

# Teil B: Text

zur

## Satzung der Stadt Rendsburg über den Bebauungsplan Nr. 7

### "Friedrichstädter Straße - Neuaufstellung"

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

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

###### 1.1 Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung Einkaufszentrum/großflächiger Einzelhandelsbetrieb (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

###### 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet, Typ 1

- (1) Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche des Einkaufszentrums darf insgesamt 18.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) Die Verkaufsflächen für Verbrauchermärkte dürfen insgesamt 4.200 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Der Anteil für die in Ziffer 3 aufgeführten Warengruppen darf höchstens 2.100 m<sup>2</sup> betragen.
- (3) Die Verkaufsfläche von Lebens- und Genußmittel sowie von Getränken darf insgesamt 3.300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (4) Die Verkaufsflächen von Fachmärkten für
  - Küchen- und Haushaltsgeräte
  - Sport- oder Campingartikel oder Fahrräderdürfen jeweils 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (5) Innerhalb der in Ziffer 1 festgesetzten zulässigen Gesamtverkaufsfläche unterliegen die in den Ziffern 2 bis 4 und 7 nicht aufgeführten Sortimente, Warengruppen, Betriebs- und Absatzformen keiner Verkaufsflächen-begrenzung.
- (6) Die Verkaufsflächen der Bereiche außerhalb der Kassenzonen für Gastronomie, Shops und Dienstleistung dürfen insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Hier sind die in Ziffer 7 aufgeführten Sortimente als Kernsortimente zulässig, jedoch nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> pro Sortiment.

- (7) Innerhalb der in Ziffer 1 festgesetzten zulässigen Verkaufsfläche sind folgende Sortimente als selbständige Kernsortimente nicht zulässig:
- Textilien
  - Schuhe/Lederwaren
  - Uhren, Schmuck
  - Drogerie-, Parfümeriewaren
  - Photo, Optik
  - Kunstgewerbe
  - Schreibwaren, Büroartikel
  - Druckmedien
  - Spielwaren
  - Haushaltswaren, Wohnbedarf
  - Baby- und Kinderausstattung
- (8) Die unter Ziffer 7 aufgeführten Sortimente sind als Randsortimente zulässig, wenn deren Verkaufsflächen insgesamt 5 % der jeweiligen Verkaufsflächen der in den Ziffern 2 bis 5 aufgeführten Sortimente, Warengruppen, Betriebs- und Absatzformen nicht übersteigen, jedoch nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> pro Randsortiment.
- (9) Zulässig sind Nutzungen nach § 8 BauNVO (GE). In diesem Fall gelten die Festsetzungen nach 1.2.1. Dies schließt Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO ein.

#### 1.1.2 Sonstiges Sondergebiet, Typ 2

- (1) Es sind ausschließlich Verkaufssortimente wie folgt zulässig:
- Möbel, Wand- und Bodenbeläge bis max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Baumarkt, Landhandelsbedarf bis max. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Gartenbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf bis max. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Kraftfahrzeuge, Zubehör und Service
- (2) Randsortimente nach 1.1.1 (7 und 8), deren Verkaufsfläche insgesamt 5 % der jeweiligen Verkaufsfläche nicht überschreiten, sind zulässig.
- (3) Zulässig sind Nutzungen nach § 8 BauNVO (GE). In diesem Fall gelten die Festsetzungen nach 1.2.1. Dies schließt Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO ein.

#### 1.1.3 Sonstiges Sondergebiet, Typ 3

- (1) Es sind ausschließlich Verkaufssortimente wie folgt zulässig:
- Textilien, Schuhe, Lederwaren bis max. 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Unterhaltungs- und Computerelektronik insgesamt
  - Elektronische Medien bis max. 900 m<sup>2</sup>
  - Küchen- und Haushaltsgeräte 900 m<sup>2</sup>
  - Pflanzen und Gartenbedarf Verkaufsfläche
- (2) Randsortimente nach 1.1.1 (7 und 8), deren Verkaufsfläche insgesamt 5 % der jeweiligen Verkaufsfläche nicht überschreiten, sind zulässig.
- (3) Zulässig sind Nutzungen nach § 8 BauNVO (GE). In diesem Fall gelten die Festsetzungen nach 1.2.1. Dies schließt Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO ein.

