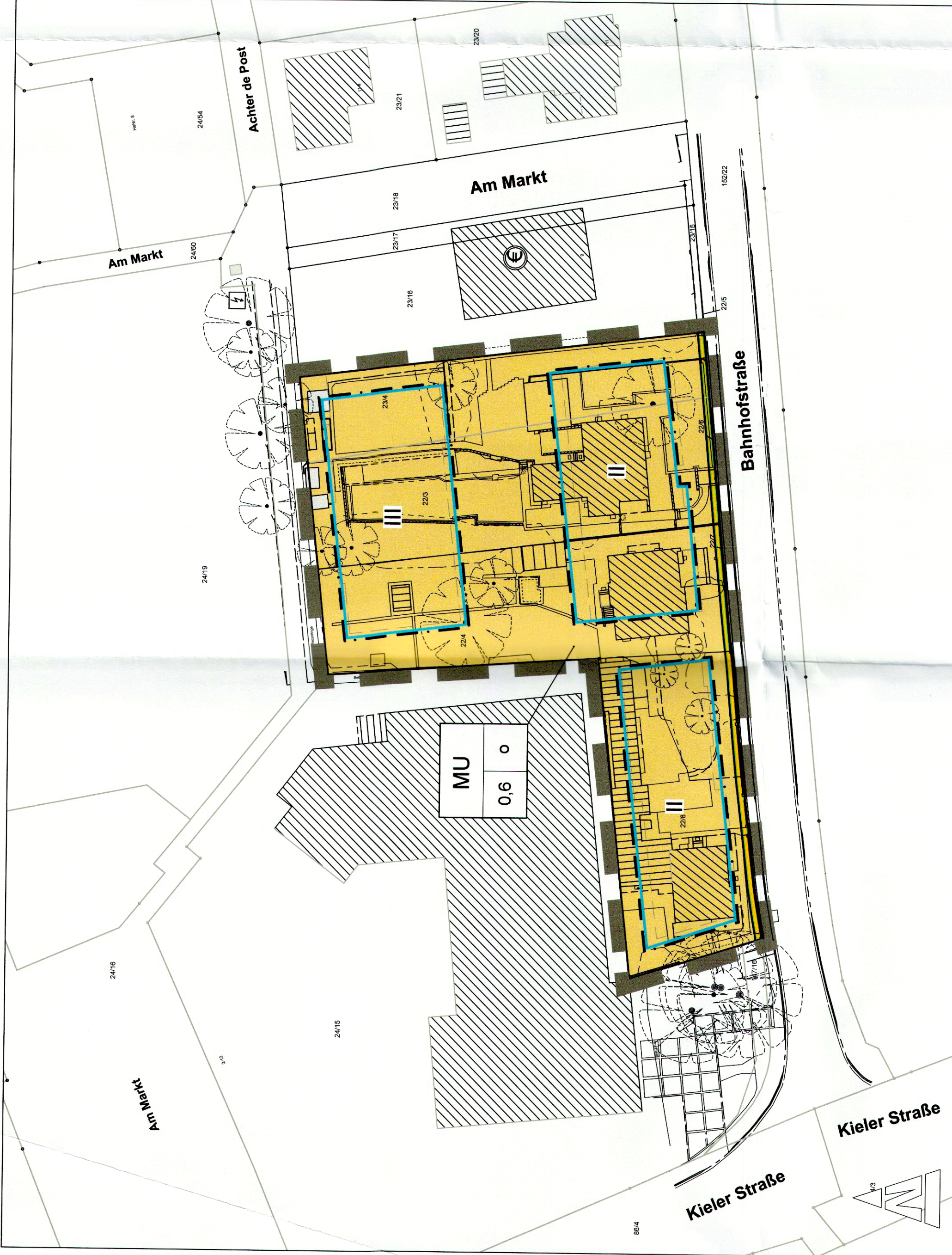


# Satzung der Gemeinde Bönningstedt über den Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung

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

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2007 (BGBl. I S. 3756).

