

Stadt Rendsburg



Begründung

zur Satzung der Stadt Rendsburg über den
Bebauungsplan Nr. 71 "Reihenhäuser St.-Jürgenweg"



Übersichtsplan

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

Inhalt:

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
2. **Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen**
3. **Bauweise, überbaubare Flächen**
4. **Umweltschützende Belange**
5. **Baurecht**

1. **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich umfaßt die Reihenhausgrundstücke St.-Jürgenweg 24 – 68.

2. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Bereich der Reihenhausgrundstücke St.-Jürgenweg sind Bauwünsche für Wintergärten vorgebracht worden, die jedoch im Bereich der Mittelhäuser aufgrund fehlender Abstandsflächen im Sinne des § 6 der Landesbauordnung (LBO) bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig sind.

Um den Anliegern die Möglichkeit zu geben, ihre Bauwünsche zu realisieren, wäre es erforderlich hier einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Daher wurden alle Eigentümer über den Wunsch und den Bedarf nach Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Zulässigkeit von Wintergartenanbauten – nach dem Vorbild des Bebauungsplanes Nr. 1 a „Parksiedlung Obereider“ – regelt, befragt.

Als Ergebnis ist folgendes festzustellen:

15 Eigentümer wünschen einen Anbau und einen entsprechenden Bebauungsplan.

1 Eigentümer wünscht keinen Anbau, hat aber gegen die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes nichts einzuwenden.

3 Eigentümer wünschen keinen Anbau und keinen entsprechenden Bebauungsplan.

4 Eigentümer haben sich nicht geäußert, so daß - mit Hinweis auf das Anschreiben - davon ausgegangen wird, daß kein Bebauungsplan gewünscht wird.

Zusammengefaßt ergibt sich somit, daß 16 Eigentümer (69,56 %) für und 7 Eigentümer (30,44 %) gegen einen entsprechenden Bebauungsplan sind.

Aufgrund der überwiegenden Mehrheit, die sich für einen entsprechenden Bebauungsplan ausgesprochen hat, wird unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) ein Bebauungsplan aufgestellt.

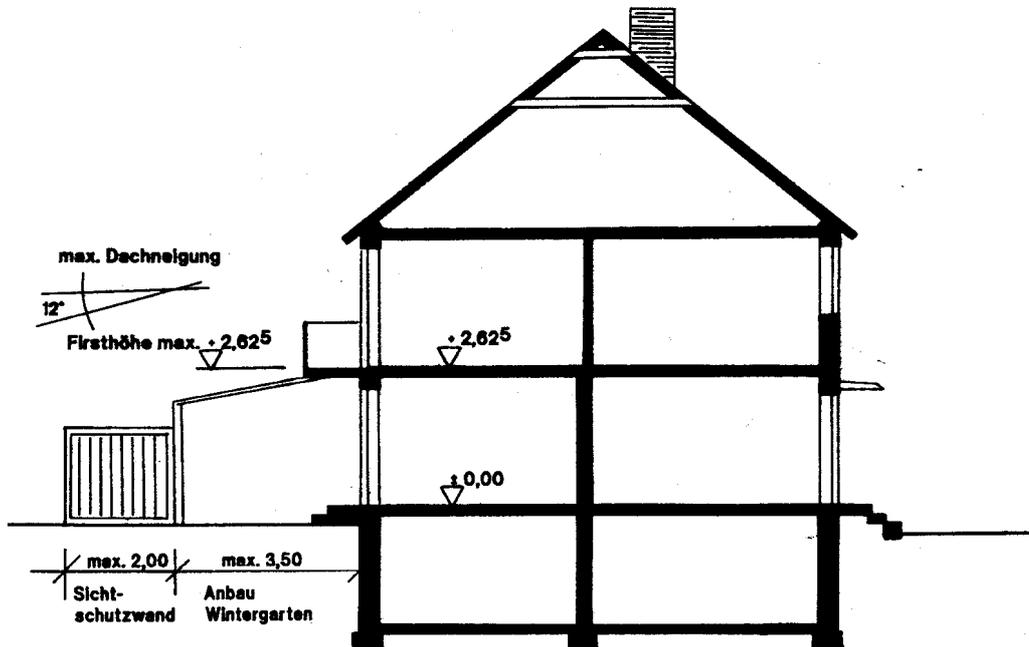
3. Bauweise, überbaubare Flächen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise.

