


1. Art der baulichen Nutzung


 Reine Wohngebiete

2. Überbaubare Grundstücksfläche


 Überbaubare Grundstücksflächen

3. Maß der baulichen Nutzung


 max. zulässige Grundfläche in m² pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte

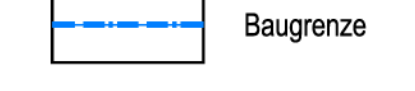
 Zahl der Vollgeschosse

4. Bauweise, Baugrenzen

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Doppelhäuser zulässig

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

5. Verkehrsflächen


 Straßenverkehrsflächen

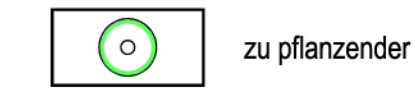
 Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

 Grünflächen

7. Pflanzbindungen

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

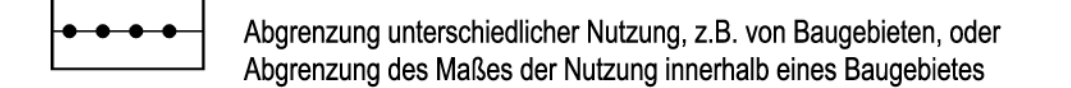
 zu pflanzender Baum

 zu erhaltender Baum

8. Sonstige Festsetzungen

 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

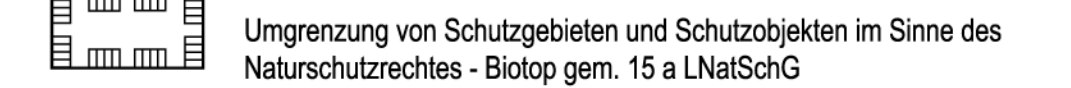
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 92 LBO

 Firstrichtung

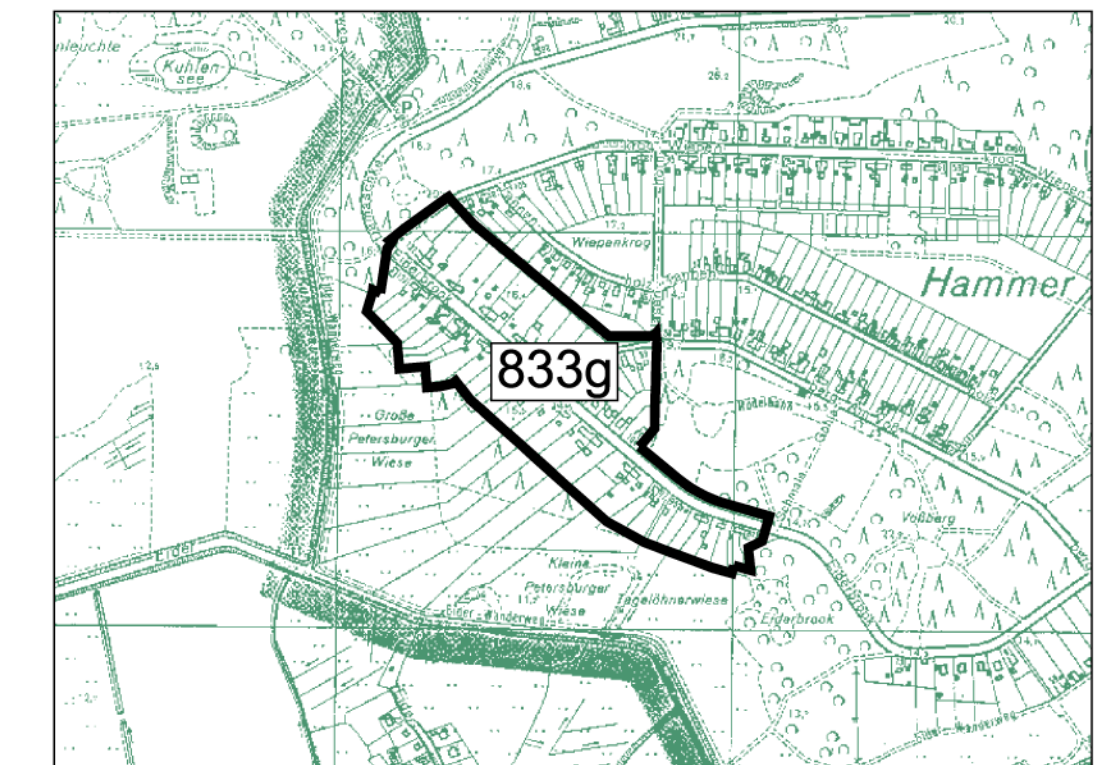
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes - Biotop gem. 15 a LNatSchG

