

Satzung der Gemeinde Bönningstedt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39

"Hohenloher Ring 12-18"

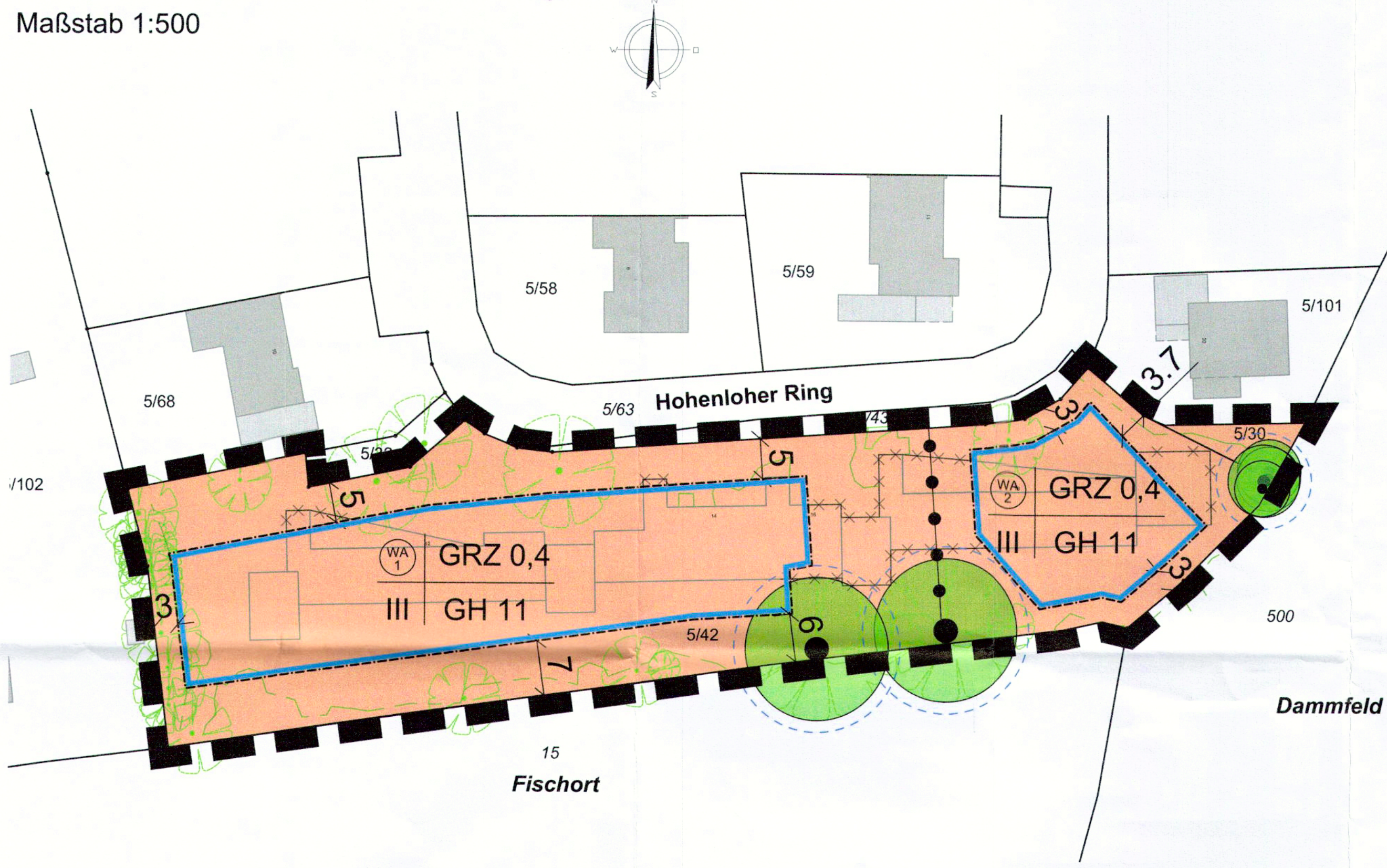
für das Gebiet südlich der Straße Hohenloher Ring (Flurstücke 5/42 und 5/39 der Flur 3 der Gemarkung Bönningstedt)

