

# **Satzung der Gemeinde Bönningstedt über den Bebauungsplan Nr. 37**

Für den Bereich der Grundstücke Kieler Straße 70 - 74 sowie der östlich angrenzenden Grundstücke zwischen der Seafordkehre und der Ahornstraße, nördlich und östlich der bestehenden Tankstelle an der Kieler Straße.

## **Teil B - Textliche Festsetzungen**

(Stand: 29.01.2020)

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

#### **1.1 Allgemeine Wohngebiete -WA/1- und -WA/2 - (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude; zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO mit Bezug auf § 4 BauNVO - Allgemeine Wohngebiete).
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### **1.2 Urbane Gebiete -MU- (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude; zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO mit Bezug auf § 6a BauNVO - Urbane Gebiete). Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite (Kieler Straße) ist unzulässig (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungsstätten jeglicher Art

- Tankstellen

### **1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Stellplätze mit ihren Einfahrten sind nur in den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ - St- zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze mit ihren Einfahrten auch zwischen der westlich gelegenen Baulinie im Urbanen Gebiet -MU- und der Straßenbegrenzungslinie der Kieler Straße zulässig. Die grünordnerische Festsetzung Nr. 6.1.c ist hierbei zu berücksichtigen. Mit Ausnahme von Tiefgaragen, diese sind grundsätzlich zulässig im Allgemeinen Wohngebiet -WA/1- sowie im Urbanen Gebiet -MU-, sind Garagen im gesamten Plangeltungsbereich unzulässig.

### **1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Innerhalb der Vorzone zwischen den zukünftigen Gebäudefassaden und der Straßenbegrenzungslinie der Kieler Straße sind Nebenanlagen unzulässig.

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

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

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA/1-**

Im Allgemeinen Wohngebiet -WA/1- darf die zulässige Grundfläche für versiegelte oder überbaute sonstige Grundstücksflächen (u.a. Wegeführungen, Standflächen für Müllbehälter, sonstige Nebenanlagen etc.) sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

#### **2.1.2 Allgemeines Wohngebiet -WA/2-**

Im Allgemeinen Wohngebiet -WA/2- darf die zulässige Grundfläche für versiegelte oder überbaute sonstige Grundstücksflächen (u.a. Stellplätze und ihren Einfahrten, Standflächen für Müllbehälter, Wegeführungen, sonstige Nebenanlagen) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

#### **2.1.3 Urbanes Gebiet -MU-**

Im Urbanen Gebiet -MU- darf die zulässige Grundfläche für versiegelte oder überbaute sonstige Grundstücksflächen (u.a. Wegeführungen, Standflächen für Müllbehälter, sonstige Nebenanlagen etc.) sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

## **2.2 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die per Planeinschriebe festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) beziehen sich auf die Höhenbezugsebene von 13,0 m über Normalhöhennull (die Höhenlagen des Geländes im Plangeltungsbereich bewegen sich zwischen 12,19 m bis 13,06 m über Normalhöhennull).

## **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Abweichend von der offenen Bauweise, die jedoch grundsätzlich im Plangeltungsbereich zulässig ist, sind im Allgemeinen Wohngebiet -WA/1- und im Urbanen Gebiet -MU- ausnahmsweise auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Abstandsregelungen gem. der Landesbauordnung (LBO) sind jedoch einzuhalten.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)**

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen wie Vordächer, Balkone, Terrassen und verglaste bauliche Erweiterungen bis zu 2,0 m und von Fluchttreppen bis zu 3,0 m über die festgesetzten Baugrenzen ist zulässig. Die Abstandsregelungen gem. der Landesbauordnung (LBO) sind jedoch einzuhalten.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen über die festgesetzten Baulinien ist unzulässig.

## **4. Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB)**

Das im Plan Teil A festgesetzte Fahrrecht zugunsten der Nutzer der angrenzenden Waschanlage ist nur zulässig, solange die Nutzung der Waschanlage ausgeführt wird. Nach Ende dieser Nutzungsausübung wird das Fahrrecht aufgehoben. Als Nachfolgenutzung verbleibt die Ausweisung als Urbanes Gebiet -MU- gem. § 6a BauNVO.

