

# Stadt Rendsburg



## Teil B: Text

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über den Bebauungsplan Nr. 77  
"Sandgang – Sandkoppel – Reeperbahn – An der Mühlenau"

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

**Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung, wird folgendes  
festgesetzt:**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete (§ 1 Abs. 8 BauNVO)**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden hinteren Grundstücksteile, für die neue überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden.

#### **2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- (1) Für jedes festgesetzte Einzelhaus ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- (2) Für jedes zulässige Doppelhaus sind höchstens 2 Wohneinheiten, d. h. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte, zulässig.

#### **3. Beschränkung der Festsetzungen auf Teile des Baugebietes (§ 1 Abs. 8 BauNVO)**

Folgende planungsrechtlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für die nach § 22 BauNVO festgesetzten Hausgruppen:

- (1) Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)  
Abweichend von der vorhandenen Bauweise dürfen eingeschossige Anbauten ohne seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargebäuden errichtet werden.
- (2) Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  
Die maximale Firsthöhe von eingeschossigen Anbauten wird auf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des 1. Obergeschosses des Hauptgebäudes festgesetzt.  
Die Mindestmaße von Aufenthaltsräumen gemäß § 51 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO 2000) bleiben unberührt.
- (3) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)  
In den Abstandsflächen der rückwärtigen Anbauten gemäß Ziffer 3 (1) sind bauliche Anlagen gemäß § 6 Abs. 11 Landesbauordnung (LBO 2000) unzulässig. Davon ausgenommen sind
  - Sichtschutzwände in einer Höhe bis zu 2,00 m und einer Tiefe von bis zu 2,00 m.
  - Terrassen in einer Tiefe bis zu 2,00 m.
  - Kleinkinderspielplätze, Schwimmbecken.
  - Masten, Pergolen und offene Einfriedigungen.
  - Rampen.

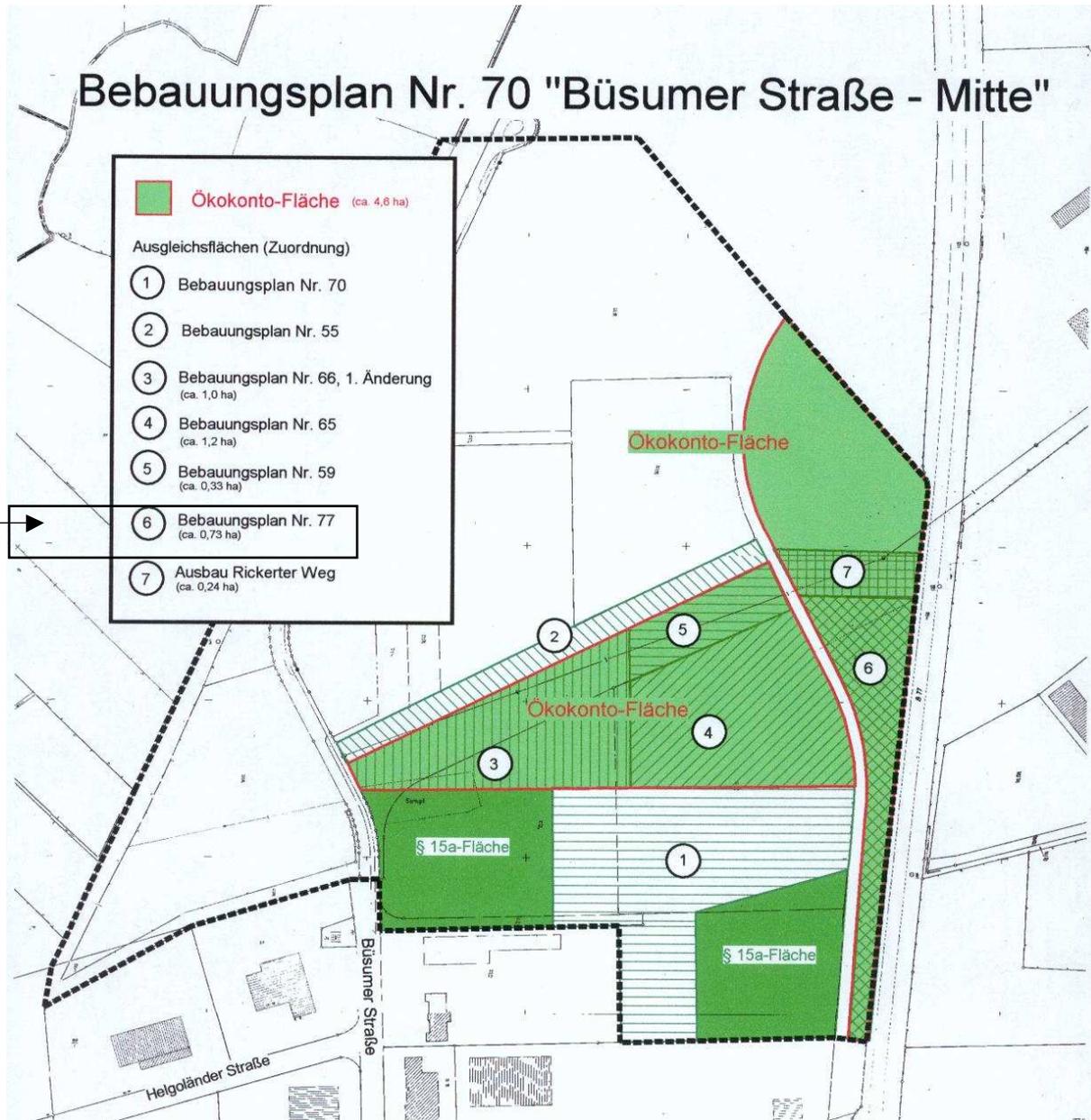
#### **4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB i. V. m. § 8 LNatSchG)**

