

Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Städtebauliche Entwicklung Querstraße / Harksheider Weg“

Präsentation zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
am 31.08.2022



Bisher im Verfahren:

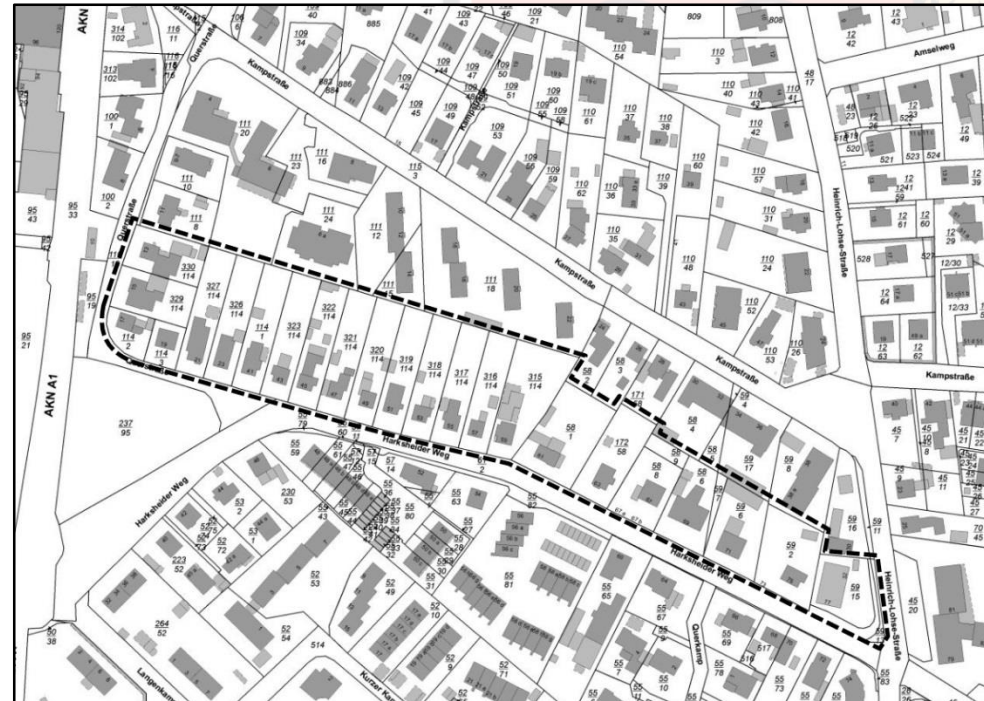
- Aufstellungsbeschluss am 03.05.2021 durch die Ratsversammlung gefasst.



Geltungsbereich und Planungsziele:

- Bestandsbedachte planungsrechtliche Steuerung eines anhaltenden städtebaulichen Entwicklungsdruckes auf die Grundstücke im Geltungsbereich
- Wahrung der ortsbildprägenden Einfamilienhausbebauung in 1-geschossiger Bauweise im westlichen Teilbereich. Darüber hinaus Sicherung einer einheitlichen vorderen Baulinie und Bebauungs- und Nachverdichtungsoptionen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen.
- Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss im östlichen Teilbereich, die sich in der Gebäudekubatur sowie der Grundfläche an der in diesem Teilbereich bestehenden Bebauung orientieren

Geltungsbereich B-Plan Nr. 21, 2. Änderung (eigene Darstellung)



B-Plan Nr. 21, 2. Änderung:

- Zweigeteilte Betrachtung
- **Westlicher Teilbereich:**
 - Querstraße bis Harksheider Weg 59
 - Homogene EFH-Bebauung
- **Städtebauliche Zielrichtungen:**
 - Wahrung der ortsbildprägenden Einfamilienhausbebauung (EFH) in 1-geschossiger Bauweise,
 - Festsetzung einer gebietstypischen Dachneigung
 - Festsetzung einer Firstrichtung / Giebelständigkeit
 - Sicherung der einheitlichen vorderen Baulinie,
 - Definierung einer überbaubaren Grundstücksfläche
 - Anbauten wie im Bestand ermöglichen
 - Bebauungs- und Nachverdichtungsoptionen in 2. Bauflucht
 - Festsetzung einer gebietstypischen Art der baulichen Nutzung und einer gebietsverträglichen GRZ
 - Gestaltung Vorgartenzone

westlicher Geltungsbereich (Querstraße bis Harksheider Weg Hausnummer 59)



B-Plan Nr. 21, 2. Änderung:

