

# Satzung der Gemeinde Bönningstedt über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22

Für den Bereich des Grundstücks „Kieler Straße Nr. 51“ (Flurstück 17/3)

## Entwurf

### Teil B - Textliche Festsetzungen

Stand: 04.03.2024

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

##### 1.1 Mischgebiet -MI1- (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten jeglicher Art

##### 1.1 Mischgebiet -MI2- (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten jeglicher Art

##### 1.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Mischgebiet -MI1- sind Stellplätze und Garagen uneingeschränkt zulässig.

Im Mischgebiet -MI2- sind Stellplätze nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind hier unzulässig.

Im gesamten Plangeltungsbereich sind Tiefgaragen zulässig,

**1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Innerhalb der Vorzone zwischen den zukünftigen Gebäudefassaden an der Kieler Straße und der Straßenbegrenzungslinie der Kieler Straße sind Nebenanlagen, mit Ausnahme für Standplätze für Müllbehälter sowie Fahrradabstellplätze, unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**2.1 Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt bei einer Festsetzung von 3 Vollgeschossen als Höchstmaß 12,50 m, bei einer Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Höchstmaß 9,50 m.

**2.2 Höhenbezugsebene** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhenangaben bei der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhenbezugsebene von 13,0 m über Normalhöhennull - mNHN -.

**2.3 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl - GRZ - Gesamtversiegelungsgrad**

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Mischgebiet MI1 darf die zulässige Grundfläche für überbaute oder sonstige versiegelte Grundstücksflächen (u.a. Stellplätze und ihre Zufahrten, Wegeführungen, Standflächen für Müllbehälter, sonstige Nebenanlagen etc.) sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Im Mischgebiet MI2 darf die zulässige Grundfläche für überbaute oder sonstige versiegelte Grundstücksflächen (u.a. Stellplätze und ihre Zufahrten, Wegeführungen, Standflächen für Müllbehälter, sonstige Nebenanlagen etc.) sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

**3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

(§9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Stützwände, sonstige Wegeführungen und Wegerampen sind grundsätzlich auch innerhalb der einzuhaltenden Abstandsflächen zulässig.

**4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen wie Vordächer, Balkone, Terrassen und verglaste bauliche Erweiterungen bis zu 2,0 m über die festgesetzten Baugrenzen ist zulässig.

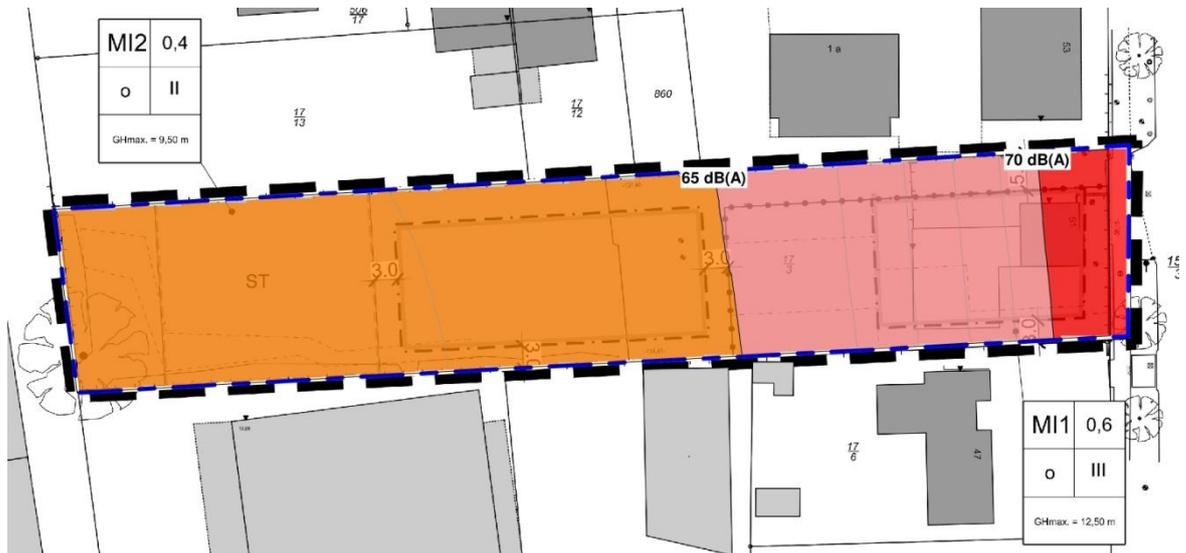
**5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf dem östlichen, an der Kieler Straße gelegenen Baufeld sind entlang der östlichen Baugrenze Fenster von Aufenthaltsräumen, die dem Schlafen dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer und bei Ein-Raum- Wohnungen auch Wohnzimmer), an der zur Kieler Straße gerichteten Ostfassade im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nicht zulässig.