Aufgrund der §§ 10, 12 und 13a BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.09.2021 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Hohenloher Ring 12-18“ für das Gebiet südlich der Straße Hohenloher Ring (Flurstücke 5/42 und 5/39 der Flur 3 der Gemarkung Bönningstedt) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Teil A - Planzeichnung -

Maßstab 1:500



Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bezeichnung der Teilgebiete, z.B. WA 1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimalzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer
- GH 11,0 Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter (m)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

- Bäume mit Erhaltungsfestsetzungen und gekennzeichnetem Wurzelschutzbereich (Baumkrone zuzügl. 1,5 m)

5. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Aufgemessener Baumbestand
- abzubrechende Gebäude

Teil B - Text -

I. Vorhaben

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Zwei Wohngebäude für insgesamt 33 Wohneinheiten: Es werden drei Vollgeschosse realisiert, wobei das dritte Geschoss (2. Obergeschoss) im WA 1 ein Staffelgeschoss ist.
- Die Zugänglichkeit wird über den Hohenloher Ring gewährleistet.
- Das Gebäude im WA 2 ist mit 9 öffentlich geförderten Wohnungen konzipiert. Im Gebäuderiegel des WA 1 werden im Erdgeschoss 12 barrierefreie und im 1. Obergeschoss & Staffelgeschoss 12 Maisonettewohnungen als Eigentumswohnungen entstehen.
- Die notwendigen Stellplätze befinden sich zwischen den beiden Gebäuden direkt am "Hohenloher Ring". Für jede Wohneinheit im WA 1 ist mindestens 1 Stellplatz vorgesehen. Für die öffentlich geförderten Wohnungen im WA 2 wird ein Stellplatzschlüssel von 0,4 je Wohneinheit erbracht.
- Die Fassaden der Gebäude werden als helle Verblendenmauerwerk/Riemchen oder in hellem Putz ausgeführt. In den Eingangsbereichen und bei den Treppenhäusern sind auch andere Farben und Materialien zulässig.
- Die Außenanlage wird „offen“ gestaltet, ohne trennende Hecken zum Hohenloher Ring (mit Ausnahme der Stellplatzanlage und der rückwertigen Privatgärten). Die Flächen erhalten eine Rasendeckung und in Teilbereichen Ziersträucher. Am Hohenloher Ring sind Baumpflanzungen vorgesehen.

II. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

II.1 Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 2, Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Balkone, Terrassen und untergeordnete Anbauten dürfen die Baugrenzen in einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten. Treppen dürfen die Baugrenzen in einer Tiefe von max. 3,50 m überschreiten. Auf die Wurzelschutzbereiche (Hinweis V.1 Schutz von festgesetzten Bäumen) wird verwiesen.

II.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.2.1 Die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) darf max. 0,50 m betragen, gemessen ab Fahrbahnoberkante des Hohenloher Rings in Grundstücks- und Straßenmitte.

II.2.2 Die Gebäudehöhe ist in Teil A - Planzeichnung - festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Daches.

II.3 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

Ebenerdigere Stellplätze sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbereich von 0,6 darf nicht überschritten werden.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

III.1. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen.

III.2. Stell- und Parkplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind an mind. drei Seiten mit standortgerechten Laubhecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen einzuzüchten. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich von Sichtfeldern (Ein- und Ausfahrten) und ggf. auf Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der Festsetzung abgewichen werden.