- Zweigeteilte Betrachtung
- **Westlicher Teilbereich:**
 - Querstraße bis Harksheider Weg 59
 - Homogene EFH-Bebauung
- **Städtebauliche Zielrichtungen:**
 - Wahrung der ortsbildprägenden Einfamilienhausbebauung (EFH) in 1-geschossiger Bauweise,
 - Festsetzung einer gebietstypischen Dachneigung
 - Festsetzung einer Firstrichtung / Giebelständigkeit
 - Sicherung der einheitlichen vorderen Baulinie,
 - Definierung einer überbaubaren Grundstücksfläche
 - Anbauten wie im Bestand ermöglichen
 - Bebauungs- und Nachverdichtungsoptionen in 2. Bauflucht
 - Festsetzung einer gebietstypischen Art der baulichen Nutzung und einer gebietsverträglichen GRZ
 - Gestaltung Vorgartenzone



B-Plan Nr. 21, 2. Änderung:

- Zweigeteilte Betrachtung
- **Östlicher Teilbereich:**
 - Harksheider Weg 61 bis 77/Heinrich-Lohse-Straße 32
 - Keine einheitliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur (sowohl EFH, als auch MFH mit zwei Vollgeschossen und gewerbliche Nutzungen)
 - Größere, heterogene Grundstücke
- **Städtebauliche Zielrichtungen:**
 - Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten mit zwei Vollgeschossen, ausbaubarem Dachgeschoss und einer gebietsverträglichen Kubatur
 - Definierung einer überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend der Dimension der in diesem Teilbereich bereits realisierten Bebauung
 - Festsetzung einer gebietsverträglichen Nutzungsstruktur

östlicher Geltungsbereich (Harksheider Weg 61 bis 77/Heinrich-Lohse-Straße 32)



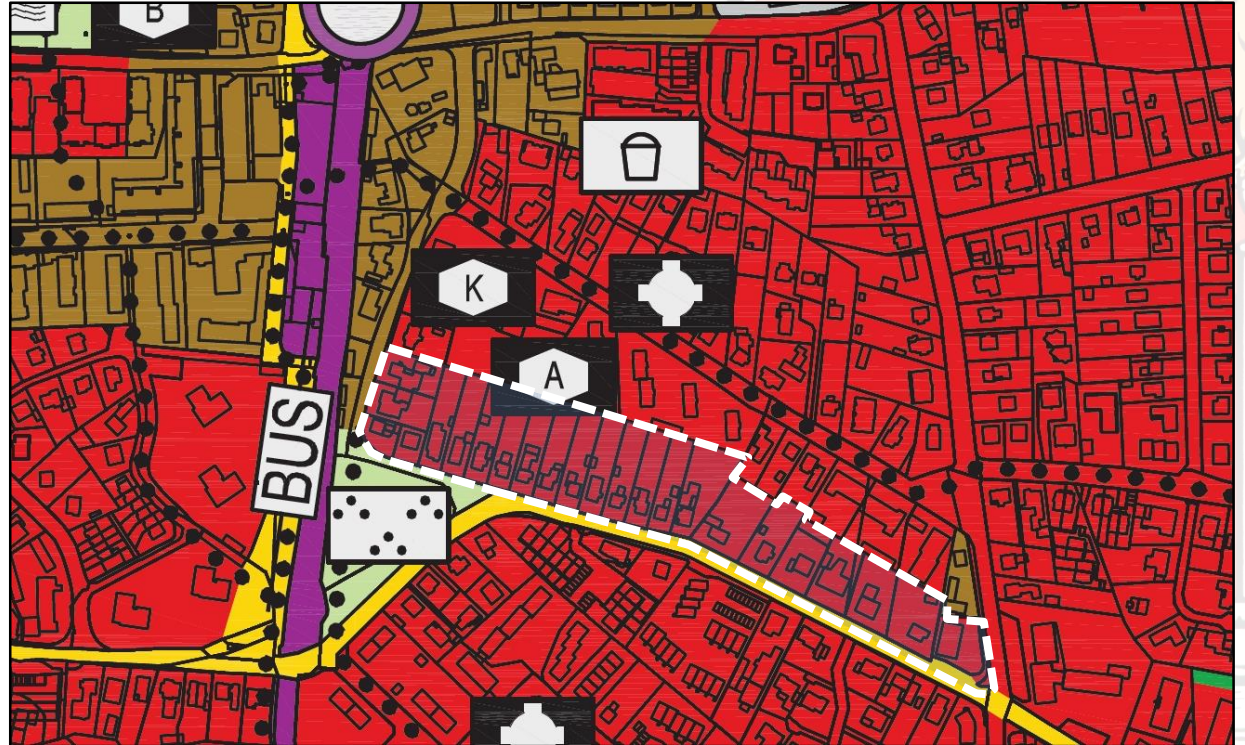
B-Plan Nr. 21, 2. Änderung:

- Zweigeteilte Betrachtung
- **Östlicher Teilbereich:**
 - Harksheider Weg 61 bis 77/Heinrich-Lohse-Straße 32
 - Keine einheitliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur (sowohl EFH, als auch MFH mit zwei Vollgeschossen und gewerbliche Nutzungen)
 - Größere, heterogene Grundstücke
- **Städtebauliche Zielrichtungen:**
 - Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten mit zwei Vollgeschossen, ausbaubarem Dachgeschoss und einer gebietsverträglichen Kubatur
 - Definierung einer überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend der Dimension der in diesem Teilbereich bereits realisierten Bebauung
 - Festsetzung einer gebietsverträglichen Nutzungsstruktur



Darstellungen im F-Plan

- Wohnbauflächen (W) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO



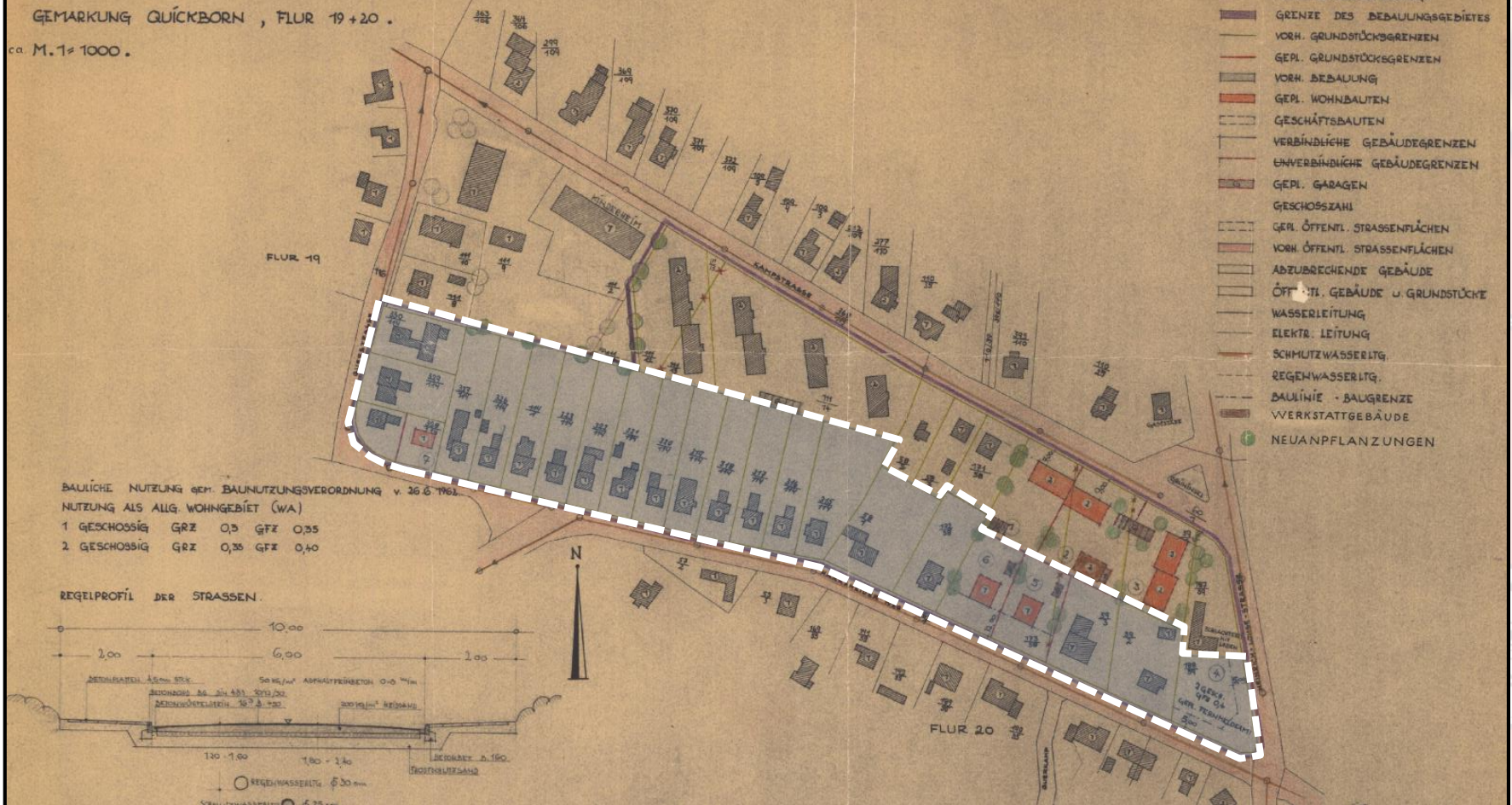
B-Plan Nr. 21

BEBAUUNGSPLAN 21.

