

Satzung der Stadt Quickborn über den Bebauungsplan Nr. 39, 4. Änderung "Städtebauliche Entwicklung Marktstraße"

für das Gebiet „Städtebauliche Entwicklung Marktstraße“ Marktstraße 1-3, (für die Flurstücke 851, 852 und 40/9 der Flur 24)

Aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (Schl.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom 20.12.2021 folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39, 4. Änderung für das Gebiet „Städtebauliche Entwicklung Marktstraße“ Marktstraße 1-3, (für die Flurstücke 851, 852 und 40/9 der Flur 24), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Bauantragsverordnung 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



Teil B - Text -

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 16 und 18 BauNVO)

In den urbanen Gebieten sind die nach § 6a Absatz 2 Nummer 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, sofern sie gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Quickborn nahversorgungs- oder zentrenrelevant sind, nur zulässig, wenn eine Netto-Verkaufsfläche von 100 m² pro Einheit nicht überschritten wird. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Nutzungen sind:

- Nahrungsmittel
- Reformwaren
- Drogerie- und Parfümerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schmiedereien und kleinere Pflanzen
- Zielgruppen und Zeitschriften

Zentrenrelevant:

- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätshäuser)
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Geschmückartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kinderstühle)

1.2. Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.3. In den urbanen Gebieten werden die Ausnahmen nach § 6a Absatz 3 Nummern 1 und 2 BauNVO für Vergnügungstätten (insbesondere Diskotheken, Wettbüros, Spielhallen die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen) sowie Tankstellen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.4. Im Teilgebiet MU1 sind in den Erdgeschosszonen Wohnungen unzulässig. Dies gilt nicht für Erdgeschosszonen und Abstellräume der Wohnungen in den oberen Geschossen. (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

1.5. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt. Sie bezeichnet das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der obersten Außenkante der Dachhaut (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Als Bezugspunkt gilt der in Teil A - Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baufeld (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

1.6. In den urbanen Gebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten um bis zu 2,0 m zulässig, sofern sie um mindestens 2,0 m - gemessen von der Innenkante der Attika - zurückgesetzt errichtet werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

1.7. Im Plangebiet dürfen die Baugängen durch An- und Vorbauten wie z.B. Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von max. 1,50 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

1.8. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

- nicht überdachten Stellplätzen, die aus wasserundurchlässigen Materialien hergestellt sind, nur anteilig entsprechend ihrem Abflussbeiwert mitzurechnen.
- Nebenanlagen, die mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen sind, nicht mitzurechnen sowie nicht überbaute Tiefgaragen gem. Festsetzung Nr. 2.3 die mit einem mindestens 30 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen sind, nicht mitzurechnen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

7. Festsetzungen zur Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 84 LBO)

7.1. Stellplätze und Erschließungsflächen sind im wasser- und lufdichtschichten Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,7 darf nicht überschritten werden. In den Wurzelzschichten müssen ein wurzelverträglicher Unterbau gemäß dem Konzept erforderlicher Baumschutzmaßnahmen und Fugenpflaster zur Anwendung kommen.

7.2. Eine Regenwasserversickerung oder die Installation von Brunnen im Plangebiet ist unzulässig (gemäß Teil B-Text-Hinweise-Geologie)

8. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 34 Landesbauordnung (LBO))

8.1. Das ausgebaute Dachgeschoss oberhalb des 3. Vollgeschosses muss ein Staffelfloßgeschoss sein. Das Dachgeschoss gilt als Staffelfloßgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2 m zurückgesetzt ist.

8.2. Für die Außenwände der Hauptgebäude mit Ausnahme der Fensterflächen und Anlagen zur aktiven und passiven Nutzung der Solarenergie sind nur nicht glänzende Materialien zu verwenden. Für die Außenwände der Hauptgebäude sind Klinker bzw. Vornauerziegel oder Putzfasaden zu verwenden. Ausnahmen sind für insgesamt je 30% der Außenwandflächen folgende Materialien zulässig: Naturholzverkleidungen, Kunstschiefer und Schiefer, Glas, unbehandelte, naturbelassene oder pulverbeschichtete Metallverkleidungen.

8.3. Entlang der Marktstraße sind als Abgrenzung zum öffentlichen Raum im Bereich der Vorgartenfläche nur Einfriedungen in Form von Schlitzeisen aus landschaftstypischen Laubgehölzen zulässig. Dabei können auf den Grundbesitz der Hecken zusätzlich Zäune angeordnet werden, die die Hecken jedoch nicht überragen dürfen. Festsetzung 2.2 und 6.3 sind zu beachten.

8.4. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Flächige Werbeanlagen und Schriftzüge aus einzelnen Buchstaben an Gebäuden dürfen zusammen einen Anteil von 15 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Freisetzung von Werbeanlagen und Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Traufe sowie reflektierende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Festsetzung 2.2 ist zu beachten.

