PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1:500

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 919c

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), 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, ber. S. 213), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVOBl. S. 264) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 919c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

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

FESTSETZUNGEN gem. §9 BauGB und BauNVO

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reine Wohngebiete

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(I) Zahl der Vollgeschosse zwingend

2 WE max. 2 Wohneinheiten pro Hauseinheit

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E nur Hausgruppen zulässig

E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Nutzungsschablone

c - 4 Baufeldnummerierung

Art der baulichen Nutzung WR 2 WE Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit

Zahl der Vollgeschosse II a Bauweise

GRZ 0.4 GFZ 0.8 GFZ

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Umgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf (mit Schriftzusatz)

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Schrift- oder Zeichenzusatz

P Öffentliche Parkfläche

V Verkehrsberuhigter Bereich

öffentliche Wander-, Fuß und Radwege

9. Grünflächen

öffentliche Grünflächen (mit Schriftzusatz)

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume, zu erhalten

Bäume, geplant

Baugestalterische Festsetzungen

Stellung der Gebäude, Firstrichtung

Darstellung ohne Normencharakter

Topographische Linie zur unverbindlichen Unterteilung von Flächen

TEXT (Teil B)

Vermerk: Es gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. **Allgemeine Wohngebiete** (BauNVO § 1 Abs.6 Nr.1)
   In dem in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinem Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO Nr.2 - 3 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
2. **Abweichende Bauweisen** (BauNVO § 22 Abs.2 und 4)
   In Teilgebieten, in denen ausschließlich Hausgruppen zulässig sind, darf die Gebäudelänge abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO maximal 80 m betragen. Die Gebäudelänge darf im Bereich des Baufeldes d-2 100m und in d-3 70m betragen.
3. **Die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten / Nebenanlagen** (BauGB § 9 Abs.1 Nr.4 und 22)
   3.1 In den von den Erschließungsstraßen abgewandten, hinteren, nicht überbaubaren Grundstücksbereichen sind Garagen, Stellplätze und Carports unzulässig.
   3.2 Bei Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen zur Erschließung von überdachten Gemeinschaftsstellplätzen müssen diese mindestens 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt werden.
   3.3 Gemeinschaftsstellplätze sind einzugrünen.
   3.4 Nebenanlagen müssen einen Abstand von 2 m zum Knickfuß einhalten.
   3.5 Zufahrten und offene Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.
4. **Zulässige Wohnungsanzahl** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 6)
   In den mit "2 WE" gekennzeichneten Teilgebieten sind pro Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
5. **Höhenlage der baulichen Anlagen** (BauGB § 9 Abs.2)
   5.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF) muss mindestens 30 cm und kann maximal 75 cm über der Gradiente (Straßenachse) auf Höhe der Grundstücksmitte erstellt werden.
   5.2 Die maximale Traufhöhe (TH), gemessen von der OKEF, beträgt für Einfamilien- und Doppelhäuser 4,80m. Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der OKEF, beträgt für Einfamilien- und Doppelhäuser 8,80m.
   5.3 Die maximale Traufhöhe (TH), gemessen von der OKEF, beträgt für Doppelhäuser entlang der Planstraßen (Planstraße E) Rethbruch, mittlerer Abschnitt Steinberg (Planstraße B) sowie für die Baufelder e –1 und e 2 (Planstraße C Süd, Horstblick) 6,50m. Die maximale Gebäudehöhe für diese Doppelhäuser beträgt 9,40m.
6. **Pflanzfestsetzungen** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b)
   6.1 Für die neu anzupflanzenden Hecken und neu anzulegenden Knicks sind standortgerechte Pflanzen nach Pflanzliste aus dem GOP zu verwenden (siehe Begründung zum Bebauungsplan).
   6.2 Die Standorte zu pflanzender Bäume dürfen für die unterschiedlichen Erschließungserfordernisse der Baufelder bis zu 2,00m verrückt werden.
7. **Gestaltungsfestsetzungen** (§ 92 LBO in Verb. mit § 9 (4) BauGB)
   7.1 Es sind nur Pult- oder Satteldächer zulässig. Für die Baufelder e 1 und e 2 sind ausschließlich Pultdächer zulässig.
   7.2 Pultdächer sind mit einer Neigung zwischen 5° und 15° auszuführen.
   7.3 Satteldächer sind mit einer Neigung zwischen 23° und 39° auszuführen.
   7.4 Die Satteldächer für Doppelhäuser entlang der Planstraßen E (mittlerer Abschnitt Steinberg) und E (Rethbruch) sind mit einer Neigung zwischen 15° und 25° auszuführen.
   7.5 Für die Eindeckung der Dächer sind nur Dachpfannen in roten Farbtönen zulässig, glänzende Dachmaterialien werden ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Pultdächer.
   7.6 Dachgauben dürfen in einer Breite bis max. 3,00 m ausgeführt werden. Die Giebel und Seitenwangen der Dachgauben müssen senkrecht ausgeführt werden. Die Breite der Summe der Dachgauben darf maximal die Hälfte der Länge des Hauptdaches erreichen.
   7.7 Einfriedungen von Vorgartenbereichen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Zur Straße und zum Weg hin sichtbar sind nur Laubholzhecken zulässig.
   7.8 Wohngärten können zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin durch bis zu 1,60 m hohe Hecken aus Laubgehölzen gegen Einsicht geschützt werden. Falls bei einer Heckenpflanzung zusätzlich ein Zaun gesetzt wird, darf dieser eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und nur auf der Gartenseite errichtet werden.
   7.9 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind in Vorgärten nur in einer auf die Gebäudearchitektur abgestimmten Ausführung zulässig.
   7.10 Gebäude, die in einer Hausgruppe angeordnet sind, müssen eine einheitliche Materialkomposition aufweisen.
   7.11 Carports im Vorgartenbereich von Reihenhäusern sind in Holz mit Flachdächern auszuführen.

