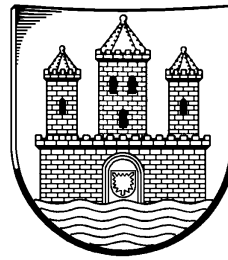


# Stadt Rendsburg



## Teil B: Text

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über  
den Bebauungsplan Nr. 72

" O b e r e i d e r h a f e n "

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

**Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Obereiderhafen“, wird folgendes festgesetzt:**

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **1. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

**„Besonderes Dienstleistungs-, Freizeit- und Gewerbegebiet“**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(1) Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 BauNVO,
- Spielhallen (Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen) mit nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den sich ansiedelnden zulässigen Nutzungen stehen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Squash-, Badeanlagen, Sauna und Fitnessräume,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m<sup>2</sup>,
- Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO,

(2) Ausgeschlossen sind:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Lagerhallen,
- Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet sind.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach der Oberkante der vorhandenen Kaimauer. Diese liegt bei + 1,56 m ü.NN.

### **1.3 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen**

(1) Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht als überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen zulässig.

(2) Weitere Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) zulässig.

### **1.4 Grünordnerische Festsetzungen**

(1) Zur stadträumlichen Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes sowie der Stellplätze ist - je angefangene vier Stellplätze - ein standortgerechter heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzinseln müssen - je Einzelbaum - mindestens 6 m<sup>2</sup> groß sein und gegen das Überfahren mit Kraftfahrzeugen gesichert werden.

(2) Sollte dadurch die Anzahl der nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nicht erreicht werden, kann ausnahmsweise der verbliebene Teil der zu pflanzenden Bäume an anderer Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden.

(3) Nach dem Rückbau vom Straßendamm "Am Obereiderhafen" ist der neu entstehende Böschungsabschnitt an der Straße "Am Ahlmannkai" mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

## **2. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

### **„Sportboothafen“**

(1) Zulässig sind:

- Maximal 300 Liegeplätze
- Schwimmstege mit einer max. Steglänge von 50 m
- Slipanlage
- Zugeordnete Nebeneinrichtungen wie Fäkalienabsauganlagen, Tankstelle, Bilgenreinigungsanlagen, Altölanlage, Wasserversorgungsanlagen

## **3. Kerngebiete (§ 7 BauNVO)**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

(1) Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Spielhallen (Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen) mit nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den sich ansiedelnden zulässigen Nutzungen stehen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

(2) Ausgeschlossen sind:

- Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen
- Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen
- Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet sind.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

(1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach der Oberkante des Bürgersteiges der Denkerstraße vor dem jeweiligen Gebäude.

### **3.3 Grünordnerische Festsetzungen**

(1) Zur stadträumlichen Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes sowie der Stellplätze ist - je angefangene vier Stellplätze - ein standortgerechter heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzinseln müssen - je Einzelbaum - mindestens 6 m<sup>2</sup> groß sein und gegen das Überfahren mit Kraftfahrzeugen gesichert werden.

## **4. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)**

#### **4.1 Sonstiges Sondergebiet „Besonderes Dienstleistungs-, Freizeit- und Gewerbegebiet“**

- (1) Im Sondergebiet „Besonderes Dienstleistungs-, Freizeit- und Gewerbegebiet“ ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel für den Zeitbereich Nacht auf  $L_w = 50 \text{ dB(A)/m}^2$  und Tag auf  $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$  festgesetzt.
- (2) In Schlafräumen an den nördlichen, westlichen und südlichen Stockwerksseiten hat das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  für Außenbauteile mindestens 40 dB zu betragen. An den östlichen Stockwerksseiten darf das resultierende Schalldämmmaß um 5 dB geringer sein. Sind schalldämmende Fenster erforderlich, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

#### **4.2 Kerngebiete**

- (1) Im Kerngebiet hat an den nördlichen, westlichen und südlichen Stockwerksseiten das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  für Außenbauteile mindestens 45 dB, für Wohnräume, Unterrichtsräume und Arztpraxen mindestens 40 dB und für Büroräume mindestens 35 dB zu betragen. An den östlichen Stockwerksseiten darf das resultierende Schalldämmmaß um 5 dB geringer sein; dies gilt nicht für Schlafräume. Sind schalldämmende Fenster erforderlich, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

## **II. Örtliche Bauvorschriften (§ 55 Abs. 5 LBO)**

- (1) Für das sonstige Sondergebiet „Sportboothafen“ werden die nach der Landesverordnung über Sportboothäfen (Sportboothafenverordnung) mindestens bereit zu stellenden Stellplätze (für jeweils drei Bootsliegeplätze ist mindestens ein Stellplatz bereitzuhalten) auf 60 % dieser Mindestanforderung eingeschränkt.

Stadt Rendsburg, den

Andreas Breitner  
Bürgermeister