- 3 -

- 3 -

#### 1.1.4 Sonstiges Sondergebiet, Typ 4

- (1) Folgende Verkaufssortimente sind als selbständige Kernsortimente nicht zulässig:
  - Küchen- und Haushaltsgeräte
  - Sport- und Campingartikel oder Fahrräder
  - Textilien
  - Schuhe, Lederwaren
  - Uhren, Schmuck
  - Drogerie-, Parfümeriewaren
  - Photo, Optik
  - Kunstgewerbe
  - Schreibwaren, Büroartikel
  - Druckmedien
  - Spielwaren
  - Haushaltswaren, Wohnbedarf
  - Baby- und Kinderausstattung
- (2) Die unter Ziffer 1 nicht aufgeführten Sortimente unterliegen keiner Verkaufsflächenbegrenzung.
- (3) Die unter Ziffer 1 aufgeführten Sortimente sind als Randsortimente zulässig, wenn deren Verkaufsfläche insgesamt 5 % der jeweiligen Verkaufsflächen der nach Ziffer 2 zulässigen Sortimente nicht übersteigen, jedoch nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> pro Randsortiment.
- (4) Zulässig sind Nutzungen nach § 8 BauNVO (GE). In diesem Fall gelten die Festsetzungen nach 1.2.1. Dies schließt Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO ein.

## 1.2 Gewerbegebiete (§ 8 Abs. 1 BauNVO)

### 1.2.1 Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- (1) Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
- (2) In Verbindung mit entsprechenden Produktions- oder Gewerbebetrieben ist ausnahmsweise Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche bis 300 m<sup>2</sup> zulässig.

### 1.2.2 Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender baulicher und sonstiger Anlagen (Feuerverzinkerei, Starkstromanlagenbau, Maschinenbau, Spedition, Zeitungsverlag/Druckereizentrum, Baufirma/Betonfertigteilwerk), die nach Bundesimmissionsschutzgesetz immissionsrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen sind, sind allgemein zulässig.

- 4 -

- 4 -

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

- (1) Die Festsetzungen der höchstzulässigen Firsthöhe gilt nicht für Antennenträger und

selbständige Werbeanlagen (Werbemasten).

(2) Dachaufbauten aller Art werden auf die Firsthöhe angerechnet.

### **3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen darf nicht überschritten werden.

### **4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)**

- (1) Je angefangene vier Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Jede Baumscheibe muß mindestens 9 m<sup>2</sup> betragen und von jeglicher Bodenversiegelung freigehalten werden.
- (2) Auf den Dachflächen aller baulichen Anlagen bis zu einer Neigung von 10° ist eine Dachbegrünung von mindestens 50 % der gesamten Dachfläche vorzunehmen.
- (3) Alle fensterlosen Abschnitte der Außenwände der Hauptgebäude mit einer Breite von mindestens 3 Metern sowie alle aufsteigenden Bauteile von Garagen und Nebenanlagen sind mit lebenden Pflanzen (Kletter-, Schling- oder Klimmpflanzen) vollständig zu begrünen.
- (4) Alle nicht genutzten Grundstücksbereiche und alle im Anschluß vorhandener, nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind naturnah zu entwickeln, der Sukzession zu überlassen oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- (5) Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist im Falle der Beseitigung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ein Teich mit einer Größe von mindestens 800 m<sup>2</sup>, der mit gewässer- und gewässerrandtypischen einheimischen Stauden und Gehölzen bepflanzt werden muß, anzulegen.

### **5. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Das auf den Dachflächen aller baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist über die begrünten (Teil-) Dachflächen auf den Baugrundstücken zu versickern.

### **6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen innerhalb der Sichtdreiecke ist die Höhe des Bewuchses auf höchstens 0,7 m über Fahrbahnoberkante beschränkt.

Stadt Rendsburg, den 07. Januar 1999

L. S.     gez.: Teucher

( Teucher )  
Bürgermeister