Hinweise

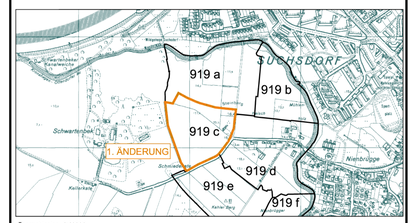
In den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" werden 1/3 der Anzahl an privaten Stellplätzen zusätzlich als öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Sofern bei der Bebauung der Grundstücke Planstr. G1, G2, H2, S1, U1 und U2 eine Unterkellerung vorgesehen ist, wird empfohlen, sie zum Schutz gegen drückendes Grundwasser wasserdicht (sogenannte "weiße Wanne") auszubilden.

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Kiel

BEBAUUNGSPLAN NR. 919c 1.ÄNDERUNG

Baugebiet: Kiel-Suchsdorf, südlich Rethbruch, westlich Brügger Weg, nördlich Nienbrügger Weg und östlich Wanderweg zur Au.



Übersichtsplan 1:10000

Satzung

der Landeshauptstadt Kiel

über den Genehmigungsvorbehalt von Grundstücksteilungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 919c

Aufgrund des § 19 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 529, berichtigt 1997 S. 350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 18) wird nach der Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über den Genehmigungsvorbehalt für Grundstücksteilungen erlassen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 919c, Baugebiet: Kiel-Suchsdorf, südlich Rethbruch, westlich Brügger Weg, nördlich Nienbrügger Weg und östlich Wanderweg zur Au, bedarf die Wirksamkeit der Teilung eines Grundstückes der Genehmigung der Gemeinde.

§ 2

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

gez. Norbert Gansel
Oberbürgermeister

Kiel, 13.02.2002

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 25.11.2003 bis 30.12.2003 nach vorheriger am 17.11.2003 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Anregungen in der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegen.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt
I.A.

