

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 921

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 (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVObI. S. 284) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVObI. Schl.-H. S. 57), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 921, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

auf der Grundlage der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 93)

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung



Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl mit Deemzahl
- III Zahl der Vollgeschosse
- FH Maximale Firsthöhe in Meter bezogen auf Fußbodenebene Erdgeschoss
- EF Mindest- / Maximalthöhe Fußbodenebene Erdgeschoss in Meter bezogen auf Fußbodenebene - Ummweg - in Gebäuden
- WE Mit Angabe der maximalen Anzahl der zulässigen Wohnungseinheiten je Einzeihaus bzw. Doppelhaushälfte

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Nur Einzeihäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenhöhen in Meter über N.N.

Sonstige Festsetzungen

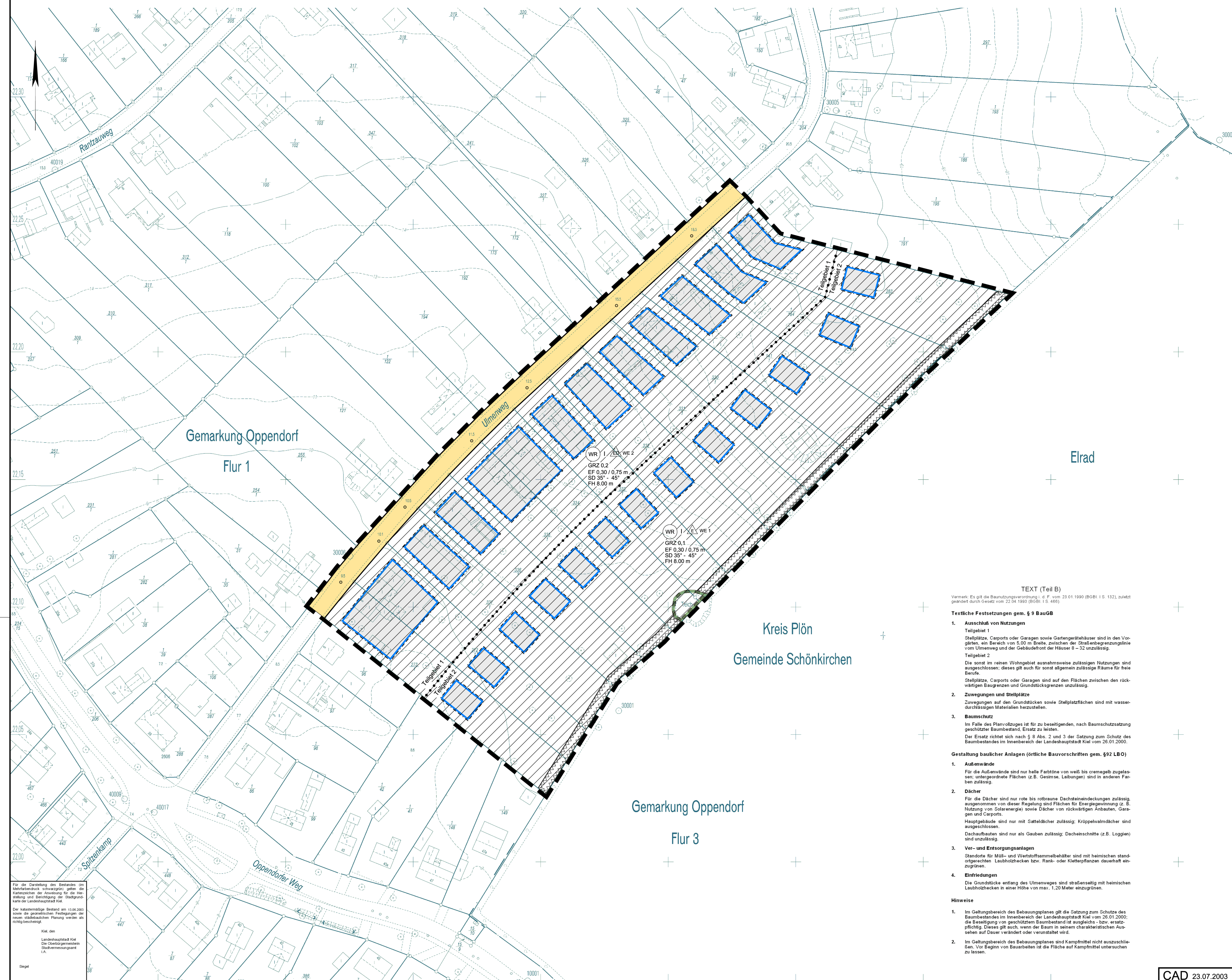
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelandes
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung auf diesen Flächen sind Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) unzulässig

