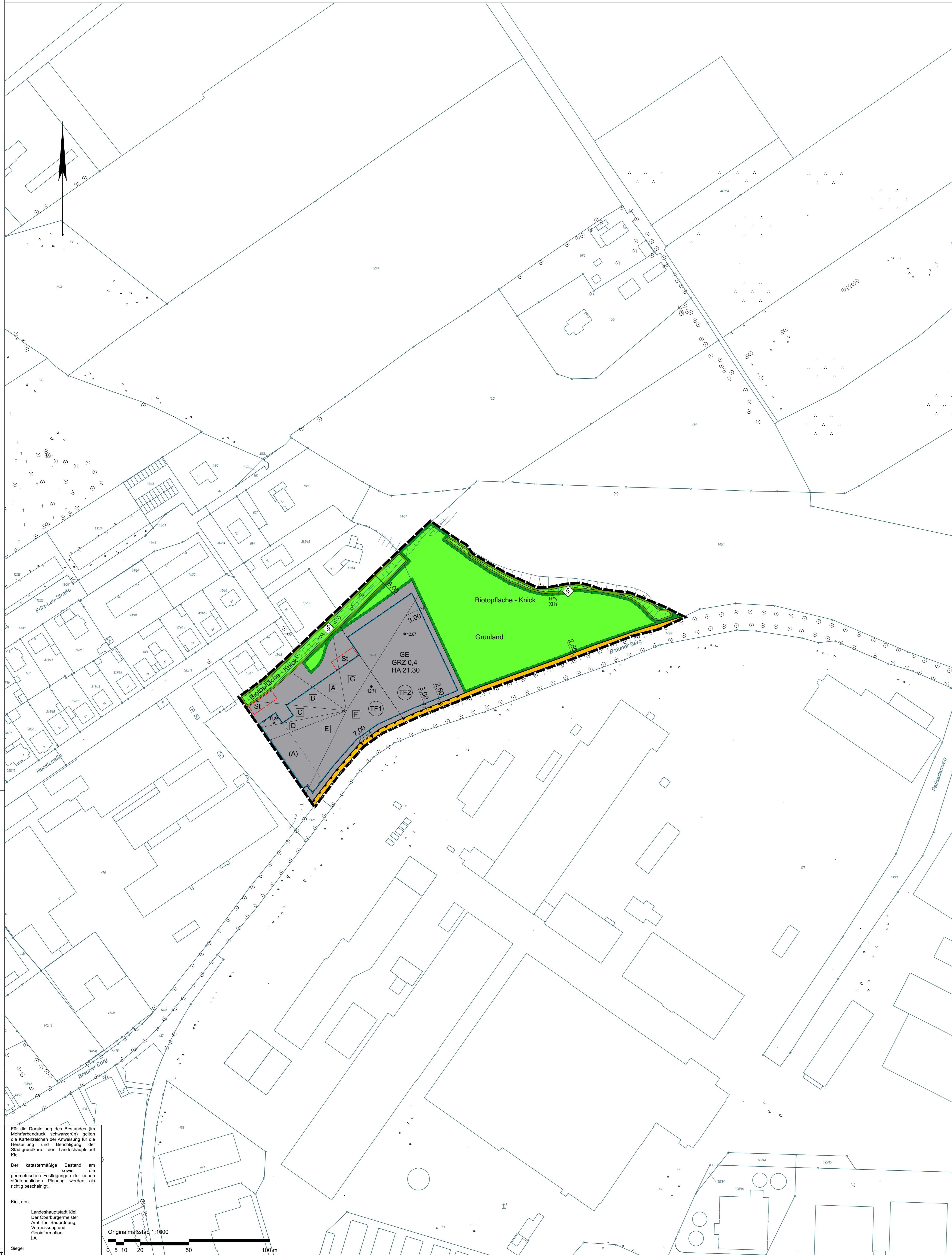


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1041 "Brauner Berg"

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 ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1041 "Brauner Berg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, erlassen:



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(1) Im Gewerbegebiet sind die folgenden nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
a) Eigenständige Lagerplätze im Außenbereich sowie Betriebe oder Anlagen mit Außenanlagen von Geräten, Paletten, Schrottfahrzeugen und Schrott.
b) Einzelhandelsbetriebe
c) Bordelle und bordellartige Betriebe, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
d) Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs bilden
e) Beherbergungsbetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
f) Tankstellen
(2) Im Gewerbegebiet sind die folgenden nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
a) Anlagen für kulturelle Zwecke
b) Vergnügungsstätten
(3) Im Gewerbegebiet sind auf Grundfläche des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoffe- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackereien, Tischleren, Brotfabriken, Fleischzerlegungsbetriebe, Räucherereien, Röstereien, kunststoffverarbeitende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine Immissionsschutzrechtliche Vertretbarkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.
(4) Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten, Feuerwehrausstellflächen, Fahrradabstellplätze sowie Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig.
(5) Im Gewerbegebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten (wie z.B. Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Schornsteine und Aufzugsüberfahrten) um bis zu 2,0 m zulässig, jedoch nur solange ein Verhältnis der Überschreitung der Höhe der baulichen Anlage zum Abstand von der Außenfassade (horizontal) von mind. 1:1 eingehalten wird. Zudem dürfen technische Aufbauten in Gänge eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und müssen mindestens einen Abstand (horizontal) von 1,5 m zu der Außenfassade einhalten. Aufzugsüberfahrten, technische Aufbauten und Schornsteine dürfen nicht mehr als 30 % der Dachfläche einnehmen (ausgenommen von der Regelung sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).
2 Bauweise
Im Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben. Die baurechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gem. LBO gelten weiterhin.
3 Flächen für Stellplätze und Garagen
(1) Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind ihre Zufahrten.
(2) Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig.
4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind 11 starkwüchsige Obstbäume der Qualität dreifach verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang > 12 cm (vgl. Planziele 1) zu pflanzen, säubert zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.
(2) Innerhalb des Geltungsbereiches sind 4 Bäume (Acer pseudoplatanus/Berg-Ahorn) der Qualität dreifach verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang > 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.
(3) Baumplanzgruben innerhalb von neu versiegelten Flächen sind mit mindestens 20 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer offenen Fläche oder einem dauerhaft luft- und wasserlässigen Behälter von mindestens 12 m³ herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfluten mit Kfz zu sichern. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
(4) Dächer sind mit einem mindestens 10 cm im Mittel starken, durchwurzelbaren Substrataufbau dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aufgeständert und mind. 20 cm über der Dachbegrenzung auszuführen. Von einer Dachbegrenzung kann in dem mit "A)" gekennzeichneten Bereich sowie in den Bereichen abgewichen werden, die der Wartung, Belichtung, Belüftung, Belüftung, zur Brandschutzsicherung, der Auflast für Windsicherung oder der Aufnahme von notwendigen technischen Anlagen dienen.
5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(1) Stellplatzflächen und Gehwegbereiche sind versickerungsfähig gem. dem Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen MVV (EVSU 2013) auszuführen.
(2) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die gesetzlich geschützten Biotope „Biotopfläche - Knick“ sind anteilig der Sukzession zum Feldfisch zu überlassen und als artreiche Blühfläche für eine initiale Ansaat von Regionalgästen (UG 03 für Norddeutsches Tiefland) als arten- und krautreiche Pflanzfläche (Schmetterlings- und Wildblumensaum, 100 % Kfz-artenfrei) aufzuweisen. Die Flächen sind jährlich frühestens im August zu mähen, das Mähgut ist abzuführen.
6 Artenschutz
(1) Eine nächtliche Beleuchtung ist so weit wie möglich zu vermeiden. Eine Beleuchtung der geschützten Biotopfläche „Biotopfläche - Knick“, der Straßenverkehrsfläche sowie der privaten Grünfläche „Grünland“ ist mit Ausnahme einer bewegungsgetriebenen Notbeleuchtung unzulässig. Fenster sind abzudunkeln. Für die Wegebeleuchtung, Gebäudeaußenbeleuchtung und die Beleuchtung der Stellplatzanlage sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (C_{0} 400 Kelvin) und einer Oberflächentemperatur von maximal 80°C zu verwenden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalfäden sowie auf angrenzende sensible Flächen ist durch geeignete Abschirmungsmaßnahmen zu verhindern, sodass direkte Lichteinwirkungen auf diese Fläche vermieden werden. Abgesehen von einer nicht dauerhaften Notbeleuchtung sind nur Lichtpunkthöhen unter 3 m zulässig.
(2) Für die Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden sind Lamellen vor Fassaden anzubringen. Fassadenbereiche ab 6 m² Fläche, die nicht durch Lamellen abgedeckt sind, sind durch den Einsatz von Vogelschutzgittern, Markierungen o. ähnlichem gem. dem Stand der Technik abzusichern.
(3) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 2 Ersatzmaterialien für die Stirn an geeigneten Standorten anzubringen. Es sind selbstreinigende Kästen zu verwenden. Diese sind so aufzuhängen, dass sie frei anfliegbar sind.
7 Immissionsschutz
(1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle ausgewiesenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:
Emissionskontingente Lex tags und nachts in dB(A)
Tabelle mit Spalten: Teilfläche, Lex tags dB(A), Lex nachts dB(A), Fläche m².
(2) Für in den dargestellten Richtungssektoren A bis G liegende Immissionsorte können die Emissionskontingente L(EK) für die einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:
Zusatzkontingente Lex, ZUS tags und nachts in dB(A)
Tabelle mit Spalten: Sektor, Richtung, Zusatzkontingent in dB(A) (Lex, ZUS tags, Lex, ZUS nachts).
(3) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k L(EK_j) durch L(EK_j) + L(EK_zus.k) zu ersetzen ist.
(4) Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen, aus den Emissionskontingenten ermittelten Immissionskontingente aller zur Anlage gehörenden Teilflächen.
(5) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L(r) den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
8 Örtliche Bauvorschriften
(1) Dächer von Gebäuden sind als Flachdächer oder fachgeneigte Dächer herzustellen.
(2) Für Werbeanlagen im Gewerbegebiet gilt:
- Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 10 m² sind unzulässig.
- Schriftzeichen müssen in Einzelbuchstaben und blendfrei ausgeführt werden.
- Werbeanlagen sind nur an der Stirn der Leistung zulässig.
(3) Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Teilbereich gilt die Nichterhaltung der Vorschriften über Dachform und Werbeanlagen gem. Ziffer 1 bis 3 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