Stadtplanungsamt Landes-
hauptstadt Kiel

BEBAUUNGSPLAN NR. 833g

Baugebiet: Kiel-Hammer, Ostlich der Straße Wiepenkrog, die Grundstücke Eiderbrook 104-134 und Am Voßberg 59-63, südlich der Straße Eiderbrook die Grundstücke 81-137



Übersichtskarte 1:10000

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Ausweisungsbereiches der Ratsversammlung von Kiel, den ...

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. ...

Kiel, den ...

Der Oberbürgermeister ...

TEXT (Teil B)

Vermerk: Es gilt die Bauabwägung i.d.F. vom 23.01.1990 (EGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (EGBl. I S. 2378)

Tetliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Gebäudehöhen

In den Teilgebieten 1 und 3–6 müssen die Gebäudehöhen (Gesamthöhen) von Anbauten deutlich unter denen der Hauptgebäude bleiben (mind. 1,00 m Differenz). In dem Teilgebiet 2 dürfen die Gebäudehöhen (Gesamthöhen) 7,50 m, bezogen auf die jeweils vorhandene Geländehöhe, nicht überschreiten.

2. Zufahren, Zuwegungen und Stellplätze

Zufahren und Zuwegungen auf privaten Grundstücken sowie Stellplatzflächen sind vordergründig auszuführen.

3. Vorgärten und Einfriedungen

In dem Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind Stellplätze, Carports oder Garagen sowie Gartengerätehäuser unzulässig.

4. Pflanzbindungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mit heimischer Laubbäumen zu bepflanzen.

Die Grundstücke sind straßenreil mit heimischen Laubbäumen in einer maximalen Höhe vor 1,50 m einzuflecken.

Die Standorte für Müll- und Wertstoffsammelbehälter sind mit heimischen Laubbäumen bzw. mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen.

Für jede zu errichtende Doppelhaushälfte bzw. jedes zu errichtende Einzelhaus ist ein heimischer und standortgerechter Hochstamm – Obstbaum zu pflanzen.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 6a LNatSchG befinden sich im Bereich der Sammelmaßnahme südlich des Ortsteiles Kiel-Hammer, zwischen den Straßen Rönne Damm und Rönne Heide, Gemarkung Rönne, Flur 6, Flurstück 23/1. Die Ausgleichsmaßnahmen – Entwicklung einer halboffenen Landschaft mit Anlage von Gehölzflächen – auf einer 2,968 qm großen Fläche sind dem Teilgebiet 2 im Bebauungsplan zugeordnet (siehe Hinweis 2)

Gestaltung baulicher Anlagen (Örtliche Bauvorschriften gemäß § 92 LBO)

1. Außenwände

Die Außenwände sind in rottem Sichtmauerwerk auszuführen; untergeordnete Flächen sind in anderen Materialien und Farben zulässig.

2. Dächer

In den Teilgebieten 1 und 3–6 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 40° und als Sonderform des Satteldaches auch Torneerdächer zulässig; ausgenommen von dieser Regelung sind die Dächer von rückwärtigen Anbauten, Garagen und Carports. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

In dem Teilgebiet 2 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° – 42° zulässig; ausgenommen von dieser Regelung sind die Dächer für die Energiegewinnung (z.B. Sonnenenergie) sowie Dachflächen von rückwärtigen Anbauten, Garagen und Carports.

