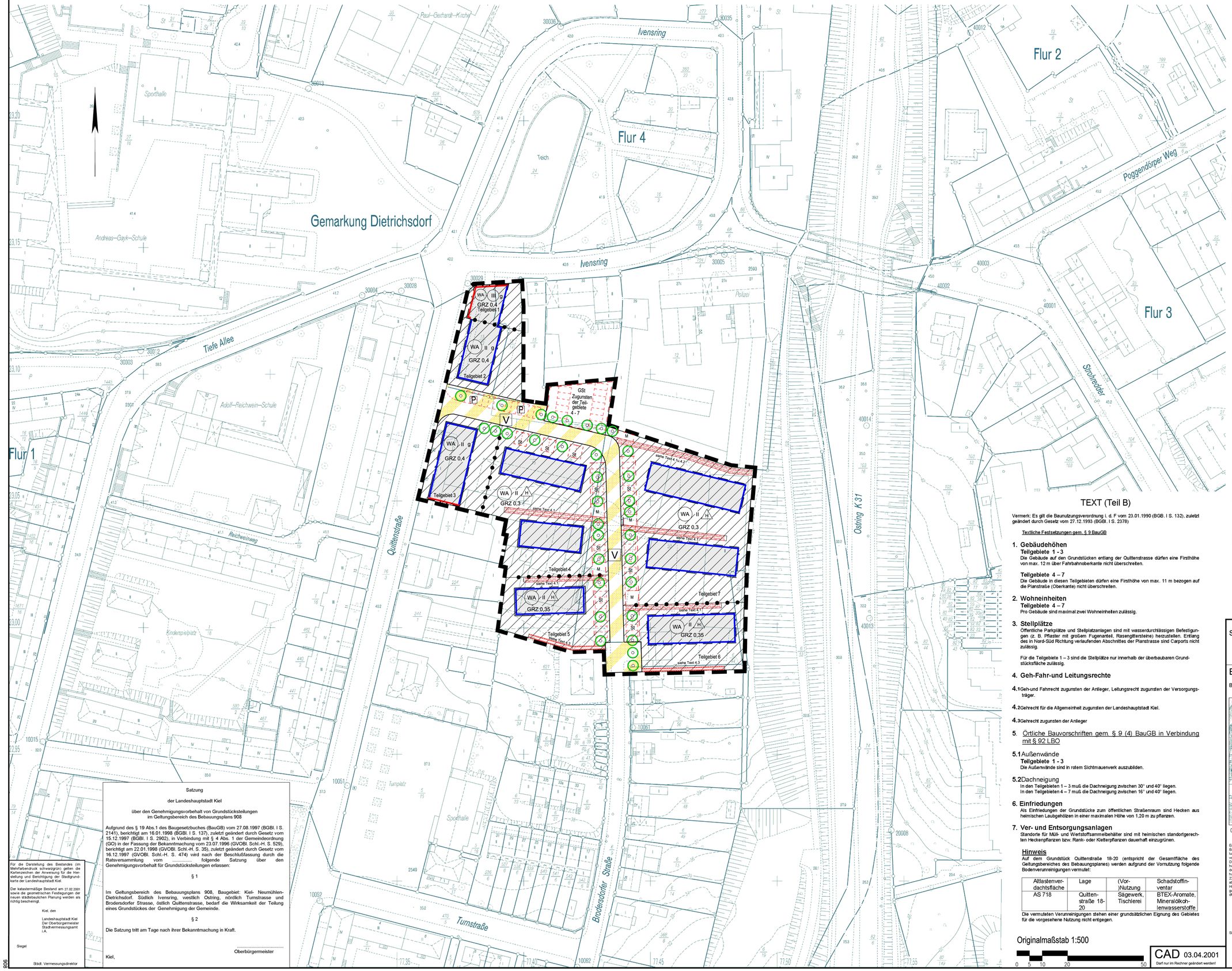
PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1:500

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 908

Aufgrund des § 10 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 § 92 Abs. 4 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47), und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 529), berichtigt am 22.01.1998 (GVOBl. Schl.-H. S. 35), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.1997 (GVOBl. Schl.-H. S. 474), wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 908, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



ZEICHENERKLÄRUNG

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 (S.58)

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeine Wohngebiete

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ — Grundflächenzahl mit Nutzungsziffer, z.B. 0,8

III — Zahl der Vollgeschosse zwingend

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchtmaß

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

Baulinie

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen, begrenzt durch Baugrenzen

g — Geschlossene Bauweise

WA — Nur Hausgruppen zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Strassenbegrenzungslinie / Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