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 92 LBO

- SD Satteldach mit Angabe der zulässigen Dachneigung in Grad

KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gem. gesch. Biotope und Landschaftsteile gem. § 15 a LNatSchG



WR I / E / WE 2
GRZ 0,2
EF 0,30 / 0,75 m
SD 35° - 45°
FH 8,00 m

WR I / E / WE 1
GRZ 0,1
EF 0,30 / 0,75 m
SD 35° - 45°
FH 8,00 m

TEXT (Teil B)

Vermerk: Es gilt die Bauordnungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Ausschluss von Nutzungen**
Teilgebiet 1
Stellplätze, Carports oder Garagen sowie Gartengerätehäuser sind in den Vorgärten, ein Bereich von 5,00 m Breite, zwischen der Straßenbegrenzungslinie vom Ulmenweg und der Gebäudfront der Häuser 8 - 32 unzulässig.
Teilgebiet 2
Die sonst im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen; dieses gilt auch für sonst allgemein zulässige Räume für freie Bauliste.
Stellplätze, Carports oder Garagen sind auf den Flächen zwischen den rückwärtigen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen unzulässig.
- Zuwegungen und Stellplätze**
Zuwegungen auf den Grundstücken sowie Stellplatzflächen sind mit wasser-durchlässigen Materialien herzustellen.
- Baumschutz**
Im Falle des Planvollzuges ist für zu beseitigenden, nach Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand, Ersatz zu leisten.
Der Ersatz richtet sich nach § 8 Abs. 2 und 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Innenbereich der Landeshauptstadt Kiel vom 26.01.2000.

Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften gem. § 92 LBO)

- Außenwände**
Für die Außenwände sind nur helle Farbtöne von weiß bis cremegelb zugelassen, untergeordnete Flächen (z.B. Gesimse, Laibungen) sind in anderen Farben zulässig.
- Dächer**
Für die Dächer sind nur rote bis rotbraune Dachstuhleindeckungen zulässig, ausgenommen von dieser Regelung sind Flächen für Energiegewinnung (z. B. Nutzung von Solarenergie) sowie Dächer von rückwärtigen Anbauten, Garagen und Carports.
Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern zulässig; Krüppelwalddächer sind ausgeschlossen.
Dachaufbauten sind nur als Gauben zulässig; Dachschwünne (z.B. Loggien) sind unzulässig.
- Ver- und Entsorgungsanlagen**
Standorte für Müll- und Wertstoffsammlerbehälter sind mit heimischen standortgerechten Laubholzhecken bzw. Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugliedern.
- Einfriedigungen**
Die Grundstücke entlang des Ulmenweges sind straßenseitig mit heimischen Laubholzhecken in einer Höhe von max. 1,20 Meter einzugliedern.

Hinweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Innenbereich der Landeshauptstadt Kiel vom 26.01.2000; die Beseitigung von geschütztem Baumbestand ist ausdrücklich - bzw. ersatzpflichtig - dies gilt auch, wenn der Baum in seinem charakteristischen Aussehen auf Dauer verändert oder verunstaltet wird.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschießen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Satzung
der Landeshauptstadt Kiel
über den Genehmigungsverbehalt von Grundstücksteilungen
im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 921

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 für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVObI. Schl.-H. S. 57), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den Genehmigungsverbehalt für Grundstücksteilungen erlassen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 921, Baugelände: Kiel-Neumühlen-Dietrichsdorf, nördlich Oppendorfer Weg, zwischen Ulmenweg und Gemeindegrenze Schönkirchen (Grundstücke Ulmenweg Nr. 8-32), bedarf die Wirksamkeit der Teilung eines Grundstückes der Genehmigung der Gemeinde.