Als Dachaufbauten sind nur abgeschleifte Dachgauben zulässig. Dachschritte (z.B. Loggien) sind unzulässig.

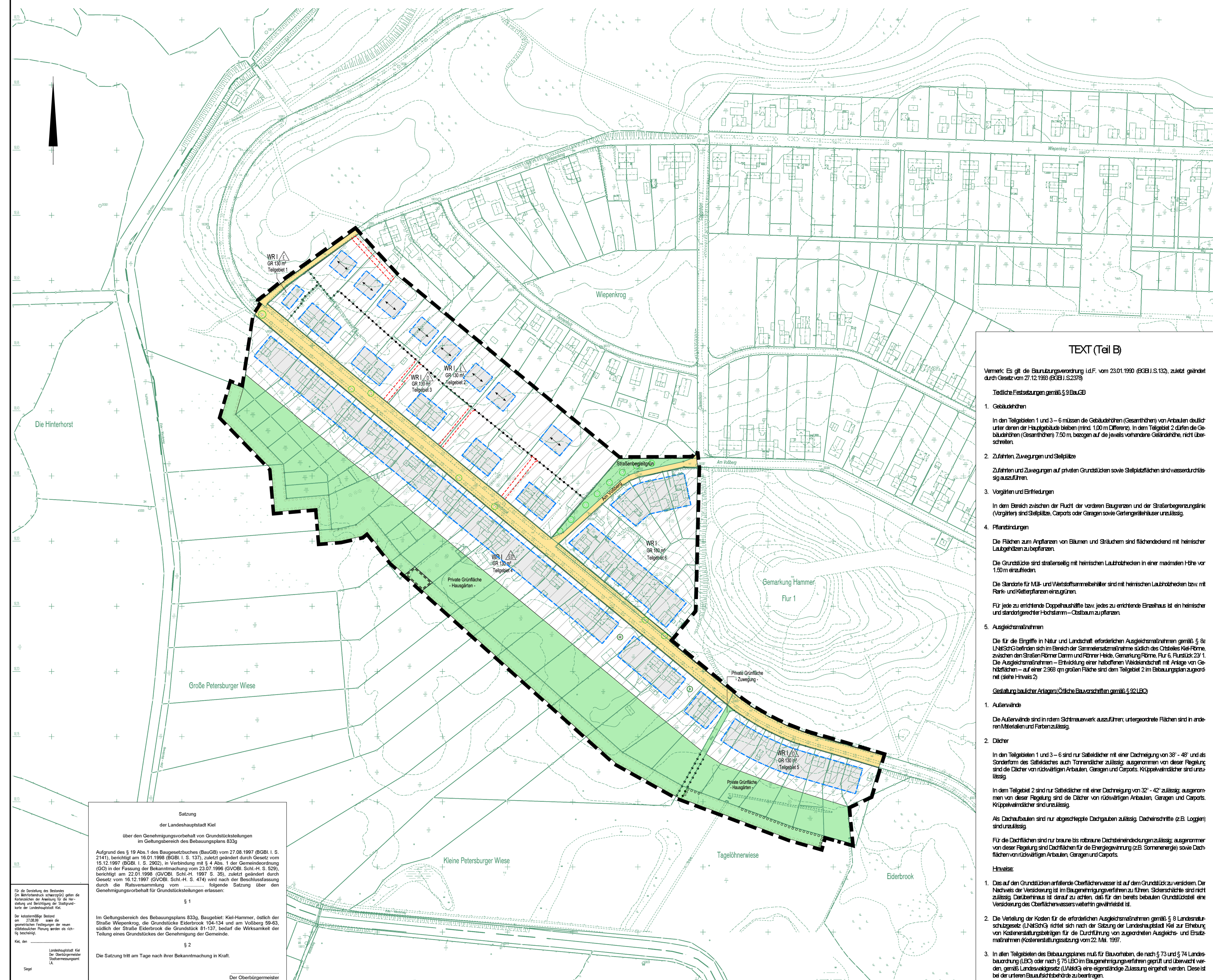
Für die Dachflächen sind nur braune bis rotbraune Dachsteineinbauten zulässig; ausgenommen von dieser Regelung sind Dachflächen für die Energiegewinnung (z.B. Sonnenenergie) sowie Dachflächen von rückwärtigen Anbauten, Garagen und Carports.