P — Öffentliche Parkflächen

V — Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Bäume, geplant

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

St — Stellplätze

M — Müll- oder Wertstoffbehälter

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

Topographische Linie zur unverbindlichen Unterteilung von Flächen

TEXT (Teil B)

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

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Gebäudehöhen

Teilgebiete 1 - 3
Die Gebäude auf den Grundstücken entlang der Quittenstrasse dürfen eine Firsthöhe von max. 12 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Teilgebiete 4 – 7
Die Gebäude in diesen Teilgebieten dürfen eine Firsthöhe von max. 11 m bezogen auf die Planstraße (Oberkante) nicht überschreiten.

2. Wohneinheiten

Teilgebiete 4 – 7
Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Stellplätze

Öffentliche Parkplätze und Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen (z. B. Pflaster mit großem Fugenanteil, Rasengittersteine) herzustellen. Entlang des in Nord-Süd Richtung verlaufenden Abschnittes der Planstrasse sind Carports nicht zulässig.

Für die Teilgebiete 1 – 3 sind die Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Geh-Fahr-und Leitungsrechte

4.1 Geh-und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

4.2 Gehrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Landeshauptstadt Kiel.

4.3 Gehrecht zugunsten der Anlieger

5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 92 LBO

5.1 Außenwände

Teilgebiete 1 - 3
Die Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk auszubilden.

5.2 Dachneigung

In den Teilgebieten 1 – 3 muß die Dachneigung zwischen 30° und 40° liegen.
In den Teilgebieten 4 – 7 muß die Dachneigung zwischen 16° und 40° liegen.

6. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen in einer maximalen Höhe von 1,20 m zu pflanzen.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Standorte für Müll- und Wertstoffsammelbehälter sind mit heimischen standortgerechten Heckenpflanzen bzw. Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

Hinweis

Auf dem Grundstück Quittenstraße 18-20 (entspricht der Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) werden aufgrund der Vornutzung folgende Bodenverunreinigungen vermutet:

Altlastenverdachtsfläche	Lage	(Vor-)Nutzung	Schadstoffinventar
AS 718	Quittenstraße 18-20	Sägewerk, Tischlerei	BTEX-Aromate, Mineralölkohlenwasserstoffe

Die vermuteten Verunreinigungen stehen einer grundsätzlichen Eignung des Gebietes für die vorgesehene Nutzung nicht entgegen.

Originalmaßstab 1:500

0 5 10 20 50

CAD 03.04.2001
Darf nur im Rechner geändert werden!

Satzung

der Landeshauptstadt Kiel

über den Genehmigungsvorbehalt von Grundstücksteilungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 908

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 (GVOBl. Schl.-H. S. 529), berichtigt am 22.01.1998 (GVOBl. Schl.-H. S. 35), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.1997 (GVOBl. Schl.-H. S. 474) wird nach der Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über den Genehmigungsvorbehalt für Grundstücksteilungen erlassen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 908, Baugebiet: Kiel- Neumühlen-Dietrichsdorf. Südlich Ivensring, westlich Ostring, nördlich Turnstrasse und Brodersdorfer Strasse, östlich Quittenstrasse, bedarf die Wirksamkeit der Teilung eines Grundstückes der Genehmigung der Gemeinde.

§ 2

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kiel,

.....
Oberbürgermeister

Für die Darstellung des Bestandes (im Mehrfarbendruck schwarz/grün) gelten die Kartenzeichen der Anweisung für die Herstellung und Berichtigung der Stadtgrundkarte der Landeshauptstadt Kiel.

Der katastermäßige Bestand am 27.02.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtvermessungsamt
I.A.

Siegel

Städt. Vermessungsdirektor

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Kiel

BEBAUUNGSPLAN NR. 908

Baugebiet: Kiel- Neumühlen-Dietrichsdorf. Südlich Ivensring, westlich Ostring nördlich Turnstrasse und Brodersdorfer Strasse, östlich Quittenstrasse.

Übersichtsplan 1:10000

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 13.01.2000
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.02.2001 bis 23.03.2001 nach vorheriger am 15.02.2001 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Anregungen in der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegen.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
I.A.

Siegel

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

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel

Oberbürgermeister

Siegel

Mit der erfolgten Bekanntmachung vom ..... des Satzungsbeschlusses sowie der Angabe des Ortes, an dem der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, trat der Bebauungsplan am ..... in Kraft.
Seitdem wird der Bebauungsplan mit der Begründung bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
I.A.

