

Satzung der Gemeinde Bönningstedt über die

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

Für den Bereich des Grundstücks „Bahnhofstraße 9“ und angrenzende Bereiche

Entwurf

Teil B - Textliche Festsetzungen

Stand: Juni 2026

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

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungsstätten jeglicher Art
- Tankstellen

1.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind im gesamten Plangeltungsbereich zulässig. Oberirdische Garagen sind im gesamten Plangeltungsbereich unzulässig.

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

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

Im Urbanen Gebiet -MU- darf die zulässige Grundfläche (GRZ = 0,6) für sonstige funktional genutzte Grundstücksflächen (u.a. Stellplätze und ihre Zufahrten, Wegeführungen, Standflächen für Müllbehälter, sonstige Nebenanlagen etc.) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,0 m.

2.3 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhenangabe bei der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhenbezugsebene von 13,50 m über Normalhöhennull - mNHN -.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen wie Vordächer, Balkone, Terrassen und verglaste bauliche Erweiterungen bis zu 1,0 m über die festgesetzten Baugrenzen ist zulässig.

4. Grünordnung / Umwelt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Anpflanzungsgebote

- a. Für Einfriedungen der Baugrundstücke zu den angrenzenden Flächen (mit Ausnahme der Bereiche an der Bahnhofstraße) sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
- b. Bei sonstigen Anpflanzungen sind keine invasiven Arten zulässig.
- c. Freistehende Müllsammelbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.
- d. Die flächenhafte Anlage von Garten- oder Vorgartenflächen mit Steinmaterialien, wie z.B. Schotter, Kies oder vergleichbaren Material ist unzulässig.

4.2 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt / Artenschutz

- a. Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.
- b. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten 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:
 - Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.2.
 - Abriss von Gebäuden / Teilabriss von Gebäudeteilen nur im Zeitraum vom 01.09. bis zum 28./29.2.
 - Vor Beginn der Abriss- / Teilabrissmaßnahme ist durch fachkundige Untersuchung sicherzustellen, dass nicht gegen die in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelte Verbote zum Artenschutz verstoßen wird.
- e. Für notwendige Ausleuchtungen der Freiflächen sind nur vollständig eingekofferte LED- Leuchten mit warmweißem Licht (<3000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten.
- f. Vorgesehene Flachdächer sind (unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaikmodulen - vgl. Pkt. 5 der textlichen Festsetzungen) dauerhaft zu begrünen.

5. Nutzung der Solarenergie § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Vorgesehen Flachdächer sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Landesbauordnung - LBO)

6.1 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, farwechselndem und /oder bewegtem Licht sind unzulässig. Auskragende Werbeanlagen sind unzulässig. An Einfriedungen stehende oder hängende Warenautomaten sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 1,0 m² je Gewerbeeinheit nicht überschreiten. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt auch für das Beschriften und Bekleben von Fassadenteilen und Fenstern.

6.2 Vermeidung von Blendeffekten

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bahnhofstraße nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und der Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen. Dies gilt auch für Blendeffekte durch eventuell auf Dächern zu installierende Photovoltaikanlagen und ähnliche Bauteile.

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) / Hinweise

7.1 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.2 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.

7.3 Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften

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