Hinweise

1. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Der Nachweis der Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Sickerschächte sind nicht zulässig. Darüberhinaus ist darauf zu achten, daß für den bereits bebauten Grundstücksteil eine Versickerung des Oberflächenwassers weiterhin gewährleistet ist.

2. Die Verteilung der Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 6a Landesbauordnung (LBO) richtet sich nach der Satzung der Landeshauptstadt Kiel zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kostenersatzsatzung) vom 22. Mai 1997.

3. In allen Teilgebieten des Bebauungsplanes muß für Bauvorhaben, die nach § 73 und § 74 Landesbauordnung (LBO) oder nach § 75 LBO im Baugenehmigungsverfahren geprüft und überwachbar werden, gemäß Landesbauordnung (LBO) eine eigenständige Zulassung eingeholt werden. Diese ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.



Für die Darstellung des Bestandes des Meldefortschritts schenkt sich die Kartographie der Abteilung für die Herstellung und Berichtigung der Stadtpläne der Landeshauptstadt Kiel.

Der kostenmäßige Bestand ...

Satzung
der Landeshauptstadt Kiel
über den Genehmigungsvorbehalt von Grundstücksteilen
im Geltungsbereich des Bebauungsplans 833g

Aufgrund des § 19 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1996 (GVBl. Schl.-H. S. 529), berichtigt am 22.01.1998 (GVBl. Schl.-H. S. 35), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.1997 (GVBl. Schl.-H. S. 474) wird nach der Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den Genehmigungsvorbehalt für Grundstücksteile erlassen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 833g, Baugebiet: Kiel-Hammer, östlich der Straße Wiepenkrog, die Grundstücke Eiderbrook 104-134 und am Voßberg 59-63, südlich der Straße Eiderbrook die Grundstücke 81-137, bedarf die Wirksamkeit der Teilung eines Grundstückes der Genehmigung der Gemeinde.

§ 2

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kiel, den ...