Siegel

Stadtplanungsamt

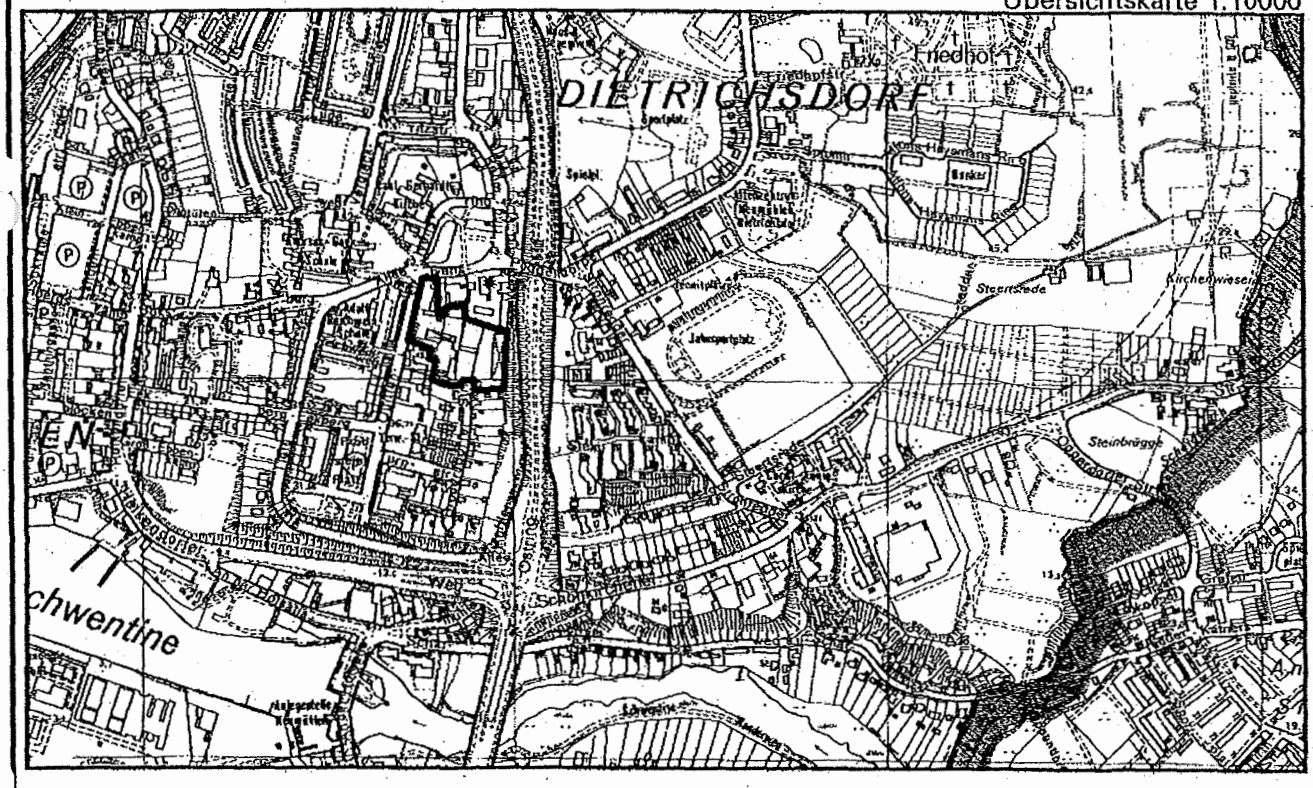
Landes-
hauptstadt Kiel

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR.908

Baugebiet: Kiel Neumühlen-Dietrichsdorf, östlich der Quittenstraße, südlich der Straße Ivensring, westlich des Ostrings, nördlich der Brodersdorfer Straße

Übersichtskarte 1:10000



Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Planungsanlaß
2. Geltungsbereich
3. Ausgangslage im Plangebiet und Umgebung
4. Städtebauliche Zielsetzung der Planung
5. Altlasten
6. Immissionsschutz
7. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung
8. Kosten und Finanzierung/ Beiträge

Stadtplanungsamt
61.21 Bra/Ws
0115-01-Bra-nl-01

Kiel, 15.01.2001
☎ 25 77
Fax: 6 26 68

1. **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 908**

Baugebiet: Kiel-Neumühlen-Dietrichsdorf, südlich Ivensring, westlich Ostring, nördlich Turnstraße und Brodersdorfer Straße, östlich Quittenstraße.

1. Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan Nr. 908 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich mit Ausnahme einer Bautiefe entlang der Quittenstraße im Blockinnenbereich, auf einem Grundstück, das bislang als Sägewerk und Holzhandlung genutzt wird. Die Neubebauung stellt insofern eine klassische Innenentwicklung dar.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücksfläche des bisherigen Sägewerkes. Die Gesamtfläche beträgt 1,1 ha.

3. Ausgangslage im Plangebiet und Umgebung

Die unmittelbare Umgebung der zu beplanenden Fläche ist überwiegend durch zweigeschossige geschlossene Bauweise definiert. Südlich angrenzend quer zur Brodersdorfer Straße befindet sich Reihenhausbebauung, an deren Struktur in der Neuplanung angeknüpft wird. Die östliche Seite der Brodersdorfer Straße ist im nördlichen Bereich geprägt durch eingeschossige, traufständige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in der Hand eines Eigentümers.

4. Städtebauliche Zielsetzungen und Inhalte der Planung

Bebauungsstruktur und Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung der beschriebenen Fläche zum Wohngebiet. Insgesamt können hier ca. 50 neue Wohneinheiten entstehen.

Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen in Abstufung zwischen nördlich angrenzendem Mischgebiet und südlichem Reinen Wohngebiet. Dadurch wird außerdem eine größere Nutzungsvielfalt (als in einem ausschließlich dem Wohnen dienenden Gebiet) möglich, ohne die benachbarte Wohnnutzung zu stören.

Im rückwärtigen Bereich sind quer zur Erschließungsstraße sechs Reihenhauszeilen in maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen, die in Korrespondenz zur umgebenden Bebauung gefächert angeordnet sind. Die einzelnen Wohneinheiten werden über private Wohnwege erschlossen. Der nördliche Wohnweg auf der Ostseite ist auch für die Öffentlichkeit zugänglich und dient der direkten fußläufigen Verbindung zwischen neuem Wohngebiet und öffentlichem Fußweg im Böschungsbereich bzw. Ostring und der dort befindlichen Bushaltestelle. Zu diesem Zweck wird eine neue Treppenanlage zwischen neuem Baugebiet und dem Weg in Böschungsmitte hergestellt.

Die Bebauung entlang der Quittenstraße ist ebenfalls als zweigeschossige Bebauung vorgesehen in Anknüpfung an die in der Umgebung vorhandene Baustruktur. Die Eckbebauung an der Ecke Ivensring/ Quittenstraße ist als zwingend dreigeschossig festgesetzt, um sie städtebaulich zu betonen. Dem dienen auch die festgesetzten Baulinien des dreigeschossigen Bauteiles, die die vorhandenen Baufluchten sichern sollen.

Erschließung und Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Quittenstraße und knüpft an die bisher als Stichstraße ausgebildete Brodersdorfer Straße an. Gegenüber einer Lösung, die auch für das Plangebiet eine Sticherschließung gewählt hätte, (d.h. zwischen Planstraße und Brodersdorfer Straße existiert lediglich eine Fuß- und Radwegeverbindung), ist dies die planerisch sinnvollere Lösung. Sie beinhaltet folgende Vorteile:

- Die vorhandene nicht standardgerechte Wendeanlage am nördlichen Ende des Brodersdorfer Weges kann entfallen; der Bau einer zusätzlichen Wendeanlage ist nicht mehr notwendig, d. h. auf zwei Wendeanlagen in unmittelbarer Nähe nebeneinander kann verzichtet werden.
- Flächen für zusätzliche Park- und Stellplätze werden geschaffen.
- Zusätzliche Baumpflanzungen werden möglich.

Die Brodersdorfer Straße erschließt lediglich ein kleines Wohngebiet, das beiderseits in einer Stichstraße endet. Mögliche zusätzliche Verkehre aufgrund der Verbindung Brodersdorfer Straße mit der Planstraße wären Zielverkehre für das Wohngebiet Brodersdorfer Straße. Alle Durchgangsverkehre in diesem Quartier werden nach wie vor die Quittenstraße nutzen.

Um Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, wird die Planstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Planstraße wird als Mischverkehrsfläche gestaltet in ausreichender Dimensionierung für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche. Eine differenzierte Gestaltung des Straßenprofils bzw. der Straßenoberfläche soll diesem Bereich Aufenthaltsqualitäten verleihen und die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer signalisieren. Die Eingangs-/ bzw. Übergangsbereiche werden speziell ausgebildet bzw. als Aufpflasterung geplant.

