Gemeinde Bönningstedt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35

Für das Gebiet östlich der Kieler Straße / B4, nördlich der Bahnhofstraße und südlich der Straße Am Markt (Flur 5 / Teilflurstück 24/15

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

(Stand: Vorentwurf, 04.10.2018)

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

1.1 Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen in den Obergeschossen
- ein Supermarkt - Lebensmittelgeschäft bis zu einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.400 m^2
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Wohnungen in den Erdgeschossen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Definition der Verkaufsflächen

Verkaufsflächen sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenlaufflächen, einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen).

Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzonen, die Vorkassenzonen, nicht überdachte Präsentationsflächen außerhalb der baulichen Anlagen, der Eingangsbereich mit den entsprechenden Kundenflächen, einschließlich der Flächen für Konzessionäre sowie die Flächen der Verkaufsräume, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf sowie die Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen innerhalb der baulichen Anlagen.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die per Planeinschrieb festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) bezieht sich auf die Oberkante der bereits fertiggestellten Vorzone vor dem zukünftigen Eingangsbereich der Einzelhandelseinrichtung.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Rahmen der festgesetzten abweichenden Bauweise „a“ dürfen Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Die nach Landesbauordnung einzuhaltenden Grenzabstände sind einzuhalten soweit die Festsetzungen von Baulinien hier nicht entgegenstehen.