



## Stadt Rendsburg

### Teil B: Text

Zur Satzung der Stadt Rendsburg über den

Bebauungsplan Nr. 97 „ehemalige Eiderkaserne-Ost“

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) 2017 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

#### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58),

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

#### **Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO SH)**

vom 28.02.2003 (GVOBl. 2003, S. 57),

zuletzt geändert durch § 76 des Gesetzes vom 04.01.2018 (GVOBl. S. 6).

#### **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)**

vom 22.01.2009 (GVOBl. 2009, S. 6),

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (GVOBl. S. 770).

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

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die nach den §§ 4 und 6 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18, 19 BauNVO)

2.1 Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eingetragenen Höhenbezugspunkte (BZP) setzen die Höhenlage der Straße fest. Durch Interpolation der Höhenbezugspunkte entlang der Straßenachse ergibt sich die Straßengradiente. Ausnahmsweise darf um bis zu 0,3 m von den festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen abgewichen werden.

#### **2.2 Bezugspunkt Höhe der baulichen Anlagen**

Als Höhenbezugspunkt (BZP) für die Bemessung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhe der festgesetzten erschließenden Planstraße (Öffentliche Verkehrsfläche), gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte. Zur Ermittlung des jeweils maßgeblichen Höhenbezugspunktes für die Ermittlung der Gebäudehöhe sind in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte (vergleiche Nr. 2.1) festgesetzt. Zwischenhöhen sind durch Interpolation entlang der Straßenachse zu ermitteln.

2.3 Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der als maximal festgesetzten Gebäudehöhen in Metern (m) ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika, bei geneigten Dächern der obere Abschluss des Dachfirsts.

2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

### **3. Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich der der Erschließungsstraßen zugewandten Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront) innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern und Sammelanlagen für Mülltonnen unzulässig.

#### **4. Tiefgaragen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Tiefgaragen sind innerhalb der Mischgebiete MI 2 und MI 4 innerhalb der Baugrenzen sowie in den mit TGa gekennzeichneten Flächen zulässig.

#### **5. Private Grünfläche „Pufferzone“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 b BauGB)

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pufferzone“ soll einen ausreichenden Abstand zur nördlich angrenzenden Biotop-Fläche gewährleisten. Der Gehölzbestand innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pufferzone“ ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die private Grünfläche „Pufferzone“ ist entlang der nördlich Plangebietsgrenze einzuzäunen.

#### **6. Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 wird eine neue Geländeoberfläche festgesetzt. Die neue Geländeoberfläche entspricht der Höhenlage der parallel festgesetzten Straßengradiente der Arsenalstraße + 20 cm. Von der festgesetzten Geländehöhe darf um +/- 30 cm abgewichen werden.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß LBO bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neuen Geländehöhen anzuwenden.

Die Aufschüttungen / Abgrabungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind durch Böschungen an das angrenzende / bestehende Gelände anzugleichen.

#### **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### **Immissionsschutz**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- 7.1 Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) genügen.
- 7.2 Die Außenbauteile müssen hierzu mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109-1989, Tab. 8

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB	
		für Wohngebäude	für Büroräume u.ä.
III	61 bis 65	35	30

- 7.3 Für alle allgemeinen Wohngebiete gilt, dass Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 auszustatten sind.
- 7.4 Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 84 Abs. 1 und 3 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 1. Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen

Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA4) und Mischgebiete (MI1 bis MI6) nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig und müssen so angebracht werden, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

### 2. Fassaden

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4, der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung BHKW sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Schule sind Ziegelsichtmauerwerk und Ziegelausfachungen in ziegelroter bis rotbrauner oder gelber bis gelbbunter Farbe zulässig, glasierte Ziegel sind unzulässig. Ziegel und Kalksandsteine dürfen weiß oder in heller Farbtönung geschlämmt werden. Hier gelten die Vorschriften der beiden letzten Sätze entsprechend. Sichtmauerwerk ist bündig mit dem Stein zu verfugen. Reflektierende und glänzende Farben sowie Neonfarben sind nicht zulässig. Der Sättigungsgrad von Farben darf zwischen 30 und 70 % betragen.

### 3. Dachbegrünungen

Im gesamten Plangebiet sind Flachdachgaragen und Carports mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mind. 8 cm betragen. Die Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn). Von der Dachbegrünung

ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

#### **4. Einfriedungen**

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 sind Einfriedungen im Bereich der Vorgärten (siehe textliche Festsetzung Nr. I Nr. 3) bis zu einer Höhe von 1,2 m, gerechnet ab Oberkante mittleres Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

Einfriedungen sind in Form von offenen Einfriedungen (z. B. Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun, Holzlatienzaun) in Kombination mit lebenden Hecken zulässig.

Zudem sind Trockenmauern (keine festvermauerten und verfugten Steinmauern) im gesamten Plangebiet nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalrechts bleiben unberührt.