Die öffentlichen Parkplätze sind im Eingangsbereich zum neuen Wohngebiet konzentriert, um Besucherverkehre hier abzufangen.

Die Stellplätze für die rückwärtige Reihenhausbebauung sind entlang der Erschließungsstraße angeordnet. Zusätzlich können Stellplätze in der nördlich vorhandenen Grundstücksnische z.B. in Form einer kleinen Carportanlage oder eines Garagenhofes realisiert werden. Bei der Bebauung entlang der Quittenstraße sind die Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen zu realisieren bzw. können bei der Wahl entsprechender Haustypen unter die Bebauung geschoben werden.

Entwässerung

Die Entwässerungsleitungen des Plangebietes werden an die in der Quittenstraße und in der Brodersdorfer Straße in ausreichender Dimensionierung vorhandenen Kanäle angeschlossen.

Grünordnung

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um ein zur Zeit vollständig bebautes Grundstück im Innenbereich. Aufgrund dessen sind die Erarbeitung eines GOP bzw. einer Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich. Durch die Planung wird ein Baum in Anspruch genommen, der durch die Baumschutzsatzung geschützt ist. Im Plangebiet werden 30 neue Bäume gepflanzt, der Eingriff ist somit ausgeglichen.

Energieversorgung

Die Versorgung der neuen Gebäude mit Fernwärme ist vom Ivensring aus möglich.

5. Altlasten

Bei dem Grundstück Quittenstraße Nr. 18 – 20 handelt es sich um eine als Altstandort erfasste Fläche, die seit ca. hundert Jahren als Sägewerk, Tischlerei und Zimmerei mit Schmiede genutzt wurde. Holzimprägnierungen haben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht stattgefunden. Dennoch können punktuelle Bodenverunreinigungen durch Handhabungs- oder Tropfverluste aus den Maschinen nicht ausgeschlossen werden.

Die vermuteten Verunreinigungen stehen einer grundsätzlichen Eignung des Gebietes für die vorgesehene Wohnnutzung nicht entgegen. Eine Verlagerung der in diesem Zusammenhang ungelösten Konflikte in der Planvollzug ist zulässig, da dort eine Lösung gewährleistet ist.

Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können angesichts der vermuteten Verunreinigungen ergänzende Untersuchungen zur Ermittlung des Gefährdungspotentials/Sanierungsumfanges sowie Untersuchungen zur ordnungsgemäßen Entsorgung und/ oder Wiederverwertung von Aushubmaterial erforderlich werden.

Die genaue Art und der genaue Umfang der erforderlichenfalls notwendig werdenden Sanierungsmaßnahmen sind detailliert in Abhängigkeit der konkreten Bauvorhaben in der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen.

6. Immissionsschutz

Die aktuelle Lärmkarte der Stadt Kiel weist für das Plangebiet eine Immissionsbelastung von 55 dB (A) bis 60 dB (A) tags und 45 dB (A) bis 50 dB (A) nachts aus. Das würde hier bei dem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um maximal 5 dB (A) bedeuten. Bei der Erstellung der Lärmkarte wurden allerdings zwei wesentliche Aspekte, die zu einer Verminderung der Beeinträchtigung beitragen nicht berücksichtigt:

- Der Ostring liegt in diesem Bereich in einem deutlichen Einschnitt.
- Nach Erstellung der Lärmkarte erfolgte die Fertigstellung der neuen B 502 im Verlauf der Schönkirchener Straße, so dass von einem Rückgang des Verkehrs - und damit der Lärmemission in diesem Bereich - auszugehen ist.

Aufgrund dieses Sachverhaltes kann bei der Bebauung im Plangebiet auf besondere Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

7. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Für den gesamten Geltungsbereich soll ein städtebaulicher Vertrag mit einem Bauträger geschlossen werden.

8. Kosten und Finanzierung/ Beiträge

Die Kosten für Erschließung und Straßenbegrünung sollen vom Bauträger übernommen werden. Dies wird in dem (noch zu schließenden) Städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Überschlägige Kosten:

Gemischte Verkehrsfläche inkl. Parkplätze	210.000 DM
Straßenbeleuchtung	16.000 DM
Entwässerung:	
Regenwasser	38.000 DM
Schmutzwasser	41.000 DM
Grünmaßnahmen	21.000 DM
Treppenanlage	16.000 DM
Gesamt:	342.000 DM

Ronald Klein-Knott
Stadtrat für Bauwesen und Stadtplanung