§ 2

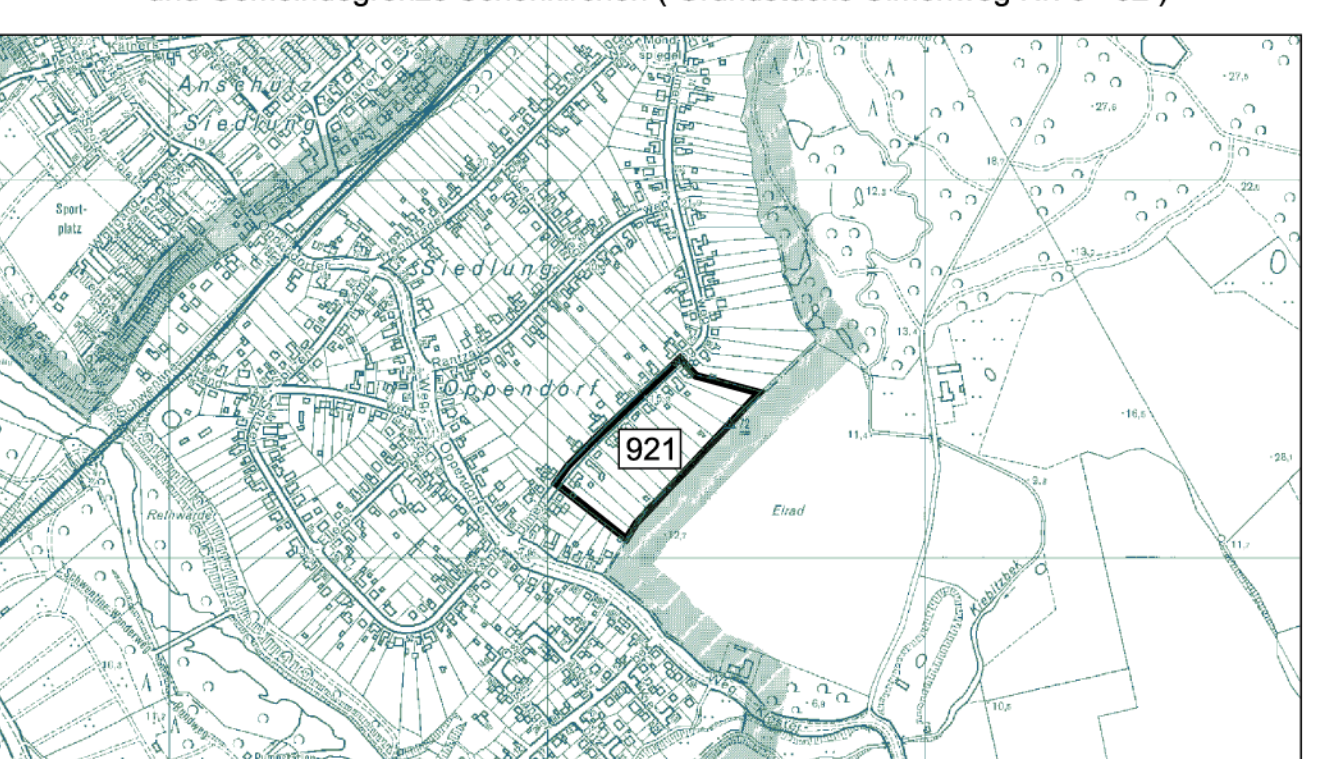
Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kiel,
Oberbürgermeisterin

Stadtplanungsamt Landes-
hauptstadt Kiel

BEBAUUNGSPLAN NR. 921

Baugelände: Kiel-Neumühlen-Dietrichsdorf, nördlich Oppendorfer Weg, zwischen Ulmenweg und Gemeindegrenze Schönkirchen (Grundstücke Ulmenweg Nr. 8 - 32)



Einwurf und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.05.2003 bis 23.06.2003 nach vorheriger am 13.05.2003 erfolgter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Anträge im der Ausfertigung, vorgelegt werden können, öffentlich ausliegen.