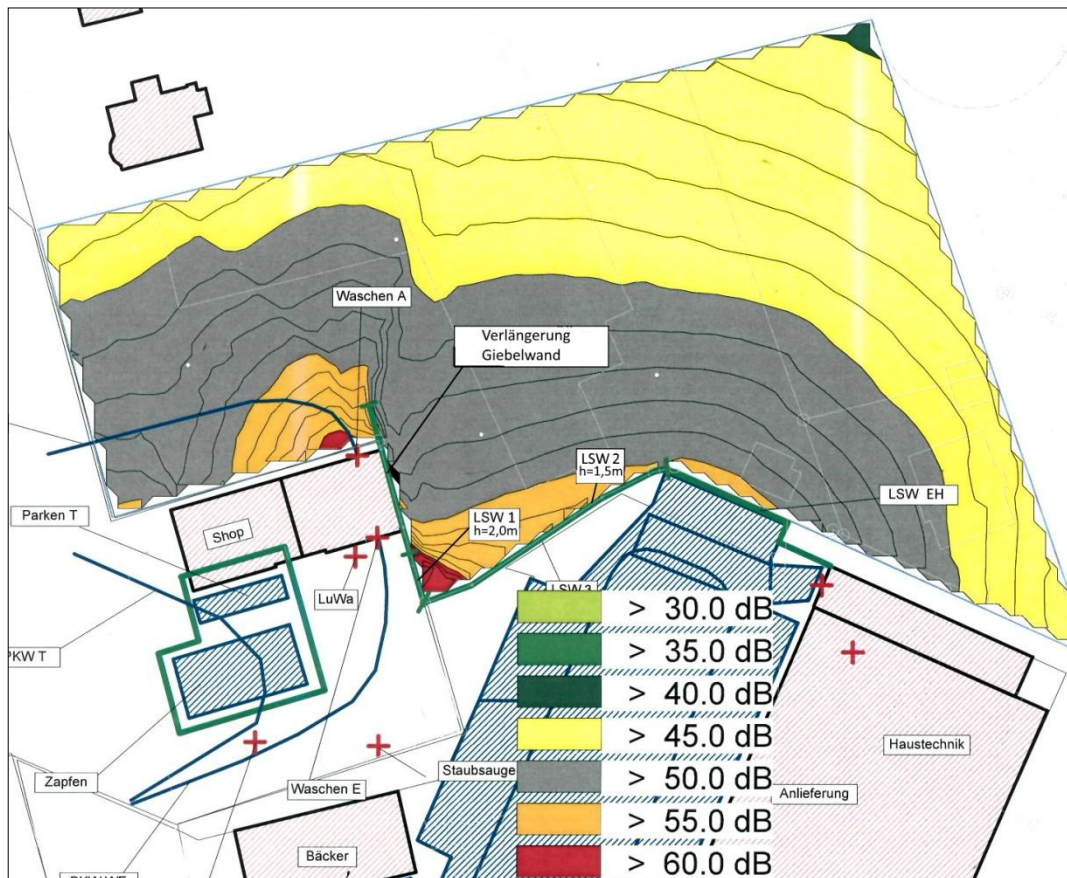
## **5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **5.1 Lärmschutzmaßnahmen**

#### **5.1.1 Lärmschutzmaßnahmen bzgl. der Tankstelle und der Einzelhandelseinrichtungen südlich des Plangeltungsbereichs**

- a. Die westliche Giebelwand des an die Ostfassade der Waschhalle der Tankstelle angrenzenden Gebäudes ist nach Südsüdosten zu verlängern. Die Überstandslänge in Richtung Südsüdosten muss bezogen auf die Waschhalle mindestens 3,0 m betragen und bezogen auf die Südfassade des Wohngebäudes mindestens 6,0 m. Die Oberkante der verlängerten Giebelwand muss eine Höhe von mindestens 1,1 m über OK Fußboden im 3. OG des angrenzenden Wohngebäudes aufweisen. Öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 sind in dieser Giebelwand nicht zulässig.