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- MU** Wohngebäude § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 21 BauNVO**
- 0,6 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- Baugrenze
- offene Bauweise

- Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

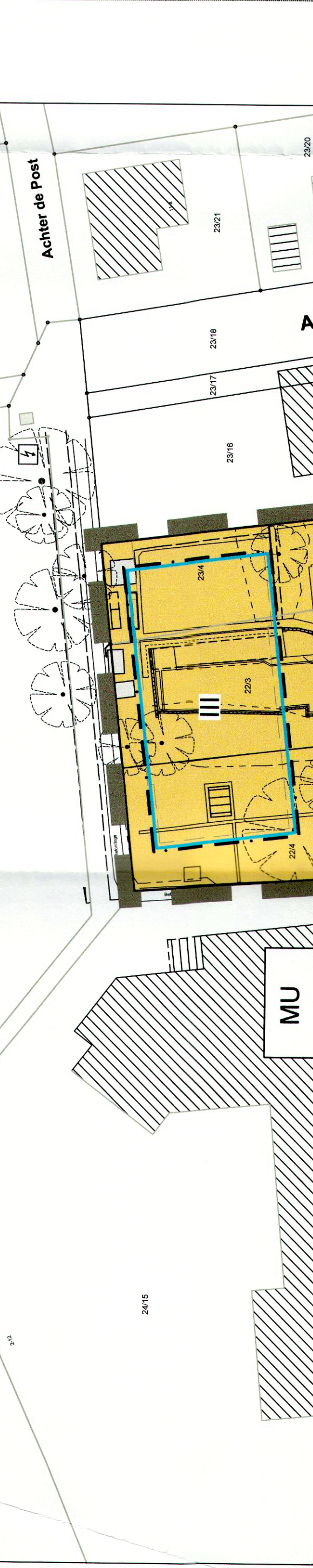
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan § 9 Abs. 7 BauGB

- Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung § 23 Abs. 2 BauGB
- aufgemessener Baum § 23 Abs. 3 BauGB

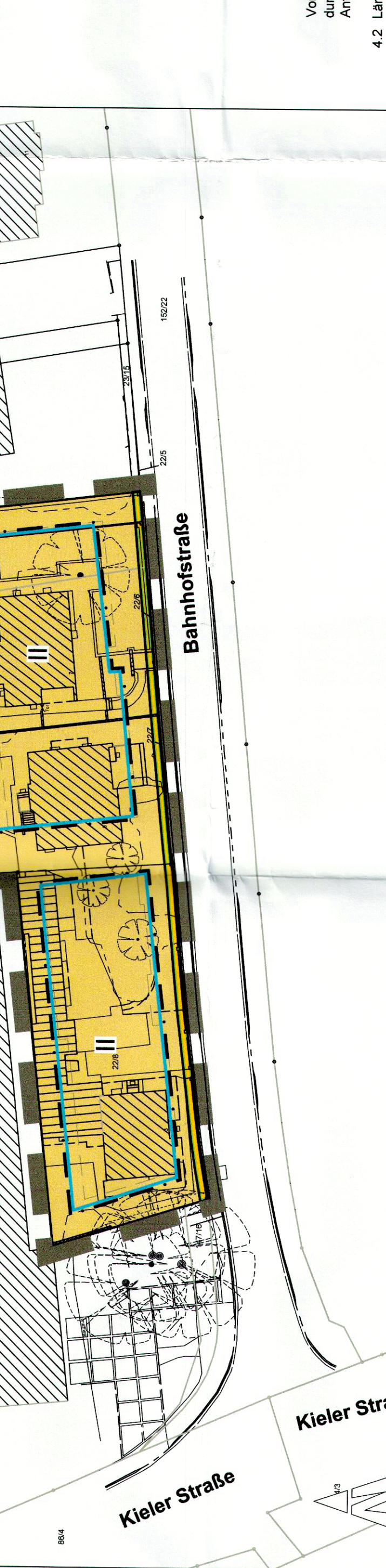
4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1. Im Umlandbereich sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen, die zu einer Beeinträchtigung im Umlandbereich führen. Insbesondere sind Maßnahmen zu ergreifen, die die Beeinträchtigung im Umlandbereich durch Schall, Gerüche, Staub und Vibrationen verhindern. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung festzusetzen.

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 2016, für Wohnräume einhalten. Für die von der Bahnhofstraße abgewandten Gebäudeanteile (Richtung Norden) darf der maßgebliche Außenlärmpegel bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A) gemindert werden.



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 2016, für Wohnräume einhalten. Für die von der Bahnhofstraße abgewandten Gebäudeanteile (Richtung Norden) darf der maßgebliche Außenlärmpegel bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A) gemindert werden.



4.2. Lärmschutzmaßnahmen - Gewerbe  
Der Schallschutz im Innern von Gebäuden ist, entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze, durch Schallschuttwand zu erreichen. 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 alternative Lösung ist die Anbringung von Schallschuttwänden zwischen dem Gebäude Am Markt 10 und dem Plangebiet anzusetzen.

