

Gemeinde Bönningstedt

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13

(Stand: 09.08.2021 - Fassung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss)

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet, eingeschränkt - GE/N - (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandelsnutzungen

1.2 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO) (Übernahme aus der 1. Änd. des B-Plans Nr. 13)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl - GRZ - Gesamtversiegelungsgrad (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ = 0,6) bis zu einer GRZ von 0,65 für versiegelte sonstige Grundstücksflächen (u.a. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen) ist zulässig.

2.2 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO) und Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (10,5 m) beziehen sich auf die Oberkante der fertiggestellten Verkehrsfläche in der Mitte der zukünftigen zugehörigen Grundstückszufahrt, dieser Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe zugunsten untergeordneter Anlagen wie Schornsteine, Antennen oder Lüftungsanlagen bis zu 1,0 m ist zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise

Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise (u.a. die nach LBO einzuhaltenen Abstandsflächen), jedoch sind auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) Übernahme aus der 1. Änd. des B-Plans Nr. 13

Die im Gewerbegebiet zulässigen Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsnutzungen sind mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen.

Anforderungen an die Lutschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich: V

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 71 - 75 dB(A)

Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß: 40 dB

Die Anforderungen sind auch von decken von Aufenthaltsräumen, die den oberen Gebäudeabschluss bilden zu erfüllen.

5. Grünordnung / Natur und Umwelt (§ 9 Abs. 1 Nr.14, 20 und 25a BauGB)

5.1 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzte Fläche ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Pro m² Gehölzpflanzung ist eine Pflanze (2x verpflanzt) zu verwenden. Je 10 m lfd. Gehölzpflanzung ist ein Baum (Stammumfang min. 14-16 cm) zu pflanzen. Die gesamte Gehölzfläche ist dauerhaft zu erhalten.

5.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung im Norden festgesetzten Fläche mit für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Hecke auf einer Breite von min. 2,50 m als freiwachsende Hecke mit vorwiegend heimischen Gehölzen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

5.3 Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind die vorhandenen einheimischen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Nicht einheimische Gehölze sind zu beseitigen und durch standortgerechte, einheimische Gehölze zu ersetzen. Noch nicht bepflanzen Teilflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Pro m² Gehölzpflanzung ist eine Pflanze (2x verpflanzt) zu verwenden. Je 10 m lfd. Gehölzpflanzung ist ein Baum (Stammumfang min. 14-16 cm) zu pflanzen. Die gesamte Gehölzfläche ist dauerhaft zu erhalten.

5.4 Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Straßenverkehrsflächen Übernahme aus der 1. Änd. des B-Plans Nr. 13

Als Einfriedung der Freiflächen der Grundstücke zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Draht- oder Metallgitterzäune mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.

5.5 Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser - Übernahme aus der 1. Änd. des B-Plans Nr. 13

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Dachflächen (unbelastetes Oberflächenwasser) ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, ist das unbelastete Oberflächenwasser einem Muldensystem (Regenrückhaltung) innerhalb der Maßnahmenflächen bzw. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zuzuführen - die Mulden sind mit Überlauf an die Vorflut anzuschließen.

5.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

5.6.1 Baumfällungen mit Stammdurchmesser \geq 30 cm

Fällungen von Laubbäumen ab einem Stammdurchmesser von 30 cm dürfen nur während der Winterruhe der baumbewohnenden Fledermäuse (01.11.-28.02.) durchgeführt werden.

5.6.2 Beseitigung von sonstigen Gehölzen und Gebüsch

Rodungen von Gehölzen (≤ 30 cm Stammdurchmesser) dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Brutvögeln im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28.02. des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden.

5.6.3 Vorgaben für den Abriss von Gebäuden

Der Abriss von baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gebäudebrüter (01.03.-31.08.) im Winterhalbjahr erfolgen.

Im Vorfeld der geplanten Abrisstätigkeiten des Gebäudes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nähere Untersuchungen zu vorkommenden Fledermäusen durchzuführen. Dazu ist das Gebäude von einer biologischen Fachkraft auf geeignete Quartierstrukturen bzw. aktuelle Vorkommen zu überprüfen. Bei einem aktiven Vorkommen von Fledermäusen ist sicherzustellen, dass durch den Gebäudeabriss keine Individuen zu Schaden kommen. Die konkreten Maßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei nachgewiesenen aktiven Vorkommen sind Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen in der direkten Umgebung anzubringen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzempfehlungen

Auswahlliste Laubbaumarten

Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm

Acer campestre -	Feld-Ahorn
Acer platanoides -	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus -	Hainbuche
Fraxinus excelsior -	Esche
Malus sylvestris -	Holzapfel

Auswahlliste Obstbaumarten

Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm

Malus domestica -	Apfel: regional typische alte Arten z. B. Uelzener Rambour
Pyrus communis -	Birne: regional typische alte Arten z. B. Altländer Zuckerbirne
Prunus domestica -	Pflaume: regional typische alte Arten z. B. Bühler Frühzwetschge

Auswahlliste Sträucher

Heister, 2x verpflanzt

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss
Sambucus nigra	Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rubus spec.	Brombeere/Himbeere

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Fassadengestaltung

Außenwände, die über mehr als 5,0 m Länge keine Öffnungen über die gesamte Fassadenhöhe aufweisen, sind dauerhaft zu begrünen.

Auswahlliste Pflanzen für Fassadenbegrünungen:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Dreilappiger Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Fünflappiger Mauerwein
Clematis montana	Waldrebe

6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Werbeanlagen dürfen nur flach direkt auf der Außenwand der baulichen Anlagen angebracht werden. Eine freistehende Werbeanlage an der Betriebszufahrt ist zulässig, soweit diese eine Höhe von 4,0 m (Höhenbezugspunkt vgl. Pkt. 2.2 dieser textlichen Festsetzungen) nicht überschreitet. . Werbeanlagen mit leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und /oder bewegtem Licht sind unzulässig.

6.3 Gestaltung der Freiflächen

Die Anlage von flächigen Stein- oder Schottergärten sowie die großflächige Verwendung von Folien im Rahmen der Freiflächengestaltung sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Für die Erschließungs- und Baumaßnahmen sind nur dem Stand der Technik entsprechende emissionsarme Baumaschinen und –fahrzeuge zulässig.

Die Lagerung, Verwendung und Entsorgung boden- und wassergefährdender Stoffe, die im Baustellenbereich zum Einsatz kommen, sind dem Stand der Technik entsprechend ordnungsgemäß auszuführen.

Baumaschinen, Werkzeuge und Baumaterial dürfen nicht außerhalb des Plangeltungsbereichs gelagert werden.

§ 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.

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.