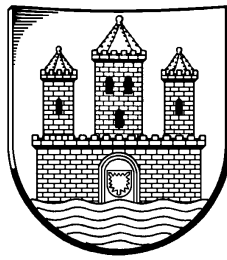
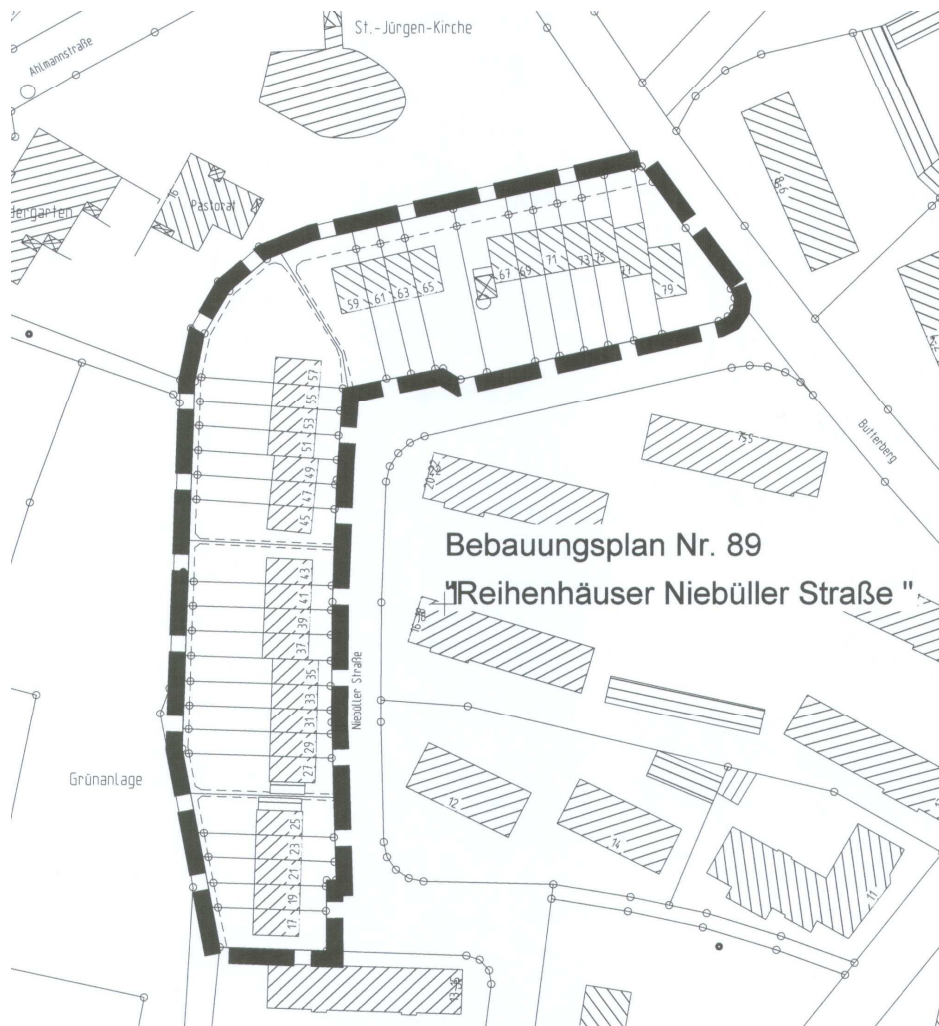


# Stadt Rendsburg



## Begründung

zur Satzung der Stadt Rendsburg über den  
Bebauungsplan Nr. 89 "Reihenhäuser Niebüller Straße"



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 Niebüller Straße 17 - 79.

## **2. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im Bereich der Reihenhausgrundstücke Niebüller Straße sind Bauwünsche für Wintergärten vorgebracht worden, die jedoch im Bereich der Mittelhäuser aufgrund fehlender Abstandsflächen im Sinne des § 6 der Landesbauordnung (LBO-2000) bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig sind.

Um den Anliegern die Möglichkeit zu geben, ihre Bauwünsche zu realisieren, ist es erforderlich hier einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Wird nach § 13a Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung dient (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, wie in diesem Fall, kann dies nunmehr im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB erfolgen, wenn im Bebauungsplan

- eine Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- eine Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wenn aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls),
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Da diese Voraussetzungen vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dabei wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (u. a. Absehen von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB),
- gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,
- ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, wenn der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht.