#### **5. Abweichung von der Gestaltungssatzung für die Rendsburger Innenstadt**

Für das Mischgebiet MI2 gelten im Sinne des § 2 Abs. 5 der „Gestaltungssatzung für die Rendsburger Innenstadt folgende dortige Festsetzungen nicht:

- § 16 Abs. 3 Satz 2 (Von der Straße aus sichtbare Vorrichtungen für die Nutzbarmachung von Solarenergie) und
- § 24 Abs. 1 (Hauseingangsüberdachungen, Vordächer, Balkone und Windfänge zu öffentlichen Verkehrsflächen), sofern diese nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen.

#### **6. Ordnungswidrigkeiten**

6.1 Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

6.2 Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.

### **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **Gestaltungssatzung Innenstadt Rendsburg**

Das Mischgebiet MI2 liegt im örtlichen und sachlichen Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung für die Rendsburger Innenstadt“. Die dortigen Festsetzungen gelten unbeschadet dieses Bebauungsplanes mit Ausnahme der unter Ziffer II.5 textlicher Festsetzung dieses Bebauungsplanes genannten weiter.

## **IV. HINWEISE**

### **1. Archäologie**

Teile der überplanten Flächen befinden sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei den überplanten Flächen handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 Satz 6 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG) um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Am 15.10.2018 wurden die archäologischen Voruntersuchungen abgeschlossen. Eine Baufeldfreigabe durch das Archäologische Landesamt liegt vor.

### **2. Artenschutz**

#### **2.1 Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse**

Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind im Plangebiet alle Abriss-, Sanierungs-, Fällungs- und Rodungsarbeiten (von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm) grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. eines Jahres bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Die übrigen Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres zu erfolgen.

Falls die Einhaltung der zuvor genannten Fristen nicht möglich ist, hat vor Beginn der Arbeiten eine Begehung durch einen Fachgutachter zu erfolgen, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.

#### **2.2 Gebäudebesatzkontrolle**

Eine Gebäudebesatzkontrolle auf Fledermausvorkommen ist durch einen Gutachter im Vorfeld von Bau-/Sanierungsmaßnahmen in der Fledermausaktivitätszeit vom 01.03. bis 30.11. eines Jahres durchzuführen.

Eine Gebäudebesatzkontrolle auf Vogelvorkommen (Gebäudebrüter) ist durch einen Gutachter im Vorfeld von Bau-/Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden in der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres durchzuführen. Sollten sich Vögel im/am Gebäude befinden, muss sichergestellt sein, dass die während der Brutphase dort unbeschadet verweilen können. Hierfür wird eine biologische Baubegleitung empfohlen.

#### **2.3 Gebäude 4 (Eiderschlößchen)**

Die Fassadenreinigung am Gebäude 4 (Eiderschlößchen) darf im Bereich des Dach- und 4. Obergeschosses nur außerhalb des Zeitraums vom 01.05.-01.10. eines Jahres (d.h. außerhalb der Brutzeit des Mauerseglers) erfolgen.

Die den Verkleidungskästen unmittelbar benachbart liegenden Fenster (neben und unterhalb der Verkleidungskästen) dürfen nur außerhalb des Zeitraums vom 01.05.-01.10. eines Jahres (d.h. außerhalb der Brutzeit des Mauerseglers) ausgetauscht werden.

#### 2.4 Lebensstättenersatz für den Star

Für den Fall, dass eine Starenhöhle beseitigt wird, sind 2 Ersatzquartiere je verloren gehenden Bruthöhle für den Star an einem geeigneten Baum in der Nähe aufzuhängen.

#### 2.5 Lebensstättenersatz für den Mauersegler

Für den Fall, dass sanierungsbedingt die Verkleidungskästen an Gebäude 4 (Eiderschlößchen) als Brutraum entfallen, sind 2 Mauersegler-Nistkästen je Verkleidungskasten an einem Gebäude in der Nähe anzubringen.

#### 2.6 Nachtbaustellen

Nachtbaustellen sind zu vermeiden bzw., falls dies nicht möglich ist, ist der ausschließliche Einsatz von LED-Leuchtmitteln zur Ausleuchtung der Baustelle vorzunehmen, um Kollisionen mit Fledermäusen entgegenzuwirken.

### 3. **Baumschutz**

Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen oder Gehölzbeständen (Baustellenbereich bzw. Zufahrten zum Baugebiet) sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Grundlage hierfür sind die DIN 18920 als auch die RAS-LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen.

### 4. **Erdbaumaßnahmen / Altablagerungen**

Im Plangebiet liegen keine Altlasten gemäß BBodSchG vor. Trotzdem liegen auf dem Areal vornutzungsbedingte, kleinräumige Verunreinigungen vor, die im Zuge der Baumaßnahme zumindest von abfallrechtlicher Relevanz sein können. Aus diesem Grund sind

- Alle Erdbaumaßnahmen von einem sachkundigen Gutachter zu überwachen und zu dokumentieren.
- Alle Aushubmaterialien hinsichtlich Ihrer abfalltechnischen Einstufung gemäß LAGA M 20 zu untersuchen und entsprechend zu verwerten / zu entsorgen.
- Der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde die jeweiligen Tätigkeiten vorab anzuzeigen.
- Die Verwertungsnachweise für die angefallenen Aushubmaterialien unmittelbar nach Abschluss einer Maßnahme (Teilbaumaßnahme) der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

