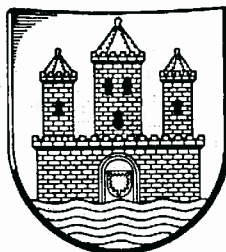


Satzung

Stand: 13.11.2007
(Satzung-Plan Nr. 4.0)

Stadt Rendsburg



Teil B : Text

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über den Bebauungsplan Nr. 87 „Schleswiger Chaussee - Friesenstraße“ („Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB`07)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

1.1.1 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandel-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Ausgeschlossen sind in dem Gewerbegebiet die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Tanzpaläste, Bars)

1.3 Wohnungen sind nur als Betriebsleiterwohnung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in einer der Betriebsgröße untergeordneten Grundfläche ausnahmsweise zulässig.

2. Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

- 2.1 Die Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) aller Einzelhandelseinrichtungen darf 4.000 m² nicht überschreiten. Hiervon sind mindestens 2.000 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelseinrichtungen mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs, Getränke, Lebensmittel zu errichten.
- 2.2 Die Errichtung und der Betrieb eines Sendemastes sind zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für die Errichtung von offenen Vordächern zum Schutz der Eingangsbereiche zur Schleswiger Chaussee (K 1) bzw. zur GSt-Anlage gerichtet bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden.

4. Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 4.1 Die für das Sondergebiet festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe darf durch den Sendemast überschritten werden.
- 4.2 Die für das Sondergebiet festgesetzte maximal zulässige Trauf- und zugleich Firsthöhe darf um maximal 2,0 m für Solaranlagen und sonstige regenerative Anlagenformen erneuerbarer Energie überschritten werden.

5. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 5.1 In dem sonstigen Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO insgesamt 6.700 m². Die Inanspruchnahme dieser Grundfläche ist nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als GSt planzeichnerisch festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2 Innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt) ist in den beiden Zufahrtbereichen die Errichtung jeweils eines Werbeturmes mit einer Grundfläche von jeweils maximal 25 m² zulässig.

6. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 6.1 In dem sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist abweichend von der geschlossenen Bauweise auch eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 6.2 In dem Gewerbegebiet ist eine geschlossene und offene Bauweise zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Zum Schutz der angrenzenden schützenswerten Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 87 vor Gewerbelärm sind innerhalb des Gewerbegebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die folgenden maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel L_w (bezogen auf 1 m²) nicht überschreiten:

Fläche	Maximal zulässige Emissionen L _w " (bezogen auf 1 m ²)	
	tags	nachts
Gewerbegebiet (GE)	60	45

7.1.2 Grundlage der Festsetzung ist § 1 Abs. 4 Satz 1, Ziffer 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 2 Satz 1 der BauNVO. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der o. g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

- Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den planzeichnerisch festgesetzten maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnnutzung);
- Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die zuvor ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Sofern die Beurteilungspegelanteile für eine konkrete Planung innerhalb des Gewerbegebietes an den maßgebenden Immissionsorten um 6 dB(A) und mehr unterhalb des jeweils geltenden Immissionsrichtwertes liegen, tragen diese nicht mehr zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes durch die Gesamtbelastung am Immissionsort bei. In diesem Fall kann auf die Einhaltung der Emissionsbeschränkungen verzichtet werden.

7.2 Der Betrieb eines „Nahversorgungszentrums“ innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zulässig, sofern lärmarme Einkaufswagen eingesetzt werden.

8. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 42 i. V. m. § 62 BNatSchG)

8.1 Die Abbrucharbeiten des innerhalb des sonstigen Sondergebiets bestehenden Gebäudekomplexes Schleswiger Chaussee Haus - Nr. 51 dürfen nur in dem Zeitraum vom 15.08. bis zum 15.04. eines Jahres durchgeführt werden.

8.2 Als Ersatz für den Verlust von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten für geschützte Fledermausarten ist die Anbringung und die dauerhafte Erhaltung eines artspezifischen Fledermausquartiers (*Pipistrellus spec.*) von ca. 4 m² an einer Außenwand eines der innerhalb des sonstigen Sondergebietes neu zu errichtenden Gebäudes erforderlich.

8.3 Innerhalb des Plangeltungsbereiches oder im unmittelbaren Umfeld sind 5 Spaltenkästen und 2 Kunsthöhlen für Fledermäuse anzubringen und deren Erhalt dauerhaft zu sichern.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind

- nur an der Stätte der Leistung zulässig,
- ausschließlich an den Gebäudefassaden mit einer Flächengröße von maximal 25m² pro Stätte der Leistung
wobei die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe durch die Oberkante der Werbeanlage um maximal 1,5 m überschritten werden dürfen.

1.2 Die nach Ziffer I.5.2 zulässigen Werbetürme dürfen

- eine Höhe von maximal 10,0 m über der mittleren Fahrhahnoberkante der „Schleswiger Chaussee“ und
- eine Flächengröße der Werbetafeln je Werbeturm von maximal 25 m² nicht überschreiten

1.3 Zulässig sind maximal 3 Fahnenmaste pro Stätte der Leistung, die nicht auf die maximal zulässige Flächengröße der Ziffer II.1.1 anzurechnen sind.

1.4 Unzulässig sind

- Werbeanlagen auf Dächern ,
- Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht ,
- nach oben abstrahlende Beleuchtungen und starke Lichtquellen.

1.5.1 Ordnungswidrigkeiten (§ 90 LBO)

1.5.1 Ordnungswidrig gemäß § 90 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach den örtlichen Bauvorschriften erlassenen Gestaltungsvorschrift oder eine Werbeanlage ohne die erforderliche Genehmigung oder abweichend von den Festsetzungen errichtet oder ändert.

1.5.1 Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 (fünfzigtausend) Euro geahndet werden.

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

Rendsburg, den 11. JAN 2008



Andreas Breitner
(Bürgermeister)