Artenvorschläge für Hecken:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Stieleiche (Quercus robur)

III.3. Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Plangebiet sind mind. vier standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 cm betragen, gemessen in 1 m Höhe. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm (Mindestbreite von 2,00 m) freizuhalten. Die Bäume sind im Bereich von Verkehrsflächen gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

Artenvorschläge:

- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

III.4. Flächige Begrünung/Schottergärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, §§ 84 und 8 LBO)

40 % des Wohngebietes sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten ist. Befestigte Flächen sind nur für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen zulässig. Die flächige Gestaltung des Grundstücks mit Materialien, wie z.B. Schotter und Kies, mit Ausnahme zur Wegeführung, ist unzulässig.

III.5. Eingrünung von Abfallbehältern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 84 LBO)

Freistehende Abfallboxen, Abfallsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzuzüchten, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben.

Artenvorschläge für Hecken:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Stieleiche (Quercus robur)

Artenvorschläge Schling- und/oder Kletterpflanzen:

- Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')
- Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)
- Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

IV. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

IV.1 Fassaden

Die Außenhaut der Hauptgebäude ist in hellem (z.B. weiß, beige, hellgrau, Gelbtöne) Verblendenmauerwerk/Riemchen oder in hellem Putz auszuführen. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind auch Fassaden aus Glas zulässig.

In den Eingangsbereichen und bei den Treppenhäusern sind auch andere Farben und Materialien zulässig.

IV.2 Staffelgeschoss

Im Teilgebiet WA 1 muss das jeweilige dritte Geschoss (2. Obergeschoss) des Hauptgebäudes ein Staffelgeschoss sein. Das dritte Geschoss gilt als Staffelgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2 m zurückgesetzt ist.

IV.3 Stellplätze

Im Teilgebiet WA 1 ist mind. ein Stellplatz je Wohneinheit herzustellen. Im Teilgebiet WA 2 sind mind. 0,4 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

IV.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Falle der Höhenangleichung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und dem allgemeinen Wohngebiet sind die Geländeübergänge in Form einer Abbschüttung herzustellen.

V. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

V.1 Schutz von festgesetzten Bäumen

Bei der Durchführung der Baulätigkeiten sind für die erhaltenswerten Bäume die eingriffsmindernden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpfleger (2006) "Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger" (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) einzuhalten und umzusetzen.

V.2 Artenschutz: Bauzeitenregelungen

Die Rodung von Gehölzen darf nicht innerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September, allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG) stattfinden.

Abweichungen von den genannten Zeiträumen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.02.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Pinneberger Tageblatt am 06.05.2021 erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 wird gem. § 13 a i.V.m. § 13 Abs. Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am 23.02.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben auf Grundlage des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz -PlanSiG-) und entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Zeit vom 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 durch eine ersatzweise Veröffentlichung im Internet und als zusätzliches Angebot im Auslegungszeitraum während der Dienststunden montags, dienstags und donnerstags von 08:30 bis 12:00 Uhr und von 14:00 bis 15:30 Uhr, mittwochs von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, freitags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.05.2021 durch Abdruck im Pinneberger Tageblatt bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung, der Planentwurf und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.boeningstedt.de Veröffentlichungen ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 13.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bönningstedt, den 29.11.2021

Der Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind. *Plan/Handl. 04.10.2020*

Uetersen, *21.11.2021*

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.09.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bönningstedt, den 29.11.2021

Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem dem Vorhaben- und Erschließungsplan am 21.09.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bönningstedt, den 29.11.2021

