Satzung der Gemeinde Bönningstedt über den vorhabenbezogenen 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)

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

- MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

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

- 1,0 — Grundflächenzahl
- GH max. = 14,0 m — maximale Gebäudehöhe in Metern

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

- Baulinie
- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage - Ortsmitte

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Baum erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Vorhabenbereich (§ 12 Abs. 1 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- z.B. 24/15 — Flurstücksbezeichnung
- Flurgrenze

Nachrichtliche Übernahme

- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch mit Angabe der Versorgungsträger (AZV Südholstein, Schmutzwasserleitung Hamburg Wasser)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 m2
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen in den Erdgeschossen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Bindung an den Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Unabhängig der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Pkt.1.1 wird festgesetzt, dass im Rahmen dieser festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben im Vorhabenbereich zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Definition der Verkaufsflächen

Verkaufsflächen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z.B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzonen, die Vorkassenzonen, Präsentationsflächen außerhalb der baulichen Anlagen, der Eingangsbereich mit den entsprechenden Kundenflächen, einschließlich der Flächen für Konzessionäre sowie die Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen innerhalb der baulichen Anlagen.

Keine Verkaufsflächen sind Nebenflächen (z.B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen) sowie überdachte Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes.

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 Aufenthaltszone vor dem zukünftigen Eingangsbereich der Einzelhandelseinrichtung.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

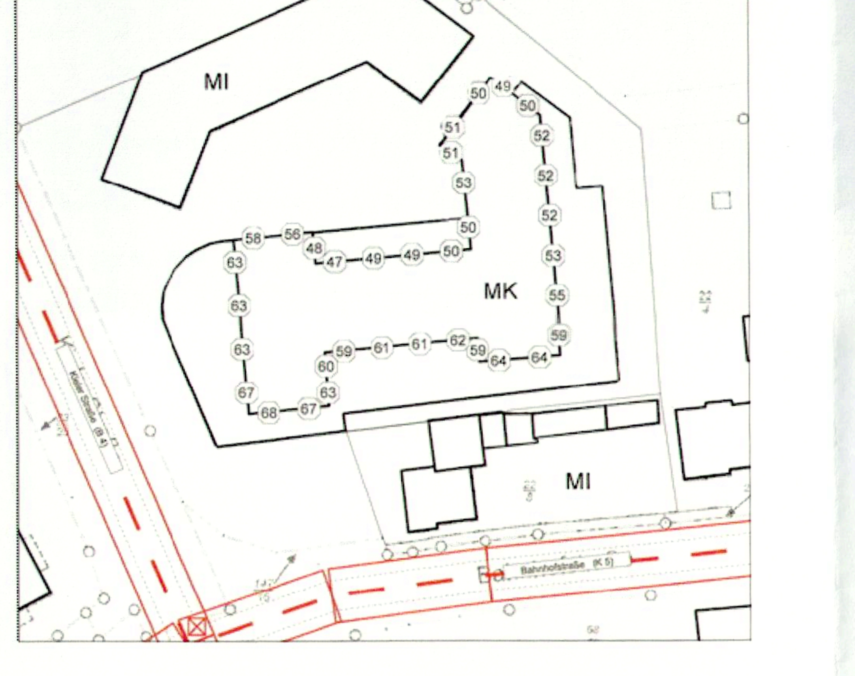
3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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.

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

4.1 Schutzmaßnahmen für die bestehenden Wohnnutzungen in den Obergeschossen

Bei Neubau oder bei Erneuerung sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit Beurteilungspegeln von mehr als 59 dB(A) tags oder mehr als 49 dB(A) nachts, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämm - Maße R'w,ges sind nach Gleichung 6 in Kapitel 7 der DIN 4109 Teil 1 zu berechnen. Grundlage dazu sind die in der nachfolgenden Planskizze dargestellten Beurteilungspegel. Die Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum sind abzuleiten aus den angegebenen Tagpegeln durch Abzug von 7 dB(A). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes ist nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) vorzunehmen.



Beurteilungspegel Lr in dB(A) - Verkehrslärm tags
Quelle: (Anlage A) Lärmuntersuchung B-Plan 35, Gemeinde Bönningstedt, ohne Maßstab,
Verf.: Büro für Bauphysik, Dipl.-Ing. K. Hochfeldt

Bei Neubauten oder dem Austausch vorhandener Fenster oder Außentüren sind Schlaf- und Kinderzimmer, auf die nächtliche Beurteilungspegel von 49 dB(A) oder mehr einwirken, mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechender Weise sichergestellt werden kann. Die Lüfter / Lüftungselemente sind bei der Dimensionierung des Schallschutzes der Fassade mit zu berücksichtigen. Sie müssen einen Luftaustausch von mindestens 20 bis 30 m³ je Person und Stunde aufweisen.

Im Fall von Einzelnachweisen kann von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden.

Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 Teil 1 und Teil2 (Ausgaben Januar 2018, erhältlich bei der Beuth Verlag GmbH) zu führen.

4.2 Emission des Außenverflüssigers

Zum Schutz der Nachtruhe dürfen die Emissionen des Außenverflüssigers an der Ostseite des SB-Marktes einen Schallleistungspegel von Lw = 75 dB(A) nicht überschreiten (im Fall eines vom heutigen Aufstellort abweichenden Montageort können sich andere Werte ergeben).

5. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Dachbegrünung im Vorhabenbereich

Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind die Dächer der zu errichtenden eingeschossigen Anbauten dauerhaft zu begrünen. Dachkonstruktion und Bodenaufbau ist dabei so zu wählen, dass die Flachdächer auch für Aufenthaltszwecke genutzt werden können.