8.5. Die Baugrenzen sind als Abgrenzung zum öffentlichen Raum im Bereich der Vorgartenfläche nur Einfriedungen in Form von Schlitzeisen aus landschaftstypischen Laubgehölzen zulässig. Dabei können auf den Grundbesitz der Hecken zusätzlich Zäune angeordnet werden, die die Hecken jedoch nicht überragen dürfen. Festsetzung 2.2 und 6.3 sind zu beachten.

Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Zugrundeliegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus Quickborn, Fachbereich Stadtentwicklung, Rathausplatz 1, 25451 Quickborn eingesehen werden.

8.6. Baugrenzen sind bei den Baugrunduntersuchungen, den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Brunnen aufzufälligen im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Ablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen, der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg - Untere Bodenschutzbehörde - ist unverzüglich zu benachrichtigen.

8.7. Das Plangebiet liegt innerhalb der vom Geologischen Dienst angegebenen Fläche der Salzsäureproblematik, die mit einer potenziellen Erdalkaliprotektionszone verbunden ist. Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Amt. Geologischer Dienst gibt dazu folgende Hinweise und Empfehlungen:

- Die in der Schließung und Holstein keine gültigen Anforderungen hinsichtlich der Bebauung in erdalkaliprotektiven Gebieten festgelegt wurden, wird empfohlen vorwiegend auf die Definitionen und konstruktiven Anforderungen für Wohngebiete in erdalkaliprotektiven Gebieten (aus Niedersachsen) zurück zu greifen und eine planerische und bautechnische Umsetzung in Anlehnung an die dort bestehenden Gefährdungsklassen vorzunehmen (s. Kap. 10.3 der Begründung). Aufgrund der nicht vollständig geklärten geologischen Situation sollte vorwiegend die tatsächliche Ausfüllung entsprechend den Erfordernissen des geplanten Gebäudes und dessen Anforderungen (z. B. Gefährdungsklasse 3-4) erfolgen.
- Es sollte sichergestellt werden, dass im Untergrund des Plangebietes keine hydraulischen Einwirkungen erfolgen. Dabei sollte auf eine Regenwasserversickerung oder die Installation von Brunnen im Plangebiet verzichtet werden.
- Auf eine wärmetechnische Versorgung mittels oberflächennaher Geothermie mit geschlossenen Sondersystemen sollte auf Grund der örtlichen geologischen Situation des Untergrundes verzichtet werden.
- Werden im Rahmen der Baugrunduntersuchung abgrenzbare, ggf. mit Weichschichten verfüllte, Senken erfasst, ist der Geologische Dienst zu informieren. Es wird empfohlen, dass das weitere Vorgehen mit dem geologischen Dienst abzustimmen.

8.8. Im MU 2 - Erdgeschoss ist der Taggepel kleiner als 60 dB(A)

8.9. Im MU 1 - Erdgeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.10. Im MU 2 - 1. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.11. Im MU 2 - 2. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.12. Im MU 2 - 3. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.13. Im MU 2 - 4. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.14. Im MU 2 - 5. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.15. Im MU 2 - 6. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.16. Im MU 2 - 7. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.17. Im MU 2 - 8. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.18. Im MU 2 - 9. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.19. Im MU 2 - 10. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.20. Im MU 2 - 11. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.21. Im MU 2 - 12. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.22. Im MU 2 - 13. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.23. Im MU 2 - 14. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.24. Im MU 2 - 15. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.25. Im MU 2 - 16. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.26. Im MU 2 - 17. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.27. Im MU 2 - 18. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.28. Im MU 2 - 19. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.29. Im MU 2 - 20. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.30. Im MU 2 - 21. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.31. Im MU 2 - 22. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.32. Im MU 2 - 23. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.33. Im MU 2 - 24. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.34. Im MU 2 - 25. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.35. Im MU 2 - 26. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

MU 1 Bezeichnung der Teilgebiete, z.B. MU 1

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimalzahl

III Zahl der Vollgeschosse ausgenommen Dachgeschoss als Staffelfloßgeschoss

18,50 Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baufeld

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Ermittlung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teil B - Text 6.1)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teil B - Text 6.3 - 6.5)

Bäume zum Anpflanzen (Teil B - Text 6.2)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (z.B. § 16 Abs. 6 BauGB)

Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Grundstückes Marktstr. Nr. 5 zu belastende Fläche bzw. mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) hier: Schallschutz gem. textlicher Festsetzung 4.

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

Umgrenzungen der Flächen für eine Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text 4.4)

7. Festsetzungen zur Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 84 LBO)

7.1. Stellplätze und Erschließungsflächen sind im wasser- und lufdichtschichten Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,7 darf nicht überschritten werden. In den Wurzelzschichten müssen ein wurzelverträglicher Unterbau gemäß dem Konzept erforderlicher Baumschutzmaßnahmen und Fugenpflaster zur Anwendung kommen.

