

# Satzung der Gemeinde Bönningstedt über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

Für den Bereich der Grundstücke östlich der „Kieler Straße“ und nördlich der „Bahnhofstraße“ - für die Grundstücke „Bahnhofstraße Nr. 3 - 7“

## Teil B - Textliche Festsetzungen

**STAND: 18.09.2023**

(Vorlage für den erneuten Entwurfsbeschluss)

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

#### 1.1 Urbane Gebiete -MU- (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungsstätten jeglicher Art
- Tankstellen

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

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

Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten sind im gesamten Plangeltungsbereich zulässig. Oberirdische Garagen sind im gesamten Plangeltungsbereich unzulässig.

#### 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 Bahnhofstraße und der Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße sind Nebenanlagen, mit Ausnahme für Standplätze für Müllbehälter sowie Fahrradabstellplätze, unzulässig.

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

#### 2.1 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl - GRZ - Gesamtversiegelungsgrad

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet -MU- darf die zulässige Grundfläche für versiegelte oder überbaute sonstige 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 0,9 überschritten werden.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,0 m.

## 2.3 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhenangabe bei der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhenbezugsebene von 14,0 m über Normalhöhennull - mNHN -.

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

(§9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

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

## 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

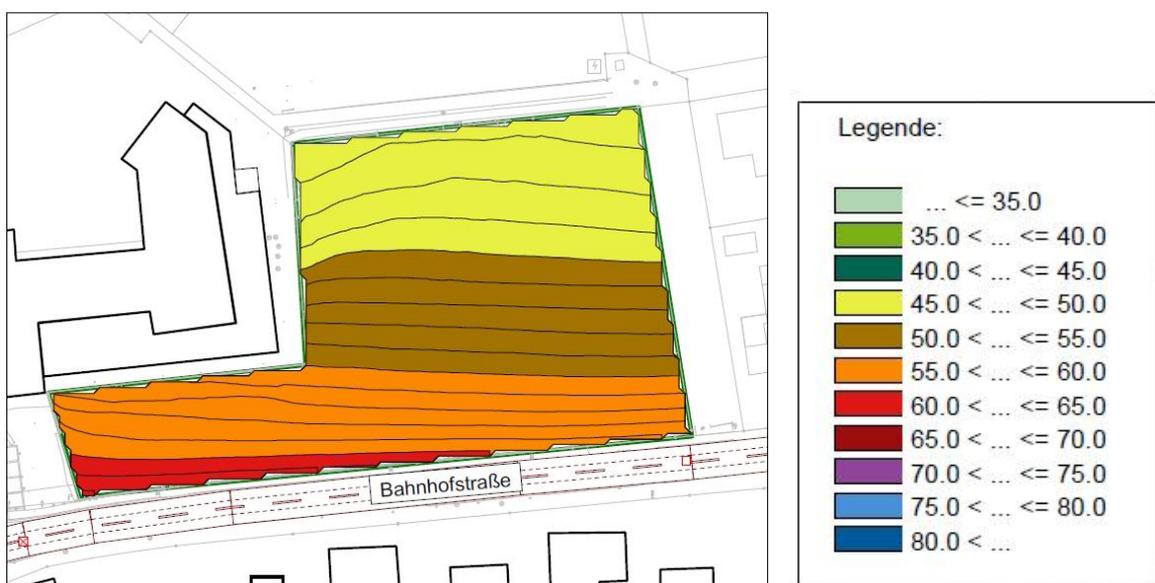
Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen wie Vordächer, Balkone, Terrassen und verglaste bauliche Erweiterungen bis zu 2,0 m über die festgesetzten Baugrenzen ist zulässig.