Auf dem östlichen, an der Kieler Straße gelegenen Baufeld sind darüber hinaus nach Osten zur Kieler Straße gerichtete Außenwohnbereiche (Terrassen, Dachterrassen, Loggien und Balkone) nicht zulässig.

Gemäß §9(1) 24 BauGB werden für die Gebäude innerhalb des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen an allen Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt. Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive

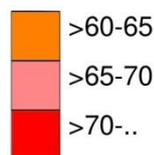
Schallschutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Fassung von DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (zurzeit DIN 4109:2018-01) vorzusehen. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend der Darstellung auf dem „Lageplan maßgebliche Außenlärmpegel tags (06:00 bis 22:00 Uhr) gemäß DIN 4109:2018-01“ und „Lageplan maßgebliche Außenlärmpegel nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) gemäß DIN 4109:2018-01“ des Schallgutachtens zu dimensionieren. Dabei sind die maßgeblichen Außenlärmpegel tags generell für Aufenthaltsräume ohne dem Schlafen dienende Nutzungen (Büros, Arztpraxen usw.) anzuwenden. Für alle dem Schlafen dienenden Nutzungen (alle Aufenthaltsräume in Wohnungen, Zimmer in Beherbergungseinrichtungen usw.) ist jeweils der an dem betreffenden Fassadenabschnitt maßgebliche Außenlärmpegel tags und nachts zu vergleichen und davon der jeweils höhere Wert anzuwenden.



Lageplan maßgebliche Außenlärmpegel tags (06:00 bis 22:00 Uhr) gemäß DIN 4109:2018-01



Lageplan maßgebliche Außenlärmpegel nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) gemäß DIN 4109:2018-01



Außenlärmpegel dB(A)

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109:2018-01 zu führen. Von den vorgenannten Festsetzungen zur Höhe der maßgeblichen Außenlärmpegel kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden (z. B. durch Eigenabschirmung) geringere Beurteilungspegel resultieren.

In jedem Fall sind an allen Fassaden für Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109:2018-01 (Wohnungen, Beherbergungsstätten, Büros oder büroähnliche Nutzungen) schalldämmende Zuluftelemente vorzusehen und im Rahmen der Nachweisführung zu berücksichtigen.

## **6. Grünordnung / Umwelt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

### **6.1 Anpflanzungsgebote**

- a. Für Einfriedungen der Baugrundstücke zu den angrenzenden Flächen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Bei sonstigen Anpflanzungen sind keine invasiven Arten zulässig.
- b. Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden.
- c. Offene Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
- d. Herausragende Teile von Tiefgaragen im Rampenbereich einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- e. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.
- f. Die flächenhafte Anlage von Garten- oder Vorgartenflächen mit Steinmaterialien, wie z.B. Schotter, Kies oder vergleichbaren Material ist unzulässig.

### **6.2 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt / Artenschutz**

- a. Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze außerhalb von unterbauten Flächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig.
- b. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.
- c. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
- d. Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
  - Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.2.
  - Abriss von Gebäuden nur im Zeitraum vom 01.09. bis zum 28./29.2.
  - Vor Beginn der Abrissmaßnahme ist durch fachkundige Untersuchung sicherzustellen, dass nicht gegen die in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelte Verbote zum Artenschutz verstoßen wird.
- e. Für die notwendige Ausleuchtung der Baugrundstücke (Wegeführungen, Tiefgaragenzufahrt etc.) sind nur vollständig eingekofferte LED- Leuchten mit warmweißem Licht (<3000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten.
- f. Die Dachflächen der Gebäude sind (unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaikmodulen - vgl. Pkt. 7 der textlichen Festsetzungen) dauerhaft zu begrünen.

- 7. Nutzung der Solarenergie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)  
Die Dachflächen der Gebäude sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
- 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Landesbauordnung - LBO)**
- 8.1 Vermeidung von Blendeffekten**  
Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kieler Straße nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und der Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen. Dies gilt auch für Blendeffekte durch eventuell auf Dächern zu installierende Photovoltaikanlagen und ähnliche Bauten, die auf die Verkehrsteilnehmer ausgerichtet sein könnten.
- 9. Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 9.1 Kulturdenkmale** (§ 15 Abs. 1 DSchG)  
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
- A. Hinweise ohne Normcharakter**
- A.1 Stellplätze mit Stromanschluss**  
Für die Stellplätze sollen Stromanschlüsse vorgesehen werden oder zumindest technisch vorgehalten werden.
- A.2 Fahrradstellplätze**  
Je Wohneinheit soll mindestens ein barrierefrei erreichbarer und überdachter Fahrradabstellplatz vorgesehen werden.
- A.3 Kampfmittel**  
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder sonstigen militärischen Ausrüstungsgegenständen kommen kann. Es ist dabei Folgendes zu beachten:
- Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
  - Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen.
  - Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heranzukommen.
  - Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.
  - Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.
- A.4 Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften**  
Die in den Festsetzungen genannten Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften können während der Servicezeiten im Rathaus der Stadt Quickborn eingesehen werden.