Der Bürgermeister

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

Bönningstedt, den 29.11.2021

Der Bürgermeister

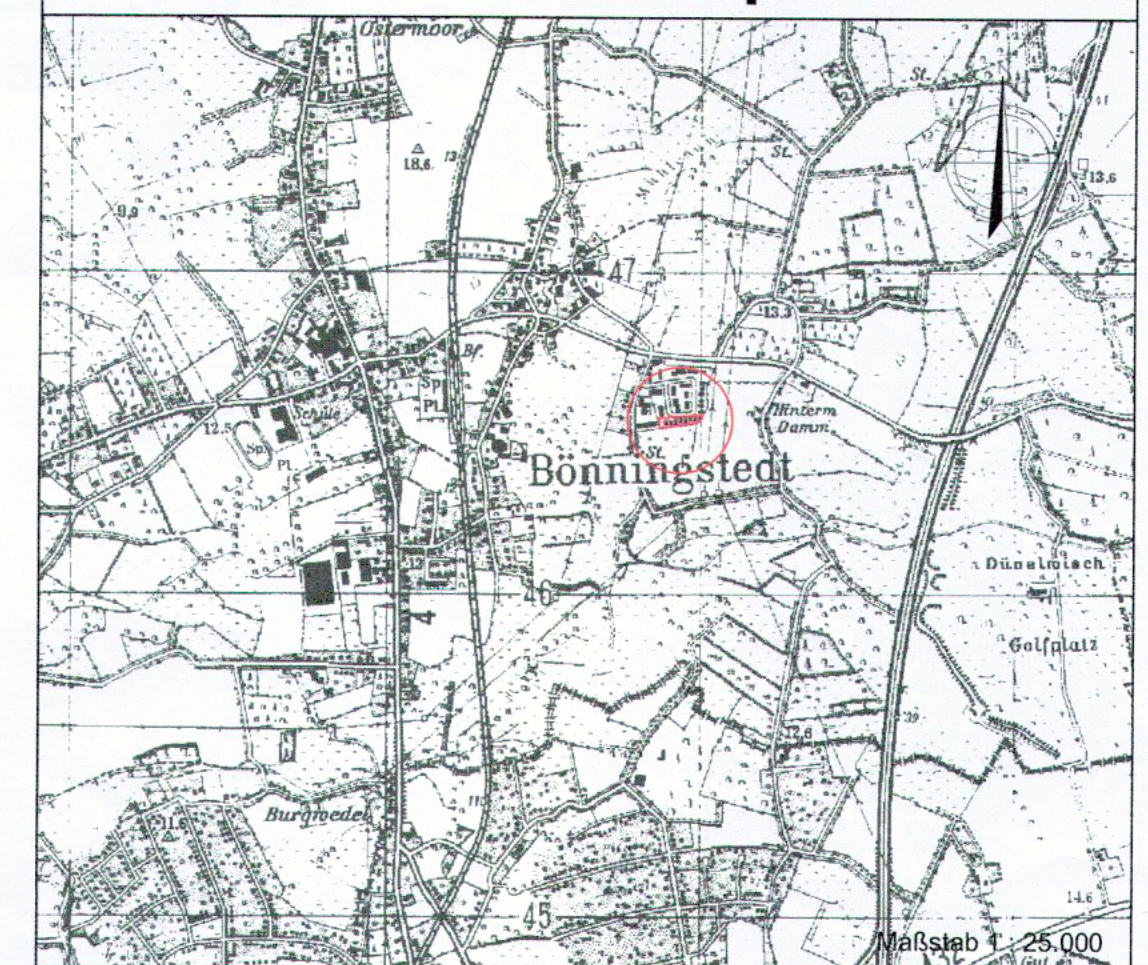
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am

.....ortsüblich 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 in Kraft getreten am

Bönningstedt, den

Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Gemeinde Bönningstedt		
vorh. bez. Bebauungsplan Nr. 39 - Hohenloher Ring 12 - 18 -		
Verfahrensstand	Inkrafttreten	Auftraggeber
Phase	3	Adlershorst Baugenossenschaft eG
Maßstab	1 : 1000	Ochsenscholler Straße 144 22848 Norderstedt
Arbeitsstand	17.11.2021	
bearbeitet	gezeichnet	geprüft:
Nov 2021 An.	Juli 2021 An.	Nov 2021 Da.
dn stadtplanung		Projekt Nr. BÖN19002
beraten · planen · entwickeln · gestalten		Blattgröße 0,891 x 0,765 = 0,682 qm
Kellerei 40 25462 Rellingen buero@dn-stadtplanung.de Tel. (04101) 852 15 72		