7.2. Eine Regenwasserversickerung oder die Installation von Brunnen im Plangebiet ist unzulässig (gemäß Teil B-Text-Hinweise-Geologie)

8. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 34 Landesbauordnung (LBO))

8.1. Das ausgebaute Dachgeschoss oberhalb des 3. Vollgeschosses muss ein Staffelfloßgeschoss sein. Das Dachgeschoss gilt als Staffelfloßgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2 m zurückgesetzt ist.

8.2. Für die Außenwände der Hauptgebäude mit Ausnahme der Fensterflächen und Anlagen zur aktiven und passiven Nutzung der Solarenergie sind nur nicht glänzende Materialien zu verwenden. Für die Außenwände der Hauptgebäude sind Klinker bzw. Vornauerziegel oder Putzfasaden zu verwenden. Ausnahmen sind für insgesamt je 30% der Außenwandflächen folgende Materialien zulässig: Naturholzverkleidungen, Kunstschiefer und Schiefer, Glas, unbehandelte, naturbelassene oder pulverbeschichtete Metallverkleidungen.

8.3. Entlang der Marktstraße sind als Abgrenzung zum öffentlichen Raum im Bereich der Vorgartenfläche nur Einfriedungen in Form von Schlitzeisen aus landschaftstypischen Laubgehölzen zulässig. Dabei können auf den Grundbesitz der Hecken zusätzlich Zäune angeordnet werden, die die Hecken jedoch nicht überragen dürfen. Festsetzung 2.2 und 6.3 sind zu beachten.

8.4. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Flächige Werbeanlagen und Schriftzüge aus einzelnen Buchstaben an Gebäuden dürfen zusammen einen Anteil von 15 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Freisetzung von Werbeanlagen und Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Traufe sowie reflektierende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Festsetzung 2.2 ist zu beachten.

8.5. Die Baugrenzen sind als Abgrenzung zum öffentlichen Raum im Bereich der Vorgartenfläche nur Einfriedungen in Form von Schlitzeisen aus landschaftstypischen Laubgehölzen zulässig. Dabei können auf den Grundbesitz der Hecken zusätzlich Zäune angeordnet werden, die die Hecken jedoch nicht überragen dürfen. Festsetzung 2.2 und 6.3 sind zu beachten.

Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Zugrundeliegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus Quickborn, Fachbereich Stadtentwicklung, Rathausplatz 1, 25451 Quickborn eingesehen werden.

8.6. Baugrenzen sind bei den Baugrunduntersuchungen, den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Brunnen aufzufälligen im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Ablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen, der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg - Untere Bodenschutzbehörde - ist unverzüglich zu benachrichtigen.

8.7. Das Plangebiet liegt innerhalb der vom Geologischen Dienst angegebenen Fläche der Salzsäureproblematik, die mit einer potenziellen Erdalkaliprotektionszone verbunden ist. Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Amt. Geologischer Dienst gibt dazu folgende Hinweise und Empfehlungen:

- Die in der Schließung und Holstein keine gültigen Anforderungen hinsichtlich der Bebauung in erdalkaliprotektiven Gebieten festgelegt wurden, wird empfohlen vorwiegend auf die Definitionen und konstruktiven Anforderungen für Wohngebiete in erdalkaliprotektiven Gebieten (aus Niedersachsen) zurück zu greifen und eine planerische und bautechnische Umsetzung in Anlehnung an die dort bestehenden Gefährdungsklassen vorzunehmen (s. Kap. 10.3 der Begründung). Aufgrund der nicht vollständig geklärten geologischen Situation sollte vorwiegend die tatsächliche Ausfüllung entsprechend den Erfordernissen des geplanten Gebäudes und dessen Anforderungen (z. B. Gefährdungsklasse 3-4) erfolgen.
- Es sollte sichergestellt werden, dass im Untergrund des Plangebietes keine hydraulischen Einwirkungen erfolgen. Dabei sollte auf eine Regenwasserversickerung oder die Installation von Brunnen im Plangebiet verzichtet werden.
- Auf eine wärmetechnische Versorgung mittels oberflächennaher Geothermie mit geschlossenen Sondersystemen sollte auf Grund der örtlichen geologischen Situation des Untergrundes verzichtet werden.
- Werden im Rahmen der Baugrunduntersuchung abgrenzbare, ggf. mit Weichschichten verfüllte, Senken erfasst, ist der Geologische Dienst zu informieren. Es wird empfohlen, dass das weitere Vorgehen mit dem geologischen Dienst abzustimmen.

8.8. Im MU 2 - Erdgeschoss ist der Taggepel kleiner als 60 dB(A)

8.9. Im MU 1 - Erdgeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.10. Im MU 2 - 1. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.11. Im MU 2 - 2. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.12. Im MU 2 - 3. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.13. Im MU 2 - 4. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.14. Im MU 2 - 5. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.15. Im MU 2 - 6. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.16. Im MU 2 - 7. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.17. Im MU 2 - 8. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.18. Im MU 2 - 9. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.19. Im MU 2 - 10. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)

8.20. Im MU 2 - 11. Obergeschoss ist der Taggepel größer als 60 dB(A)