Der Oberbürgermeister

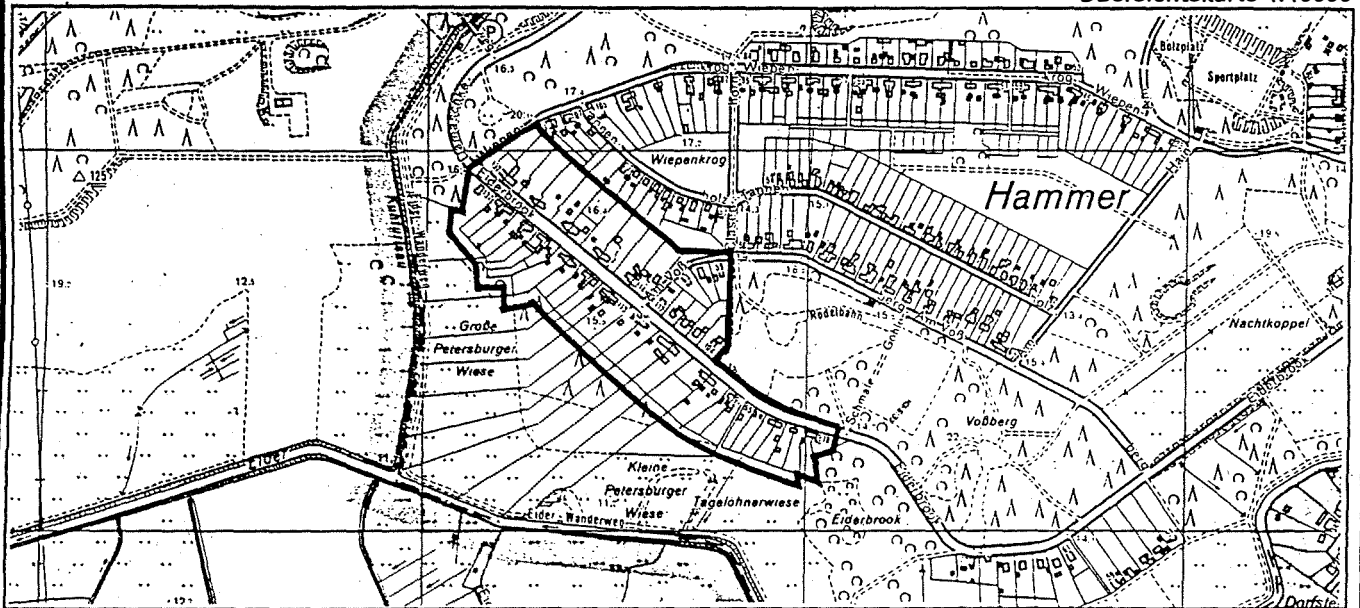


BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 833g

Baugebiet: Kiel-Hammer, östlich der Strasse Wiepenkrog die Grundstücke
Eiderbrook 104- 134 und Am Voßberg 59-63, südlich
der Strasse Eiderbrook, die Grundstücke 81-137

Übersichtskarte 1:10000



Begründungsinhalt:

1. Planungserfordernis
2. Geltungsbereich
3. Ausgangslage
4. Städtebauliche Zielsetzungen der Planung
5. Planungsinhalt
6. Altlasten
7. Grünordnungsplan
8. Überschlägig ermittelte Kosten
9. Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung

1. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 833g

Baugebiet: *Kiel - Hammer, östlich der Straße Wiepenkrog die Grundstücke Eiderbrook 104 – 134 und am Voßberg 59 – 63, südlich der Straße Eiderbrook die Grundstücke 81 - 137*

Inhalt:

1. Planungserfordernis
2. Geltungsbereich
3. Ausgangslage
4. Städtebauliche Zielsetzungen der Planung
5. Planungsinhalt
 - Bebauungsstruktur und Nutzung
 - Erschließung
 - Grün- und Freiflächen
 - Entwässerung
6. Altlasten
7. Grünordnungsplan
8. Überschlägig ermittelte Kosten
9. Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung

1. Planungserfordernis

Für die zukünftige bauliche Verdichtung in Hammer, die bisher in Form diverser Anbauten vorgenommen wurde, soll ein städtebauliches Konzept entwickelt werden, das die Erweiterungsbauvorhaben in **Umfang** und **Gestaltung** regelt und darüber hinaus in Teilbereichen eine zusätzliche Einfamilienhausbebauung ermöglicht. Der Bebauungsplan Nr. 833g stellt die planungsrechtliche **Voraussetzung** für eine entsprechende Umsetzung dar.

Soweit der **Bestand** noch siedlungstypische Elemente aufweist, soll dieser durch Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere durch gestalterische Vorgaben, geschützt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 8,2 ha große Fläche. Einbezogen sind die Grundstücke im westlichen Abschnitt des Eiderbrook, ab den Hausnummern 81 bzw. 104.