- b. Im Anschluss an die o. g. verlängerte Giebelwand ist im Verlauf der Grenze zur Tankstelle mindestens 2,0 m hohe Lärmschutzwand (LSW 1) zu errichten.
- c. Im Nahbereich der Ausfahrt der Waschhalle (im Norden) mit Beurteilungspegeln von mehr als  $L_r = 55 \text{ dB(A)}$  tags sind (öffnbare) Fenster von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig. Die Beurteilungspegel  $L_r$  tags - Tankstelle und Einzelhandelseinrichtungen können der nachfolgenden Planskizze entnommen werden.



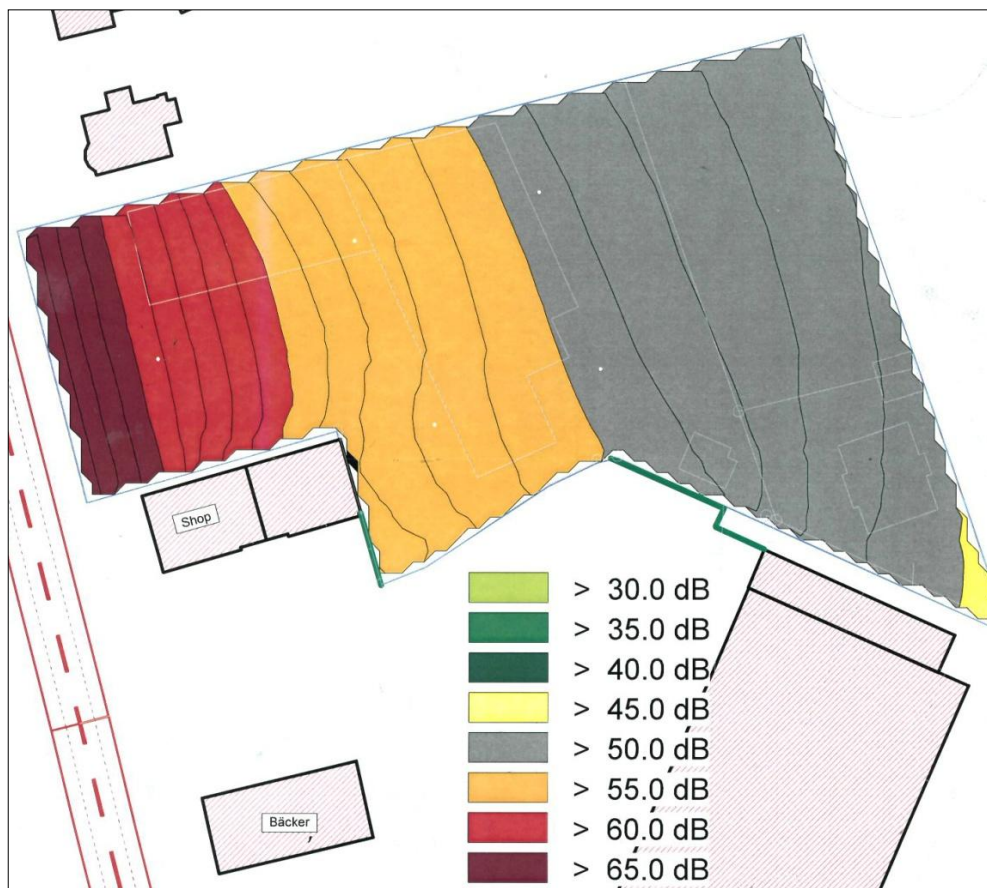
- d. Eine weitere Lärmschutzwand (LSW 2) ist erforderlich zum Schutz vor Kundenstellplatzlärm der Einzelhandelseinrichtungen südlich des Plangeltungsbereichs. Sie muss mindestens 1,5 m hoch ausgeführt werden. Sie ist entlang der Grenze zu platzieren, 36 m lang auszuführen und an die Lärmschutzwand (LSW 1) sowie die von Seiten der Einzelhandelseinrichtungen zu errichtende Lärmschutzwand dicht anzuschließen.

Die Lärmschutzwände dürfen keine Öffnungen oder Schlitze aufweisen und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens  $10 \text{ kg/m}^2$  haben.

