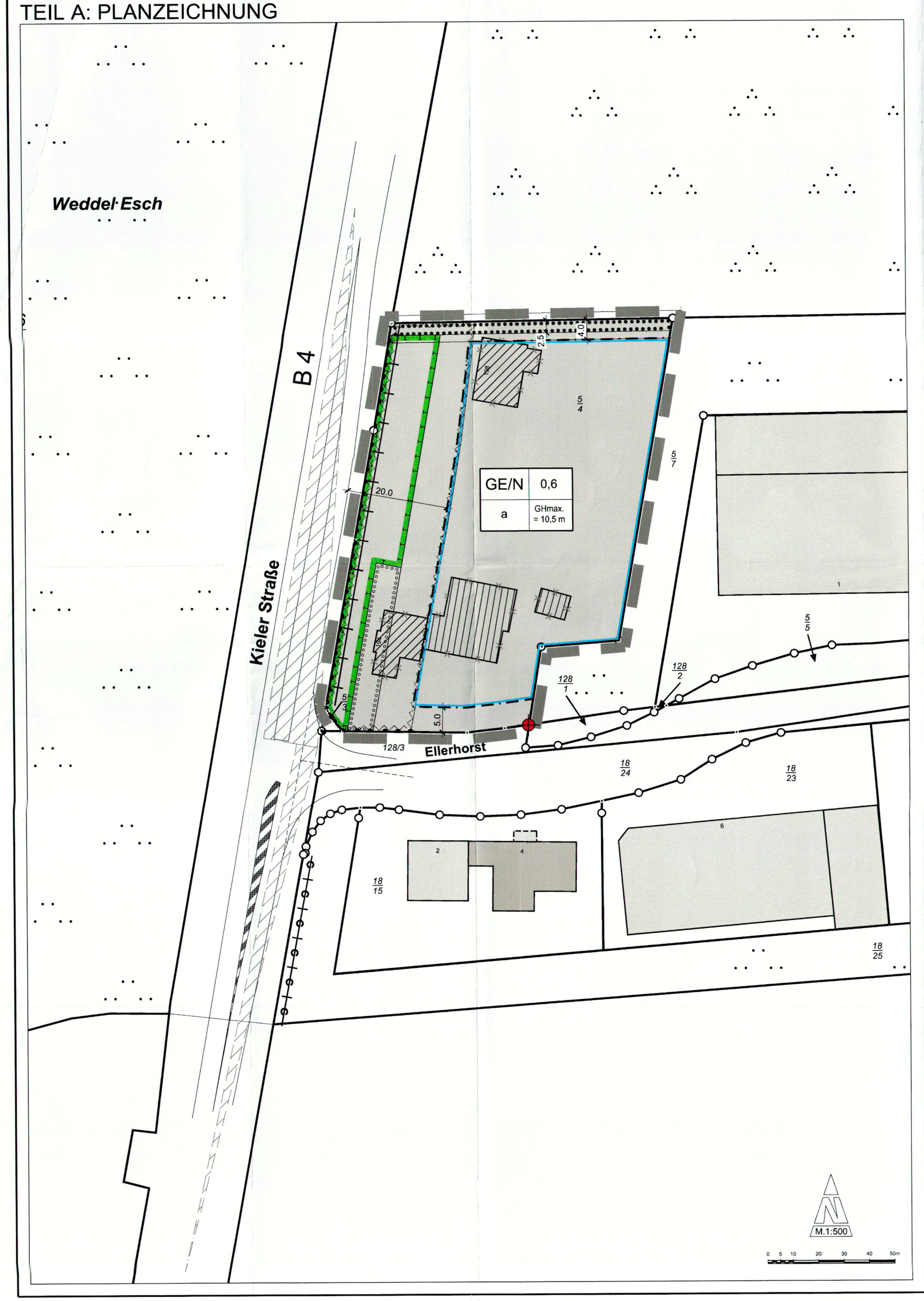
Satzung der Gemeinde Bönningstedt über den Bebauungsplan Nr. 13, 2. Änderung

Für den Bereich des Eckgrundstücks nordöstlich des Kreuzungsbereichs „Ellerhorst“ / „Kieler Straße“ - Grundstücke Kieler Straße 194 - 198

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS 3786).

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11BauNVO

GE/N Gewerbegebiete
§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl

GH max. = 10,5 m maximale Gebäudehöhe in Metern

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

Baugrenze

a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 13, 2. Änderung
§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

20 m Anbauverbotszone an der B 4
§ 29 StrWG

Darstellungen ohne Normcharakter

künftig fortfallende Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

5/4 Flurstücksbezeichnung

5,0 Bemassung in Metern

Sichtdreieck

Höhenbezugspunkt

TEIL B: 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 einzuhaltenden 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 Luftschalldämmung 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 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 bepflanzte 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. der 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 ≥ 30 cm

Fällungen von Laubbäumen an 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 Gebüschen

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 Abrissträgkeiten 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. Alttänder Zuckerbirne
Prunus domestica -	Pflaume: regional typische alte Arten z. B. Bühler Frühzwetsche

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

Hinweise zum Baustellenbetrieb

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.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem Archäologischen Interessengebiet.
§ 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.