3. Ausgangslage

Die Siedlung Hammer stellt nicht nur für die Landeshauptstadt Kiel sondern bundesweit eines der bedeutendsten Siedlungsprojekte der 20er Jahre dar. Die ersten Pläne hierzu entstanden in Zusammenarbeit des Gartenarchitekten Leberecht Migge und dem Leiter des Kieler Stadtgartenamtes sowie des städtischen Hochbau- und Siedlungsamtes Dr.-Ing. Willy Hahn. In Hammer sollte eine Mustersiedlung entstehen, die sich an Vorstellungen der Siedlerschule Worpsswede orientiert. Ziel war vor allem, für arbeitslose Werft- und Industriearbeiter Wohnraum zu schaffen und durch Bereitstellung großer Gartenbauflächen eine neue wirtschaftliche Basis zu eröffnen. „Vollerwerbsstellen“ von 5000 - 10000 m² sollten die Möglichkeiten bieten, sich selbst zu versorgen und die Überschüsse zu verkaufen. Außerdem sah Migge „Nebenerwerbssiedlerstellen“ vor, deren Ertrag der Selbstversorgung dienen sollte. Städtebaulich ist die Siedlung gekennzeichnet durch schlichte Siedlungshäuser, überwiegend Doppelhäuser, auf großen Grundstücken eingebettet in ausgedehnte Wald- und Wiesenflächen.

Die „Vollsiedlerhäuser“ im Eiderbrook 97 - 137 und 114 - 132 wurden in den Jahren 1924 - 27 erbaut. 1936 kamen die kleineren Häuser am Eiderbrook 81/83 - 93/95 hinzu.

Die Gesamtgröße lag bei den Vollsiedlerstellen zwischen 4.400 m² und 15.100 m², bei den Nebensiedlern zwischen 3.400 m² und 4.400 m² und bei den Kleinsiedlern zwischen 1.500 m² und 3.700 m². Dabei sind sowohl die jeweilige eigentliche Hausparzelle als auch das dazugehörige Acker- und Wiesenland einbezogen.

Die heute zu einer Doppelhaushälfte gehörende Hausparzelle ist im Eiderbrook zwischen 1.300 m² und 2.000 m² groß. Diese Flächen werden nur noch teilweise gärtnerisch genutzt und liegen ansonsten brach.

In Hammer besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Teilweise kommt sie von der Hammeraner Bevölkerung selbst, die für Familienangehörige ein neues Wohnhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich oder auf einer anderen nahegelegenen Fläche errichten will, zu einem anderen Teil handelt es sich um Nicht - Hammeraner, die Interesse an einer derartigen Wohnlage haben.

Derzeit befindet sich ein großer Teil der Grundstücke im Eigentum der Landeshauptstadt Kiel. Sie sind vielfach als Erbbaupachtgrundstücke an die Bewohnerinnen und Bewohner vergeben. Diese Verträge wurden erstmalig 1927 geschlossen. Bei Ablauf bzw. Neuvergabe oder aber bei Änderung der Pachtverträge werden die ehemals festen Pachtpreise entsprechend dem aktuellen Verkehrswert neu bemessen und fortgeschrieben, was teilweise zu starken Preisanstiegen führt. Als Reaktion auf diese Pachtpreiserhöhung wurden einige hintere Grundstücksbereiche aus der Erbbaupacht herausgeteilt und als Gartenland zu einem günstigeren Pachtpreis abgegeben.

Die ursprüngliche Bebauung in Hammer ist durch Doppelhäuser (Hauptgebäude) mit giebelständigen Tonnendächern sowie seitlichen bzw. rückwärtigen Stallanbauten und sehr geringer Grundfläche von ca. 40 m² pro Doppelhaushälfte gekennzeichnet. In vielen Fällen wurden die Anbauten bereits zu Wohnzwecken umgenutzt und noch erweitert. Diese Wohnraumerweiterungen fügen sich nur teilweise in das vorhandene Siedlungsbild ein. In manchen Fällen stellen sie auch eine massive Störung dar. Durch die Umnutzungen hat sich das Siedlungsbild nachhaltig geändert. Damit ist die ehemals herausragende städtebauliche Stellung der Siedlung Hammer im Vergleich zu anderen Siedlungen Kiels verloren gegangen.

