
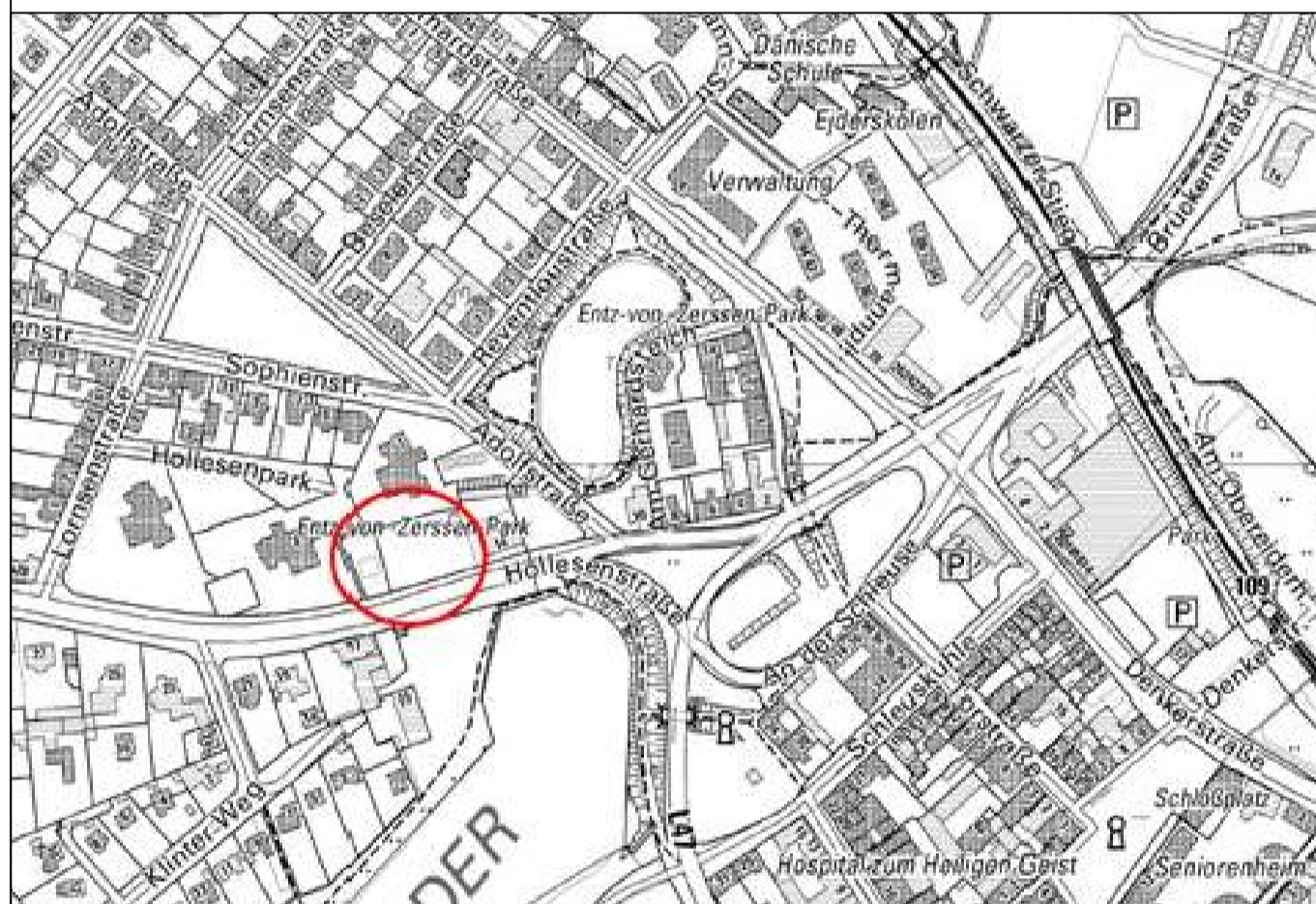




Satzung über die 3. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Hollesenpark" der Stadt Rendsburg

für eine Teilfläche im südlichen Bereich begrenzt im Süden von der Hollesenstraße, im Westen vom Flurstück 29/24, im Osten vom Flurstück 1326 und im Norden von der vorhandenen Bebauung

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 86 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 11.07.2024 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hollesenpark“ der Stadt Rendsburg für eine Teilfläche im südlichen Bereich begrenzt im Süden von der Hollesenstraße, im Westen vom Flurstück 29/24, im Osten vom Flurstück 1326 und im Norden von der vorhandenen Bebauung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG - Teil A -	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -Teil B-	VERFAHRENSVERMERKE	Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk				
<p>Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I. S.1726), sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S.1802), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802)</p>  <p style="text-align: center;">PLANZEICHENERKLÄRUNG / ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</p> <p>ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE</p> <p>I. Festsetzungen</p> <ol style="list-style-type: none"> Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) GRZ 0,25 Grundflächenzahl mit Dezimalzahl (Text-Teil B) GH max Maximale Gebäudehöhe bezogen auf DHHN (Text-Teil B) III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO) offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Ruhender Verkehr Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenverkehrsfläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nur Zuwegung Fußgänger, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge Fußgängerbereich Feuerwehrdurchfahrt Einfahrt Einfahrtbereich Bereich ohne Ein- Ausfahrt Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Erhaltung und Schutz von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Private Grünflächen Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, §172 Abs. 1 BauGB) Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die den Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) <p>II. Darstellung ohne Normcharakter</p> <ul style="list-style-type: none"> vorhandene Flurstücksgrenzen Flurstücksbezeichnung Bemaßung Bestandsgebäude Entfallende Gebäude Flurgrenze 	<ol style="list-style-type: none"> Planungsrechtliche Festsetzungen <ol style="list-style-type: none"> Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) <ol style="list-style-type: none"> In dem nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Maß der baulichen Dichte <ol style="list-style-type: none"> Das Maß der baulichen Dichte wird auf 0,25 festgesetzt. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO) <ol style="list-style-type: none"> Für das gemäß § 4 BauNVO ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 18,75 m DHHN (Deutsches HaupthöhenNetz) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der höchste Punkt des Daches (First oder oberer Abschluss der Attika bei Flachdächern). Die nach 3.1 festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen für technische Ausbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine, technische Aggregate und sonstige Gebäudeteile um 1,0 m überschritten werden. Solar-/ Photovoltaikanlagen <ol style="list-style-type: none"> Es sind nur nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind in Verbindung mit den Dachflächen der Gebäude vorzusehen. Übertragende Anlagen sind unzulässig. Schallschutz <ol style="list-style-type: none"> Fenster von, gemäß DIN 4109 /3/, schutzbedürftigen Räumen müssen mit schalldämmenden Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden. Auf eine raumlufttechnische Anlage bzw. auf eine schalldämmte Belüftungseinrichtung kann verzichtet werden, sofern die schutzbedürftigen Räume zur Lüftung mindestens ein Fenster an der von der Hollesenstraße (B 203) abgewandten Gebäudeseite besitzen. Der Erholung dienende hausnahe Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Terrassen und Balkone müssen auf der von der Hollesenstraße (B 203) abgewandten Gebäudeseite bzw. ohne Sichtverbindung zur Hollesenstraße (B 203) angeordnet werden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt sind. Zum Schutz vor Außenlärm ist die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise“ zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die dabei zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel können der Abbildung 1 aus Anlage 03 der Begründung entnommen werden. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 86 LBO) Gestaltung der Außenfassade <ol style="list-style-type: none"> Die Außenfassaden sind mit rotem Vormauersteinen zu verblenden, die durch Sichtbetonflächen aufgelockert werden können. Gestaltung der Freiflächen <ol style="list-style-type: none"> Schottergärten sind nicht zulässig Wegeflächen und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Oberfläche zu erstellen Gestaltung von Nebenanlagen <ol style="list-style-type: none"> Nebenanlagen sind mit Flachdächern zu versehen. Vorgaben zu Werbeanlagen <ol style="list-style-type: none"> Werbeanlagen sind nicht zulässig. Grünordnerische Festsetzungen <ol style="list-style-type: none"> Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Erhaltungen von Einzelbäumen sind bei Abgang standortgerechte Laubgehölze der Mindestgröße STU (Stammumfang) 16/18 cm nachzupflanzen. Hinweise <ol style="list-style-type: none"> Denkmalschutz <ol style="list-style-type: none"> Die südlich und östlich als zu erhalten gekennzeichneten Bäume stellen eine städtebauliche Zäsur des Geltungsbereichs zu den Denkmalen des Zollhauses im Osten und des Kanalpackhauses im Süden dar und sind als Zäsur beizubehalten. Die vorhandene Grundwasserlage wird als sensibel eingestuft. Längere Veränderungen durch z.B. Grundwasserabsenkungen sind zu vermeiden, um Fundamentierungsprobleme an der Pfahlgründung der denkmalgeschützten Bauwerke auszuschließen. Kampfmittel <ol style="list-style-type: none"> Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungs- oder Bauarbeiten sind die jeweiligen Bereiche des Bebauungsplanes gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Bauträger oder Eigentümer frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen (Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel) damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen mit einbezogen werden können. Boden <ol style="list-style-type: none"> Im Zuge der Baumaßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8), des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislauf-Wirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten. Bodenmengen mit erhöhtem Eluatgehalt an Quecksilber sind separiert zu entsorgen in Abstimmung mit Nachweis an die untere Bodenschutzbehörde. Versickerung <ol style="list-style-type: none"> Die Versickerung hat als Muldenversickerung mit Sohlenabstand mindestens 1,0 m zum Grundwasser zu erfolgen. Die Berechnung, der Bau und der Betrieb sind gemäß DWA-A 138 durchzuführen. Baumschutz <ol style="list-style-type: none"> Im Zuge der Bautätigkeit ist auf den besonderen Schutz des Baumbestandes zu achten. Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren sind ein baumpflegerisches Gutachten erforderlich. Sollten als zu erhaltende Bäume im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben von Eingriffen betroffen sein, ist dies im Zusammenhang mit dem Bauantrag in diesem Gutachten zu berücksichtigen. 	<p style="text-align: center;">VERFAHRENSVERMERKE</p> <ol style="list-style-type: none"> Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 26.10.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Mittteilungsblatt der Stadt Rendsburg“ und im Internet unter www.rendsburg.de am 10.11.2021. Auf Beschluss des Bauausschusses vom 26.10.2021 wurde nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Der Bauausschuss hat am 05.09.2023 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hollesenpark“ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hollesenpark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.09.2023 bis 07.11.2023 während der folgenden Zeiten: Montags 08:00 - 12:00 Uhr (ohne Termin), Dienstags 08:00 - 12:00 Uhr (ohne Termin) und 14:00 - 16:00 Uhr (mit Termin), Donnerstags 08:00 - 12:00 Uhr (ohne Termin) und 14:00 - 18:00 Uhr (mit Termin) sowie Freitags 08:00 - 12:00 Uhr (ohne Termin) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben oder auch per E-Mail gesendet werden können, durch Abdruck im „Mittteilungsblatt der Stadt Rendsburg“ und im Internet unter www.rendsburg.de am 20.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.rendsburg.de ins Internet eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 29.09.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Rendsburg, den 14.08.2024 Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin Im Auftrag gez. Ulrich Stäcker L.S. Ulrich Stäcker Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 03.04.2024 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Rendsburg, den 31.07.2024 gez. Thore Overath L.S. Thore Overath (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.07.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Rendsburg, den 14.08.2024 Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin Im Auftrag gez. Ulrich Stäcker L.S. Ulrich Stäcker Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Rendsburg, den 14.08.2024 Stadt Rendsburg gez. Janet Sönnichsen L.S. Janet Sönnichsen Bürgermeisterin Der Beschluss der 3. Änderung des B-Planes Nr. 34 „Hollesenstraße“ durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Stadt Rendsburg und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.08.2024 in Kraft getreten. Rendsburg, den 23.08.2024 Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin Im Auftrag gez. Ulrich Stäcker L.S. Ulrich Stäcker 	<p style="text-align: center;">Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk</p> <p>Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hollesenpark“, der Stadt Rendsburg übereinstimmt.</p> <p>Auf Anfrage beim Fachbereich Bau und Umwelt, Fachdienst Stadtentwicklung kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.</p> <p style="text-align: center;">Übersichtskarte:</p>  <p>Planaufsteller:</p> <p>Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin Fachbereich Bau und Umwelt Fachdienst Stadtentwicklung Am Gymnasium 4 24768 Rendsburg</p>  <p>Planverfasser:</p> <p>BCS GmbH Paradeplatz 3 24768 Rendsburg</p>  <p>Planvorhaben:</p> <p>3. Änderung Bebauungsplan Nr.34 "Hollesenpark"</p> <p>Planbeschreibung:</p> <p>Bebauungsplan</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: none; text-align: center;">Planungsstand:</td> <td style="border: none; text-align: center;">Maßstab:</td> </tr> <tr> <td style="border: none; text-align: center;">23.05.2024</td> <td style="border: none; text-align: center;">1 : 500</td> </tr> </table>	Planungsstand:	Maßstab:	23.05.2024	1 : 500
Planungsstand:	Maßstab:						
23.05.2024	1 : 500						