Die Satzungsbekanntmachung über den Bebauungsplan Nr. 921 wurde am öffentlich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde der Ort genannt, an dem der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden können.

Die Satzungsbekanntmachung über den Bebauungsplan Nr. 921 tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft. Die Begründung wird mit der Begründung bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt.

Kiel, den
Landeshauptstadt Kiel
Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt
IA

Kiel, den
Oberbürgermeisterin

Kiel, den
Landeshauptstadt Kiel
Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt
IA

Für die Darstellung des Bestandes (im Maßstab 1:500) sind die geodätischen Festpunkte der Katastralanlage der Anweisung für die Herstellung und Bereinigung der Stadtplanungskarte der Landeshauptstadt Kiel.
Der katastralmäßige Bestand am 13.05.2003 sowie die geodätischen Festpunkte der neu stadtbaulichen Planung werden als richtig bezeichnet.
Kiel, den
Landeshauptstadt Kiel
Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt
IA
Siegell

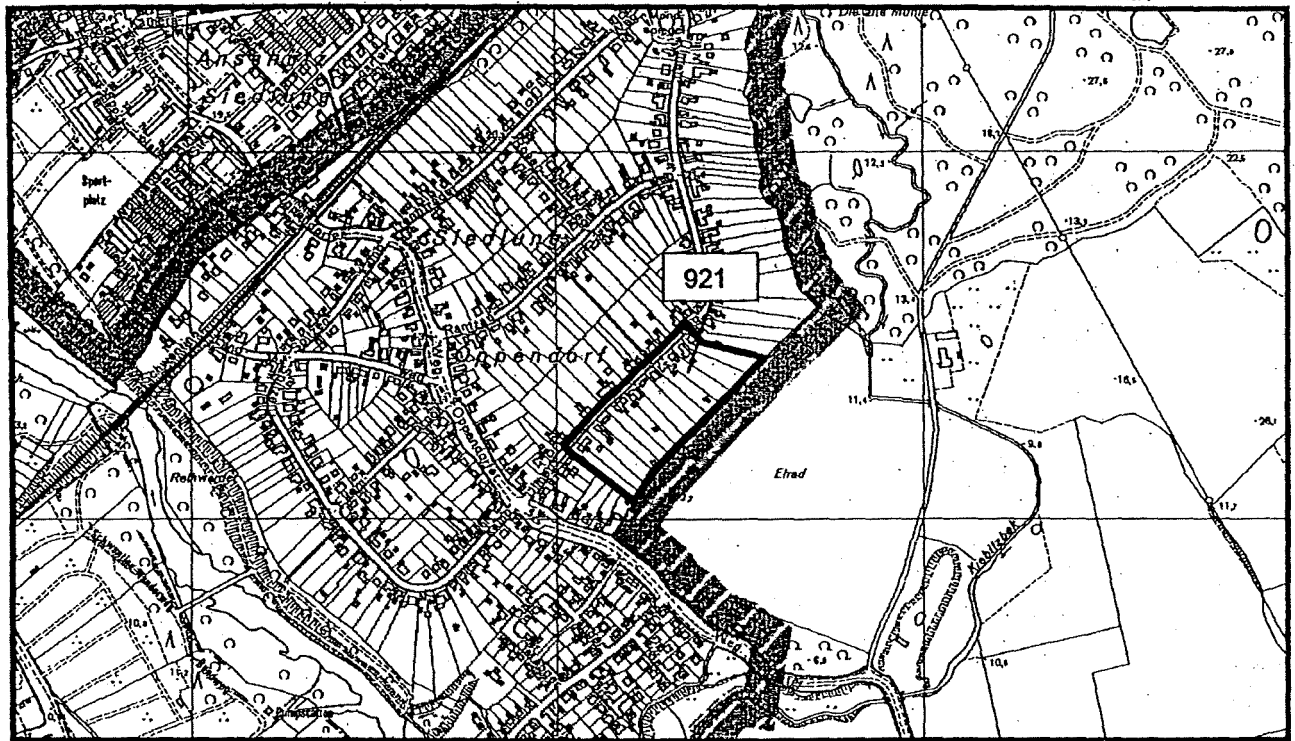


BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 921

Baugebiet: Kiel - Neumühlen-Dietrichsdorf, nördlich Oppendorfer Weg, zwischen Ulmenweg und Gemeindegrenze Schönkirchen. (Grundstücke Ulmenweg 8 – 32).

Übersichtskarte 1:10000



Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass und Erfordernis
2. Geltungsbereich und Ausgangslage
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Bebauungsplaninhalte und ihre Auswirkungen
 - 4.1 Art und Maß der Nutzung
 - 4.2 Erschließung
 - 4.3 Umweltverträglichkeit / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
5. Kosten und Finanzierung
6. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 921

1. Planungsanlass und Erfordernis