In der gesamten Siedlung Hammer wird das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auch dort zur Versickerung gebracht.

Die Energieversorgung des gesamten Gebietes erfolgt über bereits vorhandene Versorgungsleitungen.

4. Städtebauliche Zielsetzungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 833g soll ein Konzept vorgegeben werden, das der bisherigen ungeordneten Entwicklung von An-, Um- und Erweiterungsbauten in Hammer Einhalt gebietet und für künftige Vorhaben eine städtebauliche Ordnung vorgibt. Der Bebauungsplan soll den Bestand in seiner Ausdehnungsmöglichkeit begrenzen und zum Teil eine zusätzliche Bebauung in der zweiten Reihe ermöglichen. Letzteres ist im nördlichen Bereich des Eiderbrooks vorgesehen, ein Bereich der bereits von Bebauung umgeben ist und keine für die Siedlung bedeutende Freifläche darstellt.

5. Planinhalte

Bebauungsstruktur und Nutzung

Im Gegensatz zu der bisherigen baulichen Verdichtung durch Aneinanderreihung von Hausanbauten soll nun auf der Nordseite des Eiderbrooks die Errichtung von acht freistehenden Einfamilienhäusern auf den rückwärtigen Grundstücksflächen (2. Baureihe) ermöglicht werden.

Auf der Südseite des Eiderbrooks muss bei den dort abfallenden Grundstücken aufgrund des Wasserstandes der Eider bei Hochwasser eine rückwärtige Bebauung mit zusätzlichen Einfamilienhäusern ausgeschlossen werden. Eine Ableitung des Oberflächenwassers wäre nur bei wenigen Grundstücken möglich, die mit ihrer potenziellen weiteren Baufläche oberhalb von 14,0 m ü. NN. liegen.

Des Weiteren befinden sich in diesen Bereichen gemäß § 15 a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützte Biotope auf Niedermoor- und Gléyböden, von denen auf ihre Umgebungsbereiche ein hohes ökologisches Entwicklungspotential ausgeht und darum nicht überbaut werden dürfen.

Diese Vorgaben sowie die Beachtung einer weitgehenden Erhaltung der gebietstypischen Einbindung in die Eiderniederung stehen einer Bebauung in 2. Reihe in dem südlichen Teil des Bebauungsplanes entgegen.

Als Kompensation der hier zunächst angedachten 2. Bauflucht werden entlang des Eiderbrooks größer bemessene überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die ausreichende Erweiterungen der bestehenden Häuser ermöglichen.

Die Struktur der vorhandenen giebelständigen Doppelhäuser soll weiterhin ablesbar bleiben, indem bei Vergrößerung der seitlichen Stallanbauten der ursprüngliche Versatz gegenüber dem Hauptgebäude beibehalten wird. Nach hinten ist die Möglichkeit einer geringen Wohnraumerweiterung vorgesehen. Die Bebauungsmöglichkeiten müssen sich darum bis auf einige Baulücken auch weiterhin ausschließlich auf rückwärtige bzw. seitliche Anbauvorhaben beschränken. Die Bebauung östlich der Straße Am Voßberg wurde in den Geltungsbereich einbezogen um die eingeschossige Bauweise zu sichern.

Es wird eine maximale Grundfläche (GR) von max. 130 m² festgesetzt, die die Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Häuser mit einbezieht sowie die Größenordnung für die Neubebauung vorgibt und damit die Einfügsamkeit in die Gesamtstruktur gewährleistet. Die Festsetzung von 160 m² Grundfläche im Bereich östlich der Straße Am Voßberg leitet sich aus der dort vorhandenen Bebauungsstruktur ab.

Erschließung

Die Erschließung der vorhandenen Bebauung wird durch die Straßen Eiderbrook und Am Voßberg gesichert. Für die Neubebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen nördlich des Eiderbrooks ist überwiegend eine gemeinsame Hammerstielererschließung (Überfahrtsrechte) jeweils zweier Grundstücke vorgesehen.