### 5. **Landschaftlicher/naturschutzfachlicher/ artenschutzrechtlicher Ausgleich**

Der plangebietsexterne, naturschutzfachliche Ausgleich für die festgesetzten Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für den Gemeinbedarf, Mischgebiete sowie Allgemeine Wohngebiete erfolgt auf der Gemarkung Rendsburg, Flur 13, Flurstück 126 (Fläche „Stadtmoor“). Die erforderliche Flächengröße umfasst 4.105 m<sup>2</sup>. Im Sinne einer multifunktionalen Ausgleichsmaßnahme werden durch die zuvor beschriebene Fläche die Anforderungen der faunistischen und

artenschutzrechtlichen Untersuchungen bezüglich der Avifauna mit abgedeckt. Die Sicherung des multifunktionalen Ausgleichs erfolgt durch eine Eintragung ins Grundbuch.

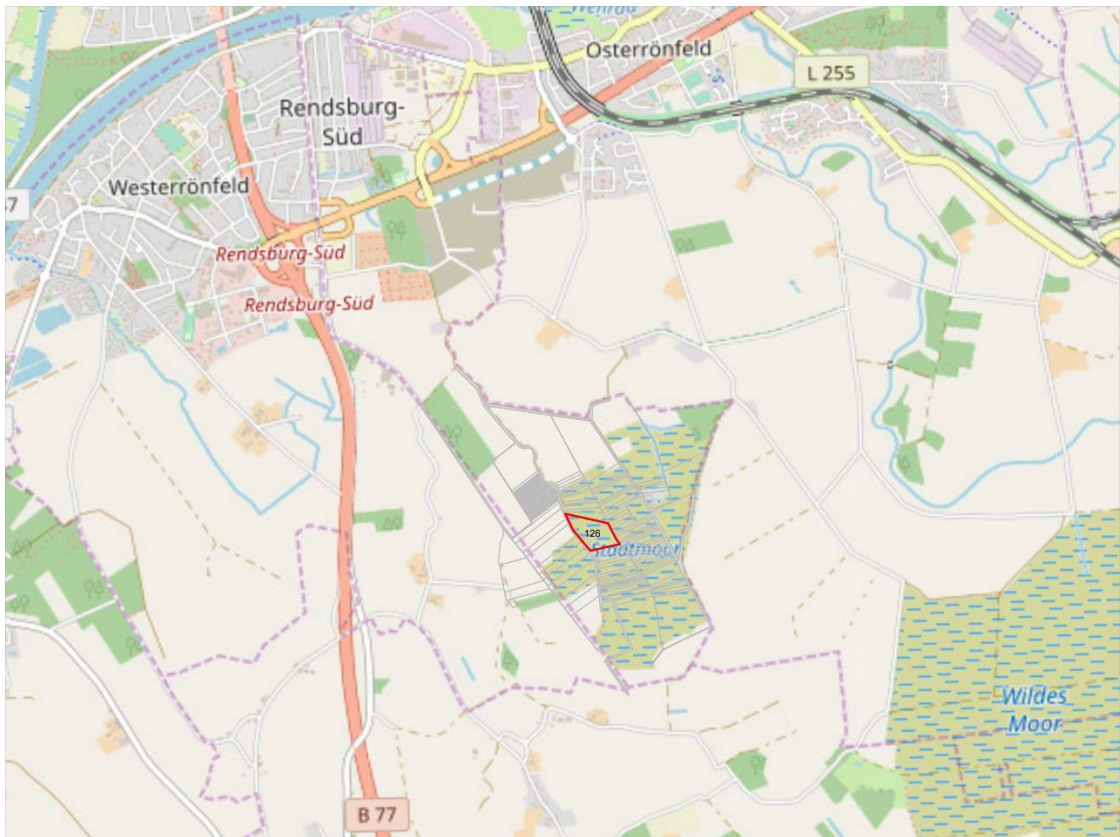


Abb. 1: Lage der Fläche „Stadtmoor“, Kartengrundlage OpenStreetMap

Des Weiteren sind, um den Verlust von Bäumen im Plangebiet auszugleichen, plangebietsextern 31 Bäume innerhalb der Gemarkung Rendsburg, der Flur 34, Flurstück 15/123 und 9 Bäume innerhalb der Gemarkung Rendsburg, Flur 4, Flurstück 46/16 (Fläche „Goldwiese“) zu pflanzen.



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom **27.01.2015**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg“ am **18.02.2015** erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Benachrichtigung vom **09.07.2015** innerhalb eines Monats nach Erhalt des Schreibens durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am **13.07.2015**.
3. Der Bauausschuss hat am **26.02.2019** den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom **28.03.2019** bis zum **06.05.2019** während der Servicezeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im „Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg“ am **20.03.2019** ortsüblich bekannt gemacht worden
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **28.03.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rendsburg, den **16.04.2020**  
Stadt Rendsburg – Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. T. Brandt  
(Tobias Brandt)

L.S.

6. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **26.09.2019** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