Siegel

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel

Oberbürgermeisterin

Siegel

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes für 919c wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde der Ort genannt, an dem der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden können. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 919c tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt
I.A.

Siegel

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

Der katastermäßige Bestand am 19.06.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtvermessungsamt
I.A.

Siegel

Städt. Vermessungsdirektor

CAD 02.02.2004

Stadtplanungsamt

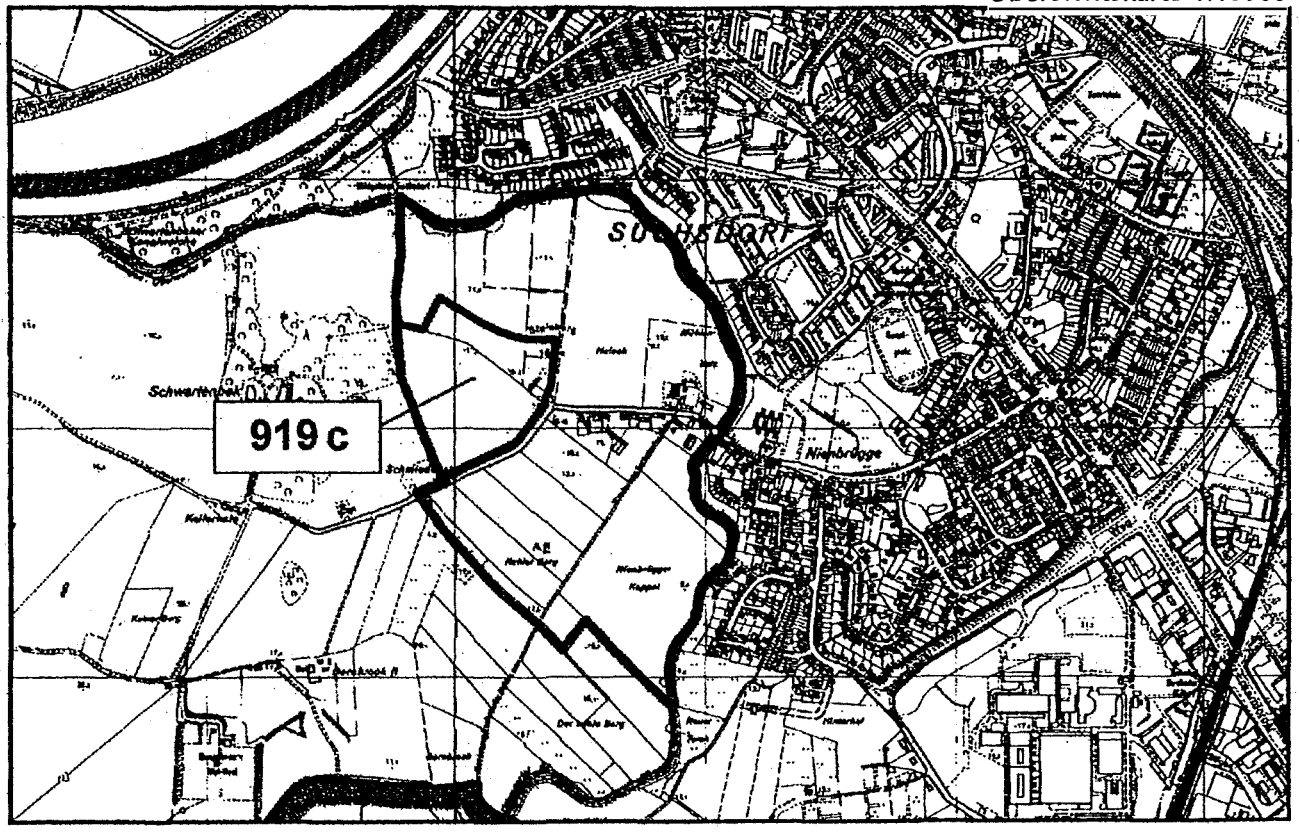
Landes-
hauptstadt Kiel

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLANE NR. **919 c** **(1.ÄNDERUNG)**