Mit dem Bebauungsplan Nr. 921 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Fortentwicklung in der Wohnsiedlung Oppendorf geschaffen werden. Im Wesentlichen ist eine Hinterlandbebauung innerhalb eines in sich abgeschlossenen unbeplanten Bereiches vorgesehen. Damit wird dazu beigetragen, das Angebot an Grundstücken für den Einfamilienhausbau zu verbessern und der Abwanderung von Kieler Bürgerinnen und Bürgern entgegenzuwirken.

2. Geltungsbereich und Ausgangslage

Die Siedlung Oppendorf ist in den 20er Jahren als Kleinsiedlungsgebiet entstanden mit entsprechend großen Grundstücken – im Mittel ca. 1.900 m² –, die vorwiegend als Gartenland für die Selbstversorgung der Siedlungsbewohner genutzt wurden. Sie ist aus heutiger Sicht mit relativ kleinen Wohnhäusern bebaut.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Kiel ist der Bebauungsplanbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund der allgemein gestiegenen Ansprüche an die Wohnbedürfnisse, insbesondere nach mehr Wohnraum, sind in der Vergangenheit die Wohnhäuser vielfach durch An- bzw. Umbauten erweitert worden, mit teilweise unzuweckmäßiger Grundrissgestaltung. Das ursprünglich homogene Siedlungsbild wurde dadurch stark beeinträchtigt.

Planungsrechtlich ist das Gebiet gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es nach Art und Maß der Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut wird, sich in die Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Bei dem anhaltenden Wohnraumbedarf, insbesondere unter dem Aspekt der Einwohnerentwicklung im Siedlungsgebiet, haben die Bewohner den Wunsch, weiteren Wohnraum zu schaffen. Statt der nach § 34 BauGB möglichen, aber vielfach unbefriedigenden Erweiterungen ihrer Wohnhäuser durch Anbauten in der 1. Baureihe möchten sie den zusätzlichen Wohnraum in eigenständigen Wohnhäusern in der 2. Baureihe (Hinterlandbebauung) verwirklichen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Bauländpotential in Einfamilienhausgebieten (Hinterlandbebauung) für den Eigenheimbau zu nutzen. Mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit für eine rückwärtige Grundstücksbebauung werden u. a. auch unter wirtschaftlichen Aspekten „günstige Bauflächen“ für den Hausbau geschaffen.