### Teil B: Textliche Festsetzungen

- 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
- Einzelne Gewerbetriebe
- Einzelne Dienstleistungs- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelne Dienstleistungs- und Speisewirtschaften
- Einzelne Gewerbetriebe
- Einzelne Dienstleistungs- und Speisewirtschaften
- Einzelne Dienstleistungs- und Speisewirtschaften

- 1.2. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen mit ihren Einbauten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Garagen sind im gesamten Plangebietsgelände zulässig.

- 1.3. Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
- Innenalte der Vorzone zwischen den zukünftigen Gebäuden an der Bahnhofstraße und der Umlandzone sind im Plangebiet zulässig. Nebenanlagen, mit Ausnahme für Stellplätze für Müllbehälter sowie Fahrradstellplätze, sind unzulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl - GRZ - Gesamtverlegetragmaß im Umlandbereich - MU - darf die zulässige Grundfläche für verbleibende oder überbaute sonstige Grundstücksflächen (u.a. Stellplätze und ihre Zufahrten, Wegführungen, Stützflächen für Müllbehälter 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 Höhenbezugsebene für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhenbezugsebene von 14,0 m über Normalnull -mNN-.

- 3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- Stellplätze und deren Zufahrten sowie Stützwerke, sonstige Wegführungen und Wegerampen sind grundsätzlich auch innerhalb der ansonsten festgesetzten Abstandflächen zulässig.
- 3. Baueisen- und überbaute Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1. Überbaute Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- Ein Vortreiben von untergeordneten Bauteilen wie Vordächer, Balkone, Terrassen und verglaste bauliche Erweiterungen bis zu 2,0 m über die festgesetzten Baugrenzen ist zulässig.

d. Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:  
• Abriss von Gebäuden und Bauteilreparatur nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.29.2.  
• Vor Beginn der Abrissarbeiten ist durch fachkundige Untersuchung sicherzustellen, dass sich keine weiteren Bausubstanzen befinden.  
• Bei der Ausführung des Abrissarbeiten sind die im Bundesartenschutzgesetz (§ 3 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) vorgesehenen Schutzmaßnahmen zu beachten.

e. Für die notwendige Ausleitung der Baugrundwasser (Wegführung von Regenwasser) sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die Baugrundwasser sind in geeigneter Weise zu sammeln und zu entsorgen. Die Baugrundwasser sind in geeigneter Weise zu sammeln und zu entsorgen. Die Baugrundwasser sind in geeigneter Weise zu sammeln und zu entsorgen.

f. Die Dachflächen der Gebäude sind (unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausstattung der Dächerflächen mit Photovoltaikmodulen - vgl. PKI, 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. Ordliche Bauvorschriften (§ 86 Landesbaubehörde - LBO)  
7.1. Fassadenmaterialien sind für den Außenbereich zulässig. Untergeordnete Bauteile können auch in Holz oder Glas zugelassen werden.

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

7.3. Ausbildung von Straßengeschoßen  
Straßengeschoße sind Dachgeschoße, die dreiseitig der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Die Möglichkeit Straßengeschoße zu errichten ist in den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und in den Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen.

7.4. Werbeanlagen und Warenautomaten  
Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stelle der Leistung. Sie sind nur am Gebäude bis in Höhe Werbemittel zulässig. Werbemittel sind zulässig. Werbemittel sind zulässig. Werbemittel sind zulässig. Werbemittel sind zulässig.

7.5. Vermiedung von Blendeffekten  
Alle Lichtquellen sind so auszurichten, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße (generell auf Straßen des überörtlichen Verkehrs) nicht zu erwarten ist. Die Lichtquellen sind so auszurichten, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder die Anordnung nicht zu Verwirrungen 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 ausstrahlungsfähig sind.

8. Nachrichtliche Überschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
8.1. Kulturdenkmale (§ 15 Abs. 1 BauNVO)  
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks auf dem Fundort zu melden. Die Mitteilung der Entdeckung ist auch dem Bauherrn zu übermitteln. Die nach Satz 2 Verpflichtungen haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte im Vorfeld des Baubeginns zu sichern. Die Sicherung ist so zu beschaffen, dass sie den Zweck der Sicherung erfüllt. Die Sicherung ist so zu beschaffen, dass sie den Zweck der Sicherung erfüllt. Die Sicherung ist so zu beschaffen, dass sie den Zweck der Sicherung erfüllt.