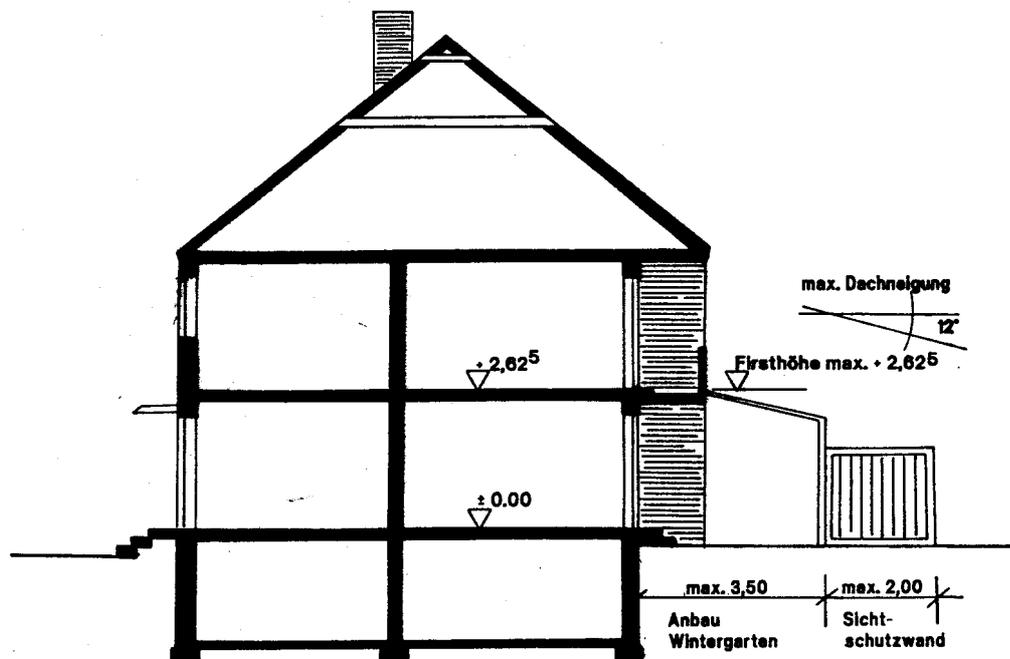
Es sollen daher die hinteren Baugrenzen um 3,50 m für eingeschossige Anbauten erweitert werden, die im Bereich der Mittelhäuser - abweichend von der bestehenden Bauweise - ohne seitlichen Grenzabstand, jedoch in feuerbeständiger Bauweise, an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

Höhere als eingeschossige Anbauten sind mit Rücksicht auf die benachbarten Grundstücke, für die das Baurecht nicht in Anspruch genommen wird, städtebaulich nicht vertretbar.

Die planungsrechtlichen und baugestalterischen (Dachneigung) Festsetzungen werden in den nachfolgenden Schnittzeichnungen dargestellt:



Reihenhäuser St.-Jürgenweg 24 – 36



Reihenhäuser St.-Jürgenweg 38 - 68

4. Umweltschützende Belange

Der neue Bebauungsplan sieht keine erstmaligen oder schwereren Eingriffe - verglichen mit der Zulässigkeit nach § 34 BauGB - vor, da gewisse Nachverdichtungen in einem

schon beplanten oder bebauten Gebiet keine Eingriffe sind, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen könnten (siehe auch: § 7 Abs. 1 LNatSchG). Dies gilt insbesondere, da die Erweiterung der Baugrenzen im wesentlichen auf den Flächen vorgenommen wird, die derzeit als Freisitzanlagen (Terrassen) genutzt werden.