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

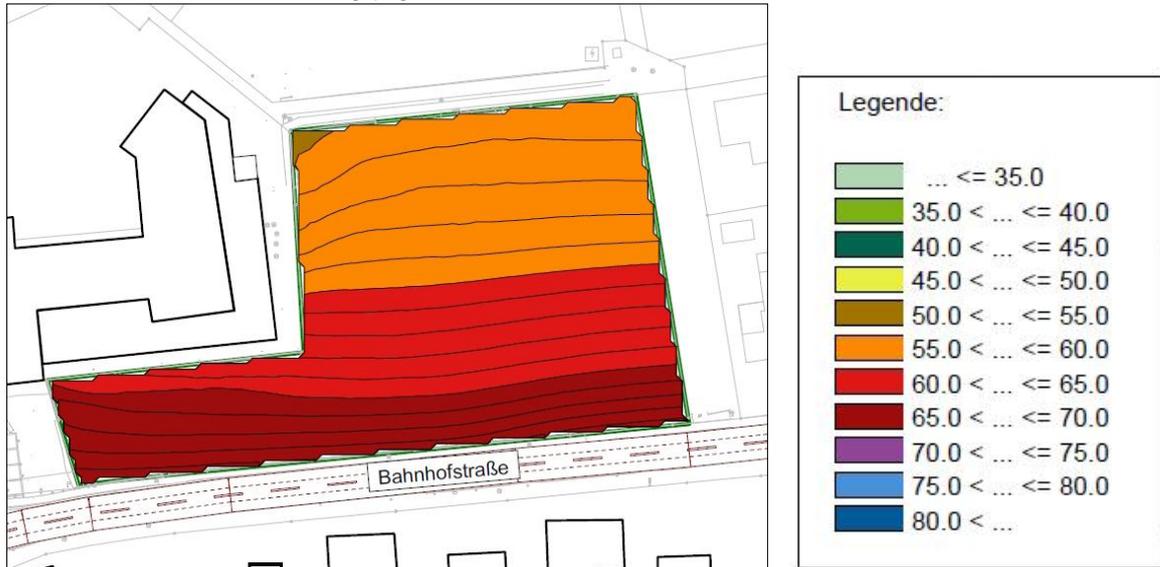
### 4.1 Lärmschutzmaßnahmen - Verkehr

Im Urbanen Gebiet sollten Schlafräume und Kinderzimmer in Gebäuden, die in erster Baureihe entlang der Bahnhofstraße entstehen, an der nördlichen Gebäudeseite angeordnet werden. Andernfalls müssen diese Schlafräume und Kinderzimmer mit einem nächtlichen Beurteilungspegel  $>45$  dB(A) mit einem Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen ausgestattet werden. In Bereichen, mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von  $>60$  dB(A) sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 Teil 1, Ausgabe 2018 ausgeschlossen.

Im Urbanen Gebiet sind hausnahe Außenwohnbereiche nur in Bereichen mit täglichen Beurteilungspegel  $\leq 64$  dB(A) zulässig. Dabei ist pro Wohneinheit ein Außenwohnbereich mit täglichen Beurteilungspegel  $\leq 64$  dB(A) ausreichend. Andernfalls ist eine Kompensation durch verglaste Loggien oder Wintergärten vorzusehen.

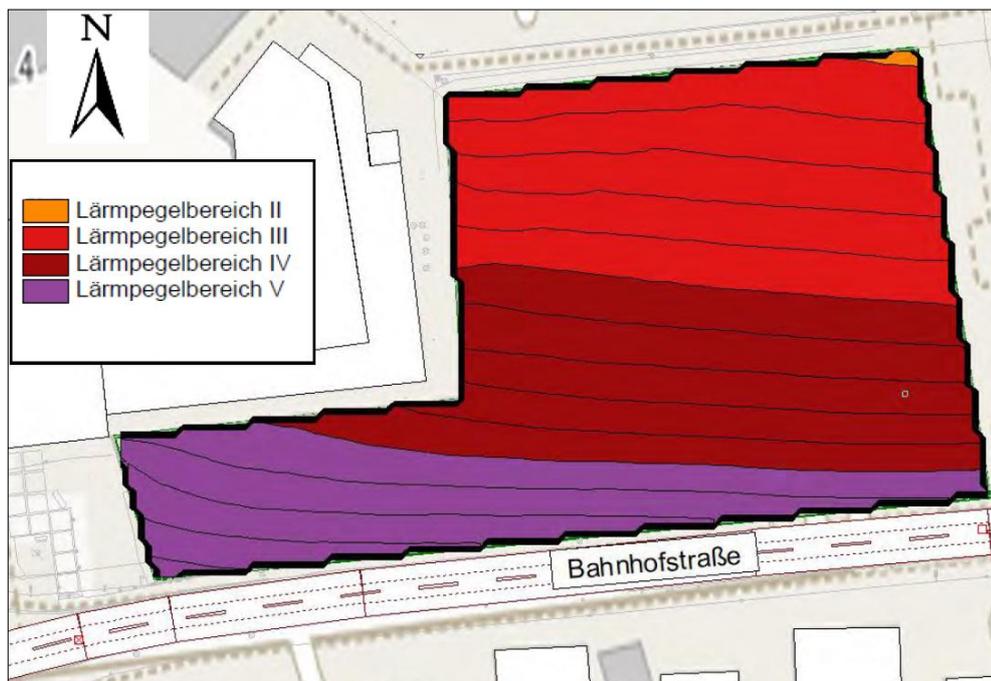


Beurteilungspegel nachts - Verkehrslärm in 5 m Höhe , ohne Maßstab



Beurteilungspegel tags - Verkehrslärm in 5 m Höhe , ohne Maßstab

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018, für Wohnräume einhalten. Für die von der Bahnhofstraße abgewandten Gebäudeseite (Richtung Norden) darf der maßgebliche Außenlärmpegel bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A) gemindert werden.