Baugebiet: **Kiel-Suchsdorf, südlich und westlich der Kronshagen - Otten-dorfer Au, östlich Gut Schwartenbek.**

Übersichtskarte 1:10000



Begründungsinhalt:

1. Anlass der Planänderung
2. Geltungsbereich
3. Inhalte der Planänderung
4. Kostenbilanzierung

10/2003

Stadtplanungsamt
61.22 Bau/Ws

Kiel, 08.01.2004
App. 25 60
Fax 6 26 68

Bebauungsplan Nr. 919 c – 1. Änderung

Baugebiet: *Kiel-Suchsdorf, südlich Rethbruch, westlich Brügger Weg, nördlich Nienbrügger Weg und östlich Wanderweg zur Au*

1. Anlass der Planänderung

Suchsdorf – An der Au stellt mit ca. 630 Wohneinheiten das derzeit größte in der Realisierung befindliche Wohnbaugebiet Kiels dar. Anfang 2002 ist mit der Errichtung der ersten Hochbauten begonnen worden.

Seitdem hat sich das Baugebiet sehr dynamisch entwickelt. So sind bisher schon über die Hälfte aller Grundstücke veräußert oder für Interessenten vorgemerkt worden.

Die Verfeinerungen der Planung während der Realisierungsphase führte zu verschiedenen Änderungen, die im Rahmen eines offiziellen Änderungsverfahrens in die Gesamtplanung integriert werden sollen.

Die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes 919 c ist begründet im Wesentlichen durch folgende Umstände:

- Die Verringerung der Anzahl an Wohneinheiten im Planbereich sowie die demographische Entwicklung in Suchsdorf, die zu freien Kapazitäten in vorhandenen Kindertagesstätten führt, macht den Bau nur noch einer – statt wie ursprünglich geplant – zweier Kindertagesstätten zur Versorgung des Gebietes notwendig. Entsprechend reduzieren sich die hierfür vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen im Bereich des Bebauungsplanes.
- Um den Anteil an Grundstücken mit Südausrichtung zu erhöhen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen an den Wendenlagen der Straßen Schmiedekate, Pferdehof und Langer Hof erweitert worden.

2. Geltungsbereich

Bebauungsplan Nr. 919 c

- Für das Baugebiet Kiel-Suchsdorf, zwischen Nienbrügger Weg im Süden, der Straße Brügger Weg im Osten, der südlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude am Rethbruch sowie der westlichen Grenze des Quartiersparks.

3. Inhalte der Planänderung

Die Gemeinbedarfsfläche verkleinert sich von ca. 6.000 m² auf ca. 3.500 m² durch die Planung nur noch einer statt – wie ursprünglich geplant – zweier Kindertagesstätten. Aus gestalterischen und funktionalen Gründen wird die Kindertagesstätte direkt an der Schnittstelle zwischen Quartierspark und Ortsmitte ihren Standort finden. Hierdurch ist sowohl die not-

wendige Zentralität einer Gemeinbedarfseinrichtung, als auch die Verknüpfung mit den öffentlichen Freiflächen des Quartiersparks gegeben. Die durch die Verkleinerung und Verschiebung der Gemeinbedarfsfläche nach Süden frei werdenden Flächen werden für den Wohnungsbau in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern genutzt.

Erschlossen wird dieser Bereich durch eine neu geplante Erschließungsstraße vom Steinberg.

4. Kostenbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 919 c entstehen der Landeshauptstadt Kiel keine Kosten.

Die nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsflächen werden für den Wohnungsbau vorgesehen. Diese befinden sich in städtischem Besitz, so dass durch den Verkauf die Stadt zusätzliche Einnahmen erzielt.

Dipl.-Ing. Ronald Klein-Knott
Bürgermeister