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)

Teil B - Textliche Festsetzungen

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: Entwurf, Mai 2019)

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
- 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 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 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 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 bestehende Wohnnutzung in den Obergeschossen

Für Räume mit Beurteilungspegeln von mehr als 59 dB(A) tags oder mehr als 49 dB(A) nachts, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (die betroffenen Fassadenabschnitte und Räume sind in der Planzeichnung - Teil A gekennzeichnet). Die Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum liegen um 7 dB(A) unter den Beurteilungspegeln tags.
Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes ist nach DIN4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) vorzunehmen. Davon betroffene Schlaf- und Kinderzimmer sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten.
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 Teil 2 (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.