- (1) Die Abgrenzung von Grundstücken untereinander und an öffentlichen Flächen sind ausschließlich als lebende Laubgehölzhecken standortgerechter, heimischer Arten zulässig. Eine Kombination mit einer offenen Einfriedung (z. B. Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun) ist zulässig.  
Ausnahmsweise ist eine Kombination mit Trockenmauern (keine fest vermauerten und verfugten Steinmauern) zulässig.
- (2) Alle fensterlosen Abschnitte der Außenwände der Hauptgebäude mit einer Breite von mindestens 4 Metern sowie alle aufsteigenden Bauteile von Garagen und Nebenanlagen sind mit lebenden Pflanzen (Kletter-, Schling- oder Klimmpflanzen) zu begrünen. Von den Fassadenbegrünungsfestsetzungen ausgenommen sind die an Nachbargrundstücken errichteten Grenzwände.
- (3) Die Oberflächen von Stellplätzen und Gebäudezufahrten sind in luft- und wasserdurchlässigem Sicker- oder Rasenfugenpflaster mit einem Mindestfugenanteil von 20 % herzustellen. Fußläufige, straßenunabhängige Verbindungswege sind mit wassergebundenen Decken (Grand) herzustellen. Erschließungswege (Grundstücks-erschließungen, Gebäudezuwegungen, private Erschließungsstraßen) und Freisitzanlagen (Terrassen) sind mit kleinteiligen Belägen ohne gebundenen Unterbau herzustellen.
- (4) Auf den Dachflächen aller Garagen, überdachter Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen bis zu einer Neigung von 30° ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.
- (5) Die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind naturnah und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

- (6) Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist mindestens zu 15% mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

## 5. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Büsumer Straße – Mitte“ (Teilstück in einer Größe von 0,73 ha) sind Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.



Übersichtsplan Ökokontofläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 70 „Büsumer Straße- Mitte“ (zugeordnete Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 77 "Sandgang – Sandkoppel – Reeperbahn – An der Mühlenau")

## II. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

### Dächer

- (1) Dächer von Hauptgebäuden sind nur als symmetrische Satteldächer oder als versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30°- 50° zugelassen.
- (2) Ausnahmsweise ist an Hauptgebäuden eine Dachbegrünung zulässig. In diesem Fall ist abweichend von Ziffer 1 eine geringere Dachneigung zugelassen.
- (3) Dachaufbauten sind nur mit einer Gesamtlänge bis höchstens einem Drittel der Trauflänge zulässig.
- (4) Solaranlagen an Hauptgebäuden sind zulässig.

Stadt Rendsburg, den 29. Oktober 2003

gez. Breitner

L. S.

Andreas Breitner  
Bürgermeister