Tatsächlich würde allerdings eine Vergrößerung des Versiegelungsgrades stattfinden, wenn vor den neuen Anbauten/Wintergärten Terrassen geschaffen werden. Dies wäre als Eingriff im Sinne des § 8 a Landesnaturschutzgesetz zu werten, der ausgeglichen werden müßte.

Ein derartiger Eingriff ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zwar nicht beabsichtigt, allerdings ist durch eine zusätzliche, nur geringfügige Mehrversiegelung durch Terrassen, die vor den Anbauten entstehen können, nicht von einer nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes auszugehen, so daß eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung nicht erforderlich ist. Um allerdings den Versiegelungsgrad zu minimieren, wird festgesetzt, daß Flächenbefestigungen (durch Terrassen) nur im Rahmen der zulässigen Sichtschutzwände erfolgen dürfen. Normalerweise gilt für Sichtschutzwände, daß sie in einer Größe von bis zu 2,00 m Höhe und 5,00 m Länge zulässig wären. Diese werden ebenfalls durch Festsetzung in der genannten Größenordnung ausgeschlossen, d. h. auf eine Länge von 2,00 m reduziert.

Die textliche Festsetzung lautet:

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 6 Abs. 11 Landesbauordnung (LBO) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind

- *Sichtschutzwände im Sinne des § 6 Abs. 9 LBO innerhalb der Abstandsflächen, wenn diese nicht länger und nicht höher als 2,00 Meter,*
- *Terrassen im Sinne des § 6 Abs. 9 LBO innerhalb der Abstandsflächen, wenn diese nicht länger als 2,00 m,*
gemessen von der festgesetzten Baugrenze, sind.

Erläuterung:

§ 6 Abs. 11 LBO: „In den Abstandsflächen sind Kleinkinderspielplätze, Abstellanlagen für Fahrräder ohne Überdachung, Schwimmbecken, Masten, Terrassen, Pergolen und Überdachungen von Freisitzen sowie untergeordnete bauliche Anlagen - wie offene Einfriedungen - zulässig. Stellplätze, Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder mit Überdachung, bauliche Anlagen zur örtlichen Versorgung, Schornsteine, Rampen, Geräteschuppen bis zu 10 m³ umbauten Raumes ohne Feuerstätten und ähnliche untergeordnete bauliche Anlagen können in den Abstandsflächen gestattet werden, wenn von ihnen eine wesentliche Beeinträchtigung gegenüberliegender Räume nicht ausgeht.“

§ 6 Abs. 9 LBO: „Für bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gelten die Absätze 1 bis 6 und 8 sinngemäß. Wirkungen wie von Gebäuden gehen von ihnen insbesondere aus, wenn sie länger als 5 m und höher als 2 m sind, bei Terrassen, wenn diese höher als 1 m sind.“

5. Baurecht

Aufgrund der Tatsache, daß es sich hier im wesentlichen um einen bestandsgebundenen Bebauungsplan handelt, bleiben die Rechte der

- bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen
- vor Rechtskraft des Bebauungsplanes wirksamen Baugenehmigungen
- vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erlangten Bauvorbescheide

von den Regelungen und Festsetzungen unter Hinweis auf die §§ 78 und 79 LBO unberührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen somit im wesentlichen als Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage im Falle

- einer Änderung, Erweiterung oder Ergänzung baulicher Anlagen
- einer nach § 80 LBO erloschenen Baugenehmigung
- eines nach § 72 LBO nicht verlängerten Vorbescheides.

Die Vorschriften des Bauordnungsrechtes und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im übrigen nach § 34 BauGB.

Rendsburg, den 23. Mai 2000

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

I. A.

gez. von Allwörden

L. S.

(von Allwörden)
Senator