Im Einzelnen sind daraus folgende Ziele abzuleiten:

- Sicherung von weiterem Bauland für den Einfamilienhausbau auf ausreichend großen Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Nutzung von freien Kapazitäten bei den örtlichen Erschließungssystemen (Straßen, Wege, Kanäle, etc.)
- Weitgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

4. Bebauungsplaninhalte und ihre Auswirkungen

4.1 Art und Maß der Nutzung

In Anlehnung an die in der Siedlung Oppendorf deutlich erkennbare Entwicklung vom Kleinsiedlungsgebiet mit großen Nebenerwerbsgärten, Kleintierhaltung etc., hin zu einem ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebiet, ist das Plangebiet als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Im Gegensatz zu den bisherigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten, ausschließlich durch An- bzw. Umbauten der Wohnhäuser in der vorderen Baureihe auf der Grundlage von § 34 BauGB, werden diese verteilt auf die vordere und hintere Baureihe. Im Bebauungsplan sind sowohl entlang des Ulmenweges als auch in der rückwärtigen zweiten Baureihe flächenmäßig eng gefasste Bauflächen, begrenzt auf ein für das Siedlungsgebiet verträgliches Maß festgesetzt. Von einer wesentlichen Steigerung der Anzahl der Wohneinheiten und damit Erhöhung der Einwohnerzahl wird aus infrastrukturellen Gründen sowie zur weitgehenden Konfliktvermeidung bei den dortigen Bewohnern abgesehen. Die Festsetzungen ermöglichen, bezogen auf das einzelne Grundstück, insgesamt kein „Mehr“ an überbaubarer bzw. versiegelter Fläche gegenüber einer Bebauung allein nach § 34 BauGB. Es wird jedoch jedem Anwohner auf seinem derzeitigen Grundstück die Möglichkeit zum Bau eines weiteren Wohnhauses gegeben. In der 1. Baureihe können zwei Wohnungseinheiten je Wohnhaus, in der 2. Baureihe eine Wohnungseinheit realisiert werden.

Entsprechend dem vorherrschenden Charakter des Siedlungsgebietes sind zum Erhalt des Ortsbildes örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen (Außenwände, Dächer etc.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2 Erschließung

Während die Erschließung der vorderen Baureihe direkt vom Ulmenweg erfolgt, soll die hintere Baureihe bedarfsorientiert – entsprechend den jeweiligen Möglichkeiten auf den Grundstücken – über private Zuwegungen mit Anbindung an den Ulmenweg erschlossen werden; dieses gilt auch für die Ver- und Entsorgungsleitungen, die an das vorhandene Leitungsnetz im Ulmenweg anbinden.

4.3 Umweltverträglichkeit/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 921 unterliegt nicht der gesetzlichen Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Auch eine dem Bebauungsplan zugeordnete Grünordnungsplanung ist naturschutzrechtlich nicht gefordert. Mit dem Bebauungsplan werden keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die zu einer Ausgleichs- bzw. Ersatzpflicht führen. Da die nach bisherigem Recht zulässigen Bebauungsmöglichkeiten gem. § 34 BauGB in der vorderen

Baureihe und die damit einhergehende Grundstücksversiegelung lediglich auf diese und die künftige hintere Baureihe verteilt bzw. begrenzt werden, findet die Eingriffsregelung gem. § 1 a (3) BauGB keine Anwendung.

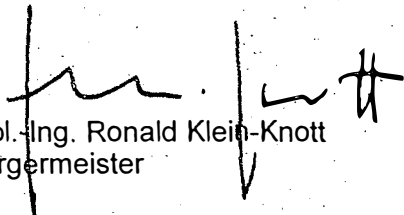
Sofern nach der Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Innenbereich der Landeshauptstadt Kiel vom 26.01.2000) geschützter Baumbestand durch die bauliche Nutzung der Grundstücke beseitigt werden sollte, findet ein entsprechender Ausgleich im Rahmen des Planvollzuges statt.

5. Kosten und Finanzierung

Mit der Umsetzung der Planung entstehen für den städtischen Haushalt keine Kosten.

6. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung sind nicht erforderlich.


Dipl.-Ing. Ronald Klein-Knott
Bürgermeister