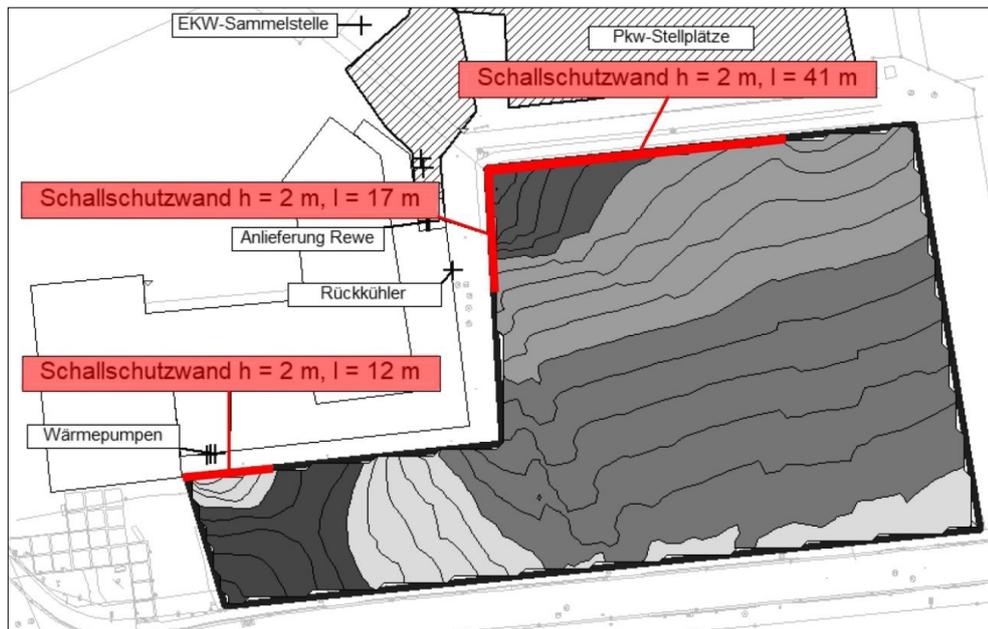


Lärmpegelbereich, ohne Maßstab

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnliches geringere Lärmpegel ergeben und auch bei Abweichung von den Anforderungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

## 4.2 Lärmschutzmaßnahmen - Gewerbe

Für den Schutz vor Gewerbelärmimmissionen ist entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze eine 2 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Diese muss in südlicher Richtung eine Länge von mindestens 14 m, in östliche Richtung von mindestens 41 m aufweisen. Als Grundhöhe ist die mittlere Höhe der Stellplatzanlage anzusetzen. Weiterhin ist von der westlichen Ecke im Nahbereich zur Kieler Straße eine 2 m hohe Schallschutzwand mit einer Länge von mindestens 12 m herzustellen. Als Basis ist hier die mittlere Höhe des Abstandsbereichs zwischen dem Gebäude Am Markt 10 und dem Plangebiet anzusetzen.



Lage, Höhe und Länge der LS-Wände, ohne Maßstab

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

### 5.1 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 einzugrün.
- f. Die flächenhafte Anlage von Garten- oder Vorgartenflächen mit Steinmaterialien, wie z.B. Schotter, Kies oder vergleichbaren Material ist unzulässig.

## **5.2 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. 6 der textlichen Festsetzungen) dauerhaft zu begrünen.

## **6. Nutzung der Solarenergie § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

Die Dachflächen der Gebäude sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

## **7. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Landesbauordnung - LBO)**

### **7.1 Fassadenmaterialien der Fassaden parallel zur Kieler Straße**

Als Fassadenmaterial ist nur Sichtmauerwerk zulässig. Untergeordnete Bauteile können auch in Holz oder Glas zugelassen werden.

### **7.2 Dachform**

Im gesamten Plangeltungsbereich sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 5° zulässig.

### **7.3 Ausbildung von Staffelgeschossen**

Staffelgeschosse sind Dachgeschosse, die dreiviertel der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Die Möglichkeit Staffelgeschosse zu errichten, regeln die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen.

### **7.4 Werbeanlagen und Warenautomaten**

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Sie sind nur am Gebäude bis in Höhe der Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig. Werbeanlagen mit leuchtendem, blinkendem, farwechselndem und /oder bewegtem Licht sind unzulässig. Auskragende Werbeanlagen sind unzulässig. Vor der Fassadenfläche der baulichen Anlagen an der Kieler Straße und an Einfriedungen stehende oder hängende Warenautomaten sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 1,0 m<sup>2</sup> je Gewerbeeinheit nicht überschreiten. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt auch für das Beschriften und Bekleben von Fassadenteilen und Fenstern.

## **8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **8.1 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 Tiefgaragenstellplätze 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.