Grün- und Freiflächen

Die geplante Neubebauung findet auf Flächen statt, die als Siedlergärten genutzt werden bzw. auf teilweise mit Obstbäumen bestandenen Wiesen.

Die Bebauung innerhalb des Planungsgebietes grenzt teilweise an Wald. Um den ortsspezifischen Siedlungscharakter nicht zu beeinträchtigen und um diesen Teil der Siedlung Hammers sinnfällig baulich abzurunden, muss der im Landeswaldgesetz vorgeschriebene Mindestabstand von 30 m zwischen Bebauung und Wald geringfügig unterschritten werden.

Forderungen, die sich aus der Beurteilung an Bauvorhaben innerhalb des 30 m breiten Waldschutzstreifens (Schutz gegen Waldbrände) ergeben, werden in den Planvollzug verlagert (siehe Hinweis 3 in der Planzeichnung).

Die Grünbestände im rückwärtigen Bereich der südlich des Eiderbrooks gelegenen Grundstücke sollen sich durch entsprechende Festsetzungen ergänzen bzw. weiterentwickeln können und so zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung dieses Siedlungsbereiches in die Eiderniederung beitragen.

Entwässerung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt größtenteils in Freigefälleleitungen zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße Eiderbrook.

Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll hier zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist in einem hydrogeologischen Gutachten grundsätzlich nachgewiesen. Die Versickerungsmöglichkeit auf den Baugrundstücken ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu belegen. Außerdem muss darauf geachtet werden, dass für den bereits bebauten Grundstücksteil eine Versickerung des Oberflächenwassers weiterhin gewährleistet ist.

6. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 833g „Eiderbrook“ sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

7. Grünordnungsplan

Während des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 833g wurde anfänglich ein Grünordnungsplan erarbeitet. Aufgrund eines erforderlichen Entwässerungsgutachtens zur Versickerungsfähigkeit des Bodens musste der Umfang der Bebauungsmöglichkeiten im Bereich des Bebauungsplanes stark eingeschränkt werden. Die mit den eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten im Zusammenhang stehenden, nur noch als relativ gering zu bewertenden Eingriffe in Natur und Landschaft, machen den Grünordnungsplan entbehrlich, so dass zum Bebauungsplan lediglich eine Grünbilanzierung, zur Darstellung der möglichen Auswirkungen auf die Umwelt und um den erforderlichen Ausgleichsbedarf zu ermitteln, durchgeführt wurde (siehe Anlage zur Begründung).

Die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft können nach der angewandten Bilanzierungsmethode nur teilweise innerhalb der Planungsgebiete, z. B. durch Baumpflanzungen, ausgeglichen werden. Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen sind durch Umwandlung von Ackerflächen in halboffene Weidelandschaft im Bereich der Sammelersatzmaßnahme südlich des Ortsteils Kiel-Rönne zu erreichen (siehe Lageplan im Maßstab 1:10.000 als Anlage zur Begründung).

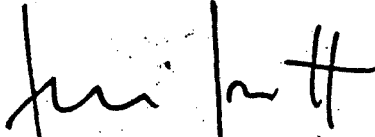
8. Überschlägig ermittelte Kosten

Ausgleichsmaßnahmen:

- | | |
|---|--------------|
| - Sammelmaßnahme Rönne | 31.500,00 DM |
| Durch eine flächenmäßige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die Teilgebiete, für die durch den Bebauungsplan erstmals Baurecht geschaffen wird, erfolgt auch eine Kostenverteilung auf die betreffenden Teilgebiete (siehe textliche Festsetzungen und Hinweis Nr. 2). | |
| - Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches | 23.000,00 DM |

9. Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung

Besondere planungsrechtliche Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.



Ronald Klein-Knott
Stadtrat für Bauwesen und Stadtplanung