- Pflanzenliste 1
Tabelle mit Spalten: Pflanzname, Art, weitere Informationen.
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.
Natur- und Umweltschutz
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird auf folgendes hingewiesen: Die geltenden fachgesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz sind zu beachten, insbesondere § 39 und § 44 BNatSchG.
In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche, Knicks und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG). Für Bäume mit einem Stammdurchmesser > 20 cm verlängert sich die Verbotfrist bis zum 01.12.
Vor Entnahme von Gehölzen ist eine Fledermauskontrolle der betroffenen Bäume durchzuführen. Für potenzielle Habitatbäume für Fledermäuse ist die Fällfrist einzuschränken: Fällung zwischen dem 1. Dezember und 28. Februar oder ab dem 1. Oktober nach vorheriger erneuter Kontrolle durch einen Fachgutachter.
Die Gehölze innerhalb des Plangebietes sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 19500). Die Wurzelbereiche (= Kronenaufreich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagertrieb freizuhalten. Bei zulässigen Baumaßnahmen wie Abgrabung, Versiegelung oder Leitungsverlegung im Kronenbereich (Straßenbäume, Bäume im Baugebiet) zzgl. 1,50 m sind baumerhaltende Maßnahmen (Wurzelschutzbrücken, saugende Schutzungsverfahren, wurzelzonierende Verdrichtung, Wurzelvorhänge und dg.) nach Angabe eines hinzuzuziehenden Baumgutachters durchzuführen. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten. An Bäumen erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumfleger durchgeführt werden.
Um baubedingte Störungen durch Lichtimmissionen zu verhindern, sind die Bauarbeiten im Zeitraum 1. März bis 31. Oktober tagsüber durchzuführen. Während der Bauarbeiten ist die Ausleuchtung der Baustellen während der Dunkelphasen im o.g. Zeitraum zu unterlassen.
Archäologie
Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstellen bis zum Eintreffen der Fachbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür gemäß § 15 DStGG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
Bodenschutz
Vor Baubeginn ist ein baubegleitender Bodenschutz nach DIN 19639 einzuschalten. Der baubegleitende Bodenschutz hat geeignete Maßnahmen zum Schutz temporär genutzter Bereitstellungsflächen zu initiieren.
Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwendung zuzuführen.
Grundwasser
Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind nicht zulässig. Bei baubedingten Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist vom Verursacher eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baum- und Gehölzbestände vorzusehen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 8), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO
Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
HA 21,30 Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO
Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Sonstige Planzeichen
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE
Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Kiel
VORENTWURF
BEBAUUNGSPLAN NR. 1041 "Brauner Berg"
Baugebiet: Nordwestlich der Straße Brauner Berg, nordöstlich der bestehenden Gewerbehallen der Firma Sauer & Sohn GmbH, südöstlich der Wohnbebauung Heckstraße und südwestlich des Talraumes Prieser Lauf im Stadtteil Kiel-Pries/Friedrichsfort
Übersichtskarte 1:7.500
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 8), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

27.06.2024 Darf nur im Rechner geändert werden!