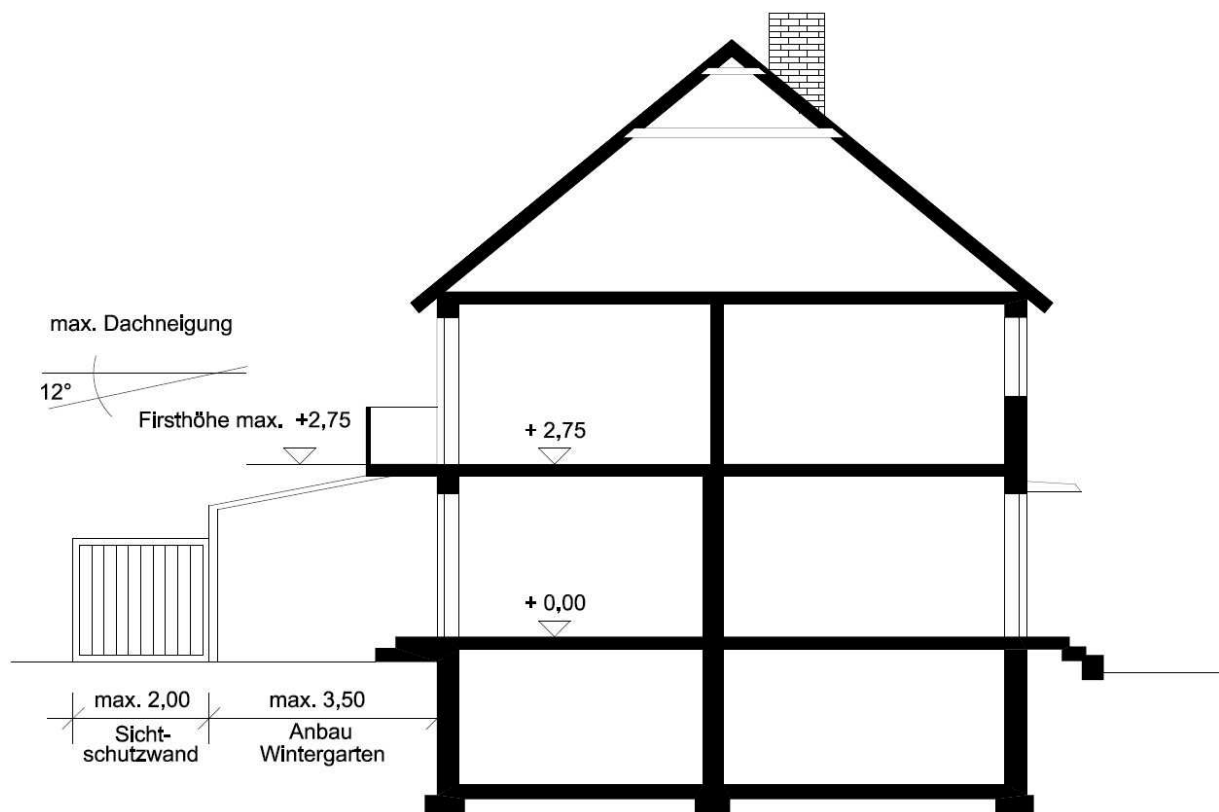
### 3. Bauweise, überbaubare Flächen

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:



**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-2000) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind

- Sichtschutzwände im Sinne des § 6 Abs. 9 LBO-2000 innerhalb der Abstandsflächen, wenn diese nicht länger und nicht höher als 2,00 Meter,
- Terrassen im Sinne des § 6 Abs. 9 LBO-2000 innerhalb der Abstandsflächen, wenn diese nicht länger als 2,00 m, gemessen von der festgesetzten Baugrenze, sind.

**Erläuterung:**

§ 6 Abs. 11 LBO 2000: „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 m<sup>3</sup> 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 2000: „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.“

#### **4. 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-2000 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-2000 erloschenen Baugenehmigung
- eines nach § 72 LBO-2000 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 26. Mai 2009  
Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister  
i. A.

gez. Wittmoser                      L. S.

Joachim Wittmoser