A. Hinweise ohne Normcharakter  
A.1. Tiefgaragenstellplätze mit Stromanschlüssen  
Für die Stellplätze sollen Stromanschlüsse vorgesehen werden oder zumindest technisch möglich sein. Die Stromanschlüsse sind so zu beschaffen, dass sie den Zweck der Sicherung erfüllen.

A.2. Fahrradstellplätze  
Je Wohninheit soll mindestens ein barrierefrei erreichbarer und überdachter Fahrradstellplatz vorgesehen werden.

A.3. Kampfmittel  
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Zufallstreffen von Waffen, Munition oder sonstigen Kampfmitteln im Plangebiet kommen kann. Es ist dabei Folgendes zu beachten:  
• Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgefunden werden.  
• Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen.  
• Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heranzukommen.  
• Die näcstgelegende 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.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbaubehörde wird nach Beschlussfassung durch die Baugruppen eine Änderung der Festsetzungen im Rahmen der Plangebietsgrenzen für die Grundstücke Bahnhofstraße Nr. 3 - 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**Verfahrensvermerke**  
1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aushängeschlusses erfolgte durch Abdruck im Pinnerberger Tagblatt am 14.12.2021. Ein Vermerk wurde zusätzlich auch auf der Internetseite der Gemeinde Bönningstedt (www.boenningstedt.de) unter der Rubrik „Verordnungen“ bereitgestellt.  
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.05.2022 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt.  
3. Die Gemeindevertretung hat am 18.04.2023 den Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 12 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
4. Der Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.05.2023 bis 27.07.2023 öffentlich ausgelegt. Als zusätzliches Angebot lagten die Unterlagen während des Auslegungszeitraums im Rathaus der Stadt Quickborn, Rathausplatz 1, 25451 Quickborn, während folgender Zeiten öffentlich zur Einsichtnahme aus: 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr (Freitag von 8.30 bis 12.00 Uhr).  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.06.2023 im Rathaus der Gemeinde Bönningstedt bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planverfügung, der die Planverfügung und die Begründung enthält, sowie der Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der Planverfügung und der Begründung, ist auf der Internetseite der Gemeinde Bönningstedt (www.boenningstedt.de) unter der Rubrik „Verordnungen“ bereitgestellt und waren auch über den „Digitalen Atlas Nord“ des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.  
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen.  
Bönningstedt, den 14.12.2023

Bönningstedt, den 14.12.2023

Rolf Lammt  
(Bürgermeister)

6. Es wird besichtigt, dass alle für die Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -beschreibungen sowie Gebäudeverhältnisse mit den Katasterunterlagen übereinstimmen. Die Flurstücksgrenzen sind mit dem Katasterplan der Katasterbehörde Schleswig-Holstein, Amt für Katasterwesen, Pinnerberg, den 14.12.2023, übereinstimmend. Pinnerberg, den 14.12.2023

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.09.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf der Änderung des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert: Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.12.2023 in der Zeit vom 06.11.2023 bis 20.11.2023 während folgenden Zeiten: mittwochs von 8.30 bis 12.00 Uhr, freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr, mittwochs von 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr, während der öffentlichen Auslegung, geändert und ergänzt. Die Änderungen sind im Entwurf des B-Planes (Teil A) und dem Text (Teil B) festgehalten. Die Änderungen sind im Entwurf des B-Planes (Teil A) und dem Text (Teil B) festgehalten. Die Änderungen sind im Entwurf des B-Planes (Teil A) und dem Text (Teil B) festgehalten. Die Änderungen sind im Entwurf des B-Planes (Teil A) und dem Text (Teil B) festgehalten.

9. (Ausfertigung) Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Bönningstedt, den 14.12.2023

Rolf Lammt  
(Bürgermeister)

10. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten der Stadtverwaltung Quickborn von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.06.2023 im Rathaus der Gemeinde Bönningstedt bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planverfügung, der die Planverfügung und die Begründung enthält, sowie der Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der Planverfügung und der Begründung, ist auf der Internetseite der Gemeinde Bönningstedt (www.boenningstedt.de) unter der Rubrik „Verordnungen“ bereitgestellt und waren auch über den „Digitalen Atlas Nord“ des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.