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.

Verkehrssicherheit

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 4 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechselungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen führen oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.02.2022 folgende Satzung über die 2. Änderung des B-Plans Nr. 13, für den Bereich des Eckgrundstücks nordöstlich des Kreuzungsbereichs „Ellerhorst“ / „Kieler Straße“ - Grundstücke Kieler Straße 194 - 198, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 21.09.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Pinneberger Tageblatt am 29.10.2021. Sie wurde zusätzlich auch auf der Internetseite der Gemeinde Bönningstedt (www.boenningstedt.de) unter der Rubrik „Veröffentlichungen“ bereitgestellt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.09.2021 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am 21.09.2021 den Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 13 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.11.2021 bis 09.12.2021 auf Grundlage des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicher-stellungsgesetz - PlanSiG) und entsprechend den Bestimmungen des § 3 Abs. 2 BauGB durch eine ersatzweise Veröffentlichung im Internet unter „www.boenningstedt.de“ öffentlich ausgelegen. Als zusätzliches Angebot lagen die Unterlagen während des Auslegungszeitraums im Rathaus der Stadt Quickborn, Rathausplatz 1, 25451 Quickborn, während folgender Zeiten öffentlich zur Einsichtnahme aus:
montags, dienstags und donnerstags von 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 15.30 Uhr, mittwochs von 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.10.2021 im Pinneberger Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Bönningstedt (www.boenningstedt.de) unter der Rubrik „Veröffentlichungen“ 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 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 05.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bönningstedt, den 23.03.2022 Siegelabdruck Rolf Lammert (Bürgermeister)

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Plansetzlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Elmshorn, den 09.03.2022 Siegelabdruck Kerstin Lott (Öffentl. best. Vermessungsingenieurin)

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.02.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des B-Planes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.02.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bönningstedt, den 23.03.2022 Siegelabdruck Rolf Lammert (Bürgermeister)

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

Bönningstedt, den 23.03.2022 Siegelabdruck Rolf Lammert (Bürgermeister)

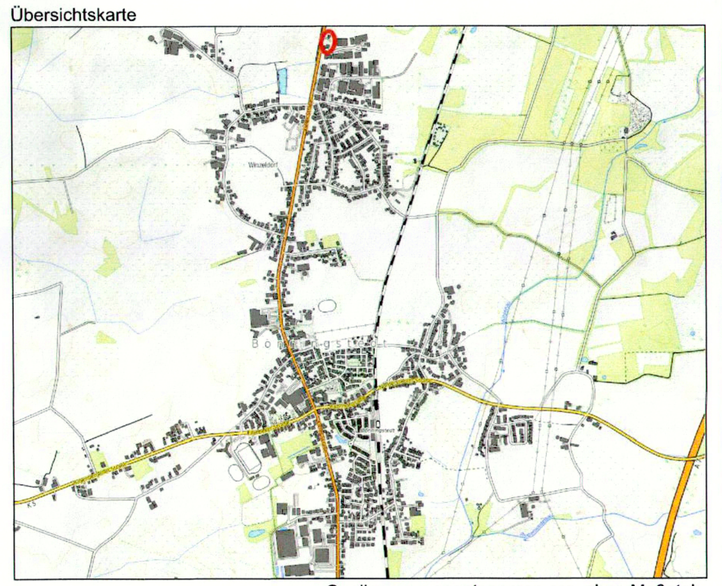
10. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten der Stadtverwaltung Quickborn von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.03.2022 im Pinneberger Tageblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 29.03.2022 in Kraft getreten.

Bönningstedt, den 12.04.2022 Siegelabdruck Rolf Lammert (Bürgermeister)

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 13 der Gemeinde Bönningstedt übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Bönningstedt, Rathausplatz 1, 25451 Quickborn, Fachbereich 3 - Koordination Gemeinden kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Übersichtskarte



Quelle: www.opentopomap.org, ohne Maßstab

Gemeinde Bönningstedt

Bebauungsplan Nr. 13, 2. Änderung

Für den Bereich des Eckgrundstücks nordöstlich des Kreuzungsbereichs „Ellerhorst“ / „Kieler Straße“ - Grundstücke Kieler Straße 194 - 198

MASSTAB: 1 : 500

0 2,5 5 10 15 20 25m

SATZUNG

FEBRUAR 2022

STADT RAUM PLAN
Bernd Schürmann Wilhelmstr. 8 25524 Itzehoe
Tel.: 04821-7796421
Fax: 04821-7796422
Mail: stadtraumplan@gmx.de