5.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung Ortsmitte"

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung Ortsmitte" ist als Parklandschaft mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten bzw. zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

5.3 Erhalt der sieben Robinien und des Berg-Ahorns

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise

a. Bodenschutzmaßnahmen

Bodenverunreinigungen aufgrund historischer Nutzungen können im Plangeltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Baumaßnahme ist daher durch einen Sachverständigen für Altlastenfragen eine „orientierende Untersuchung" des Bodens durchzuführen, um festzustellen, ob Bodenverunreinigungen aus der früheren Nutzung vorliegen und wie dann mit den ggfs. verunreinigten Böden umgegangen werden kann. Dazu ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

Liegen Bodenverunreinigungen vor, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend Mitteilung darüber zu machen. Die nach Bundes - Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

b. Archäologische Kulturdenkmale

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale festgestellt werden.

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 oder des Gewässers, 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.

c. Vermeidung von Blendwirkungen

Alle Lichtquellen (insbesondere von Werbeanlagen) sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 4 (Kieler Straße) nicht erfolgt. Die Lichtquellen sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.09.2019 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 35, für das Gebiet östlich der Kieler Straße / B4, nördlich der Bahnhofstraße und südlich der Straße "Am Markt" (Flur 5 / Teilflurstück 24/15) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.10.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Pinneberger Tageblatt am 14.12.2018. Sie wurde zusätzlich auch auf der Internetseite der Gemeinde Bönningstedt (www.boenningstedt.de) unter der Rubrik „Veröffentlichungen" bereitgestellt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.02.2019 durchgeführt.

3. Die Gemeindevertretung hat am 23.05.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 35 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.06.2019 bis 18.07.2019 während der Servicezeiten der Stadtverwaltung Quickborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.06.2019 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 12.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Bönningstedt, den 22.07.2020 .... Rolf Lammert (Bürgermeister)

   (Siegel: Gemeinde Bönningstedt, Kreis Pinneberg)

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

   Elmshorn, den 16.07.2020 .... Kerstin Lott (Öffentl. best. Vermessungsingenieurin)

   (Stempel: Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Kerstin Lott)

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.09.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.09.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

   Bönningstedt, den 22.07.2020 .... Rolf Lammert (Bürgermeister)

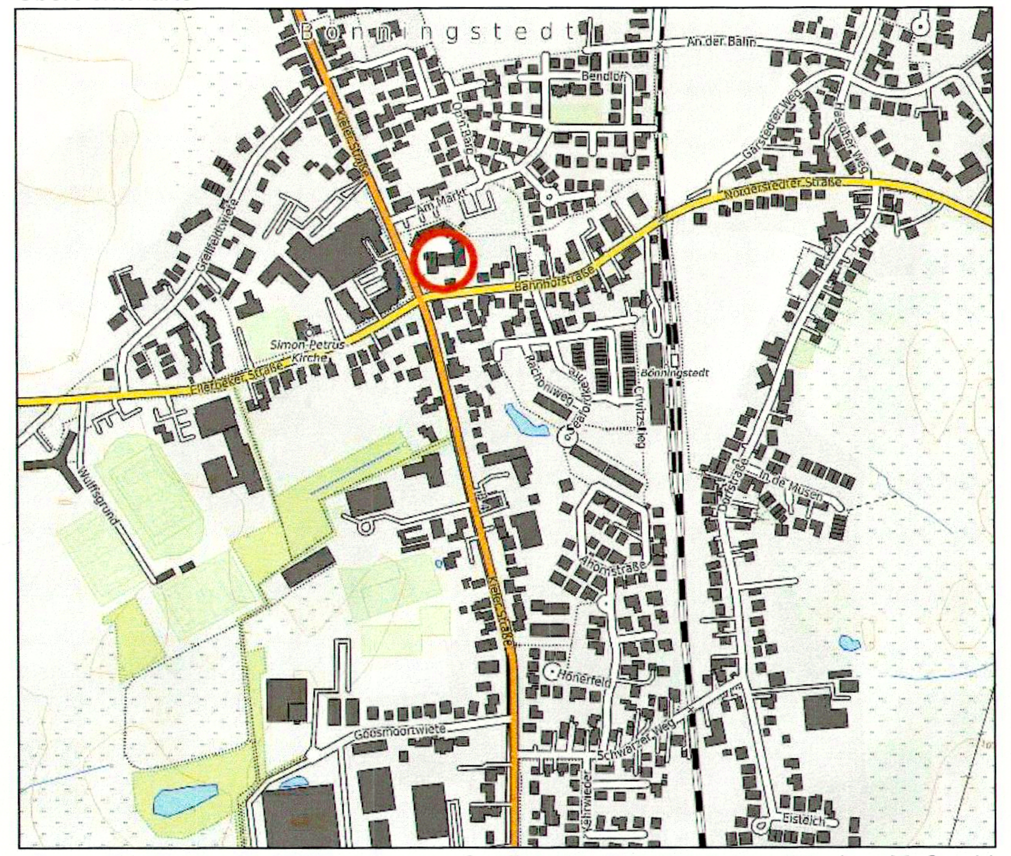
9. (Ausfertigung:) Die vorhabenbezogene B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

   Bönningstedt, den 22.07.2020 .... Rolf Lammert (Bürgermeister)

10. Der Beschluss des vorhabenbezogenen 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 30.07.2020 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 31.07.2020 in Kraft getreten.

    Bönningstedt, den 04.08.2020 .... Rolf Lammert (Bürgermeister)

Übersichtskarte



Quelle: www.opentopomap.org, ohne Maßstab)

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 / Teilflustück 24/15)

MASSTAB: 1 : 500

0 2,5 5 10 15 20 25m

APRIL 2020

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