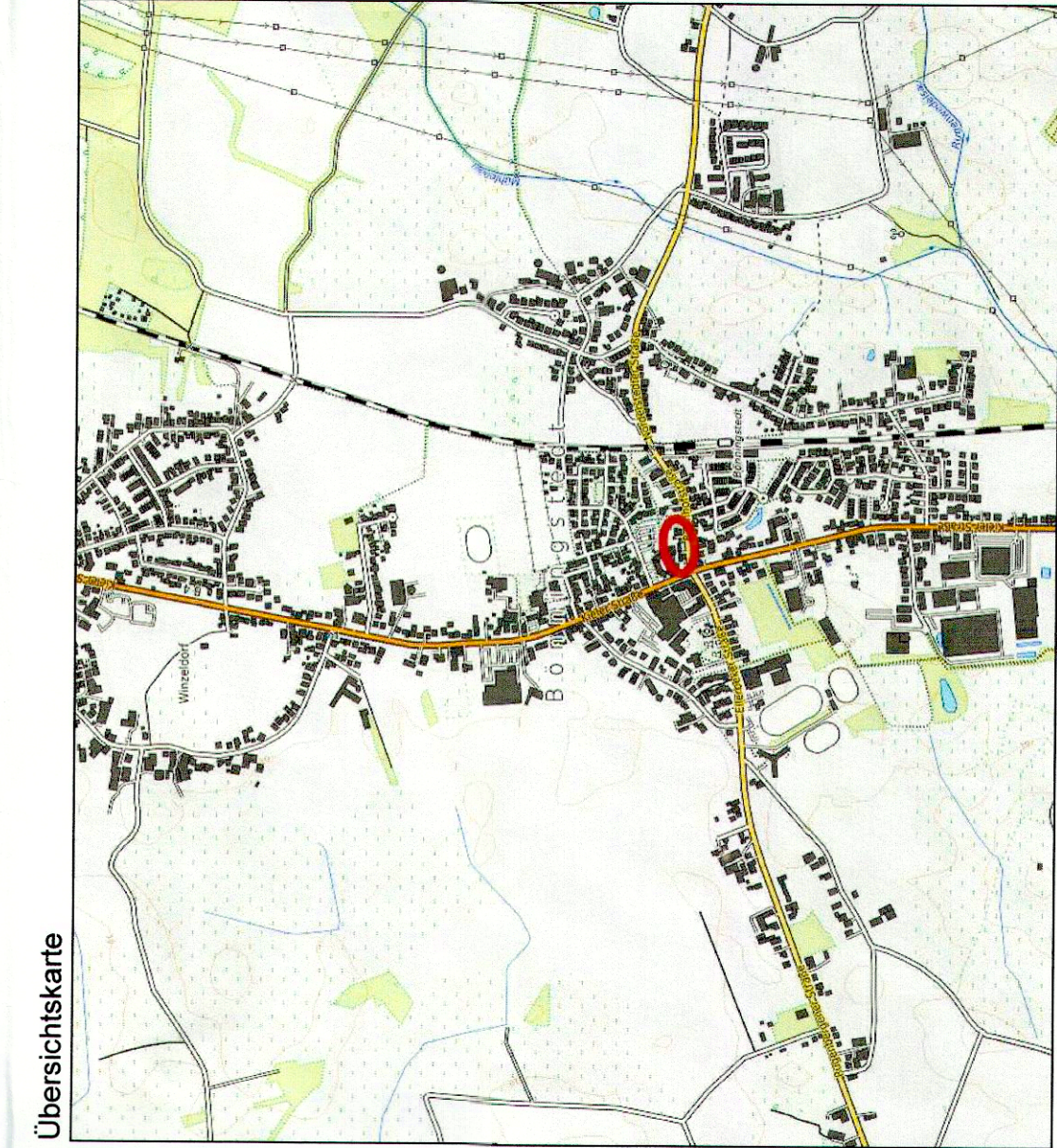
Bönningstedt, den 14.12.2023

Rolf Lammt  
(Bürgermeister)

Bönningstedt, den 14.12.2023

Rolf Lammt  
(Bürgermeister)

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigung des B-Planes Nr. 12 der Gemeinde Bönningstedt übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadtverwaltung Quickborn, Rathausplatz 1, 25451 Quickborn, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit dem Originaldokument bestätigt werden.



Quelle: www.opentopomap.org (ohne Maßstab)

**Gemeinde Bönningstedt**  
**Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung**  
Für den Bereich östlich der Kieler Straße und nördlich der Bahnhofstraße - Grundstücke Bahnhofstraße Nr. 3 - 7

MASSTAB : 1 : 500

SATZUNG

DEZEMBER 2023

STADT RAUM PLAN

Bernd Schürmann, Wilhelmstr. 8, 25524 Itzhohe

0 2,5 5 10 15 20 25m

Bönningstedt, den 14.12.2023

Rolf Lammt  
(Bürgermeister)

Tel.: 04821-7794421  
Fax: 04821-7794422  
Mail: stadt@raumbau.de