### 5.1.2 Lärmschutzmaßnahmen bzgl. des Verkehrslärms der Kieler Straße

Bis zu einem Abstand von 19 m östlich der westlichen Grundstücksgrenze sind öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen, die der Kieler Straße zugewandt sind, mit Schallschutzvorbauten zu versehen, die eine Pegelminderung von mindestens 5 dB(A) bewirken.

Grundrisse sind so zu gestalten, dass an Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in Wohnungen der Verkehrslärm Beurteilungspegel von  $L_r = 59$  dB(A) nicht überschreitet. Für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern gilt  $L_r \leq 49$  dB(A) nachts. Falls das nicht möglich ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile dieser Räume erforderlich. Die Dimensionierung ist nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) vorzunehmen. Die Beurteilungspegel  $L_r$  tags für den Verkehr können der nachfolgenden Planskizze entnommen werden. Die Beurteilungspegel  $L_r$  nachts können abgeleitet werden aus den Tagwerten durch Abzug von 7 dB(A).



Beurteilungspegel  $L_r$ , Verkehrslärm tags

Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster im Lärmschutzbereich liegen, sind mit ergänzend entsprechend schallgedämpften 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.

## 6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

### 6.1 Anpflanzungsgebote

- a. Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- b. Die endgültige Festlegung der zeichnerisch festgesetzten Standorte der anzupflanzenden Bäume entlang der Kieler Straße kann mit Rücksicht auf die Zufahrten und die Gestaltung variabel vorgenommen werden (Verschiebung um bis zu 2 m zulässig). Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl von Bäumen ist einzuhalten.
- c. Innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

#### Einzelbäume entlang Kieler Straße:

Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang

#### Hecken

Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm, 3-4 Pflanzen pro lfm

- d. Für Einfriedungen der Wohnbauflächen zu den angrenzenden Flächen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
- e. Dachflächen sind mit Ausnahme technischer Aufbauten oder Flächen für Photovoltaik-Anlagen mit einem mindestens 8-10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
- f. Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden.
- g. Offene Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
- h. Herausragende Teile von Tiefgaragen im Rampenbereich einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

- i. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrün.

## **6.2 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt / Artenschutz**

- a. Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze außerhalb von unterbauten Flächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig.
- b. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.
- c. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
- d. Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen: Fällung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2.

## **7. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Landesbauordnung - LBO)**

### **7.1 Fassadenmaterialien der Fassaden parallel zur Kieler Straße**

Als Fassadenmaterial ist nur rötlich - buntes Sichtmauerwerk zulässig. Untergeordnete Bauteile können auch in Holz oder Glas zugelassen werden.

### **7.2 Dachform**

Im gesamten Plangeltungsbereich sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 5° zulässig.

### **7.3 Ausbildung von Staffelgeschossen**

Staffelgeschosse sind Dachgeschosse, die dreiviertel der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Die Möglichkeit Staffelgeschosse zu errichten, regeln die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse - zwingend und die Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen. Hierbei müssen die Außenwände der Staffelgeschosse mind. 2,0 m gegenüber allen Gebäudeseiten des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

### **7.4 Vorbauten, Balkone, Vordächer, Fluchttreppen**

Vorbauten, Balkone, Vordächer und Fluchttreppen sind (bis auf Stahlbetonplatten von Balkonen) in Stahl- und Glaselementen herzustellen.

## **7.5 Werbeanlagen und Warenautomaten**

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Sie sind nur am Gebäude bis in Höhe der Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig. Werbeanlagen mit leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und /oder bewegtem Licht sind unzulässig. Auskragende Werbeanlagen sind unzulässig. Vor der Fassadenfläche der baulichen Anlagen an der Kieler Straße und an Einfriedungen stehende oder hängende Warenautomaten sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 1,0 m<sup>2</sup> je Gewerbeeinheit nicht überschreiten. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt auch für das Beschriften und Bekleben von Fassadenteilen und Fenstern.

## **8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **8.1 Kulturdenkmale (§ 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.

## **A. Hinweise ohne Normcharakter**

### **A.1 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.



## **A.2 Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften**

Die in den Festsetzungen genannten Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften können während der Servicezeiten im Rathaus der Stadt Quickborn eingesehen werden.