QUICKBORN, HEINRICH-LOHSE-STR. - HARKSHEIDER WEG - KAMPSTRASSE.

GEMARKUNG QUICKBORN, FLUR 19+20.

ca. M. 1:1000.



Entwurf Planzeichnung

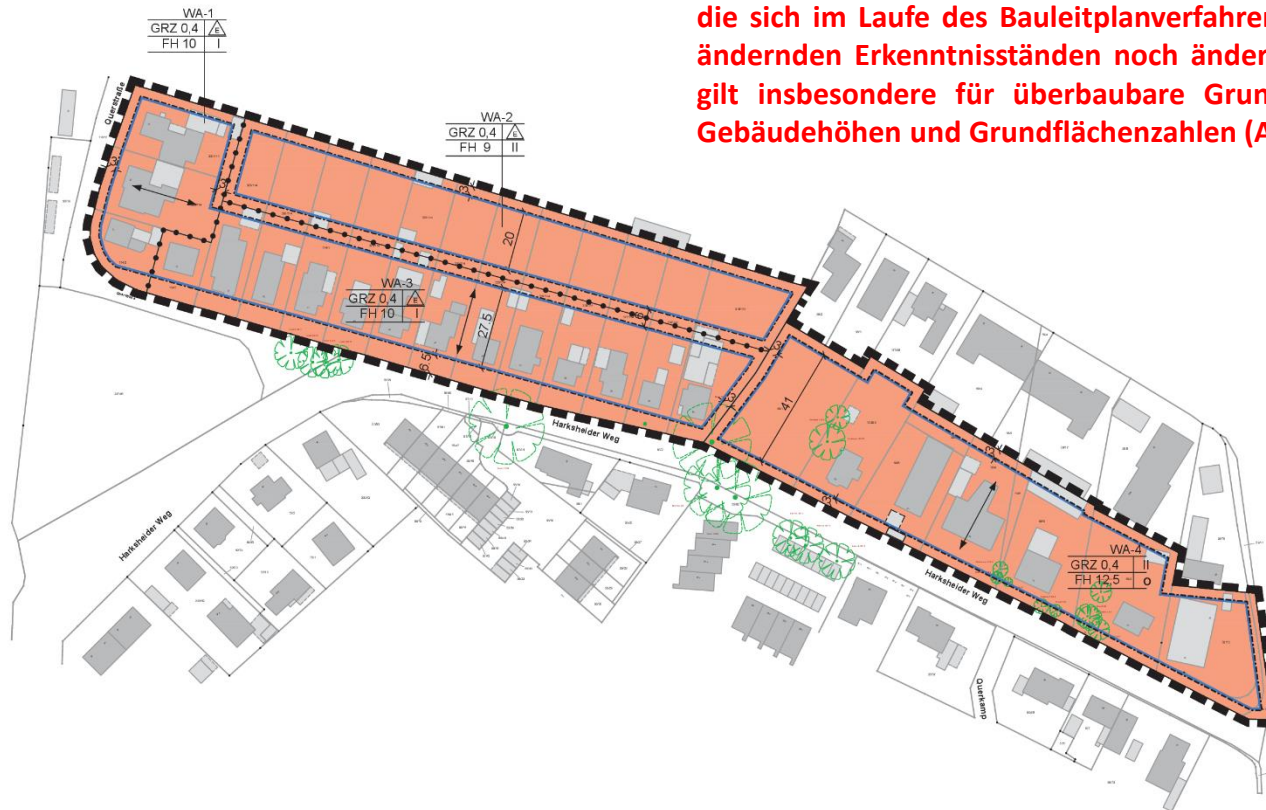
Stadt Quickborn

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 21 - Städtebauliche Entwicklung Querstraße / Harksheider Weg



Hinweis:

Die hier dargestellten Festsetzungen sind Arbeitsstände die sich im Laufe des Bauleitplanverfahrens und mit sich ändernden Erkenntnisständen noch ändern können. Dies gilt insbesondere für überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudehöhen und Grundflächenzahlen (Anm. d. Verf.).



Stadt Quickborn
2. Änd. des Bebauungsplan Nr. 21 - Städtebauliche Entwicklung Querstraße / Harksheider Weg -

Vorentwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:1000
01/2012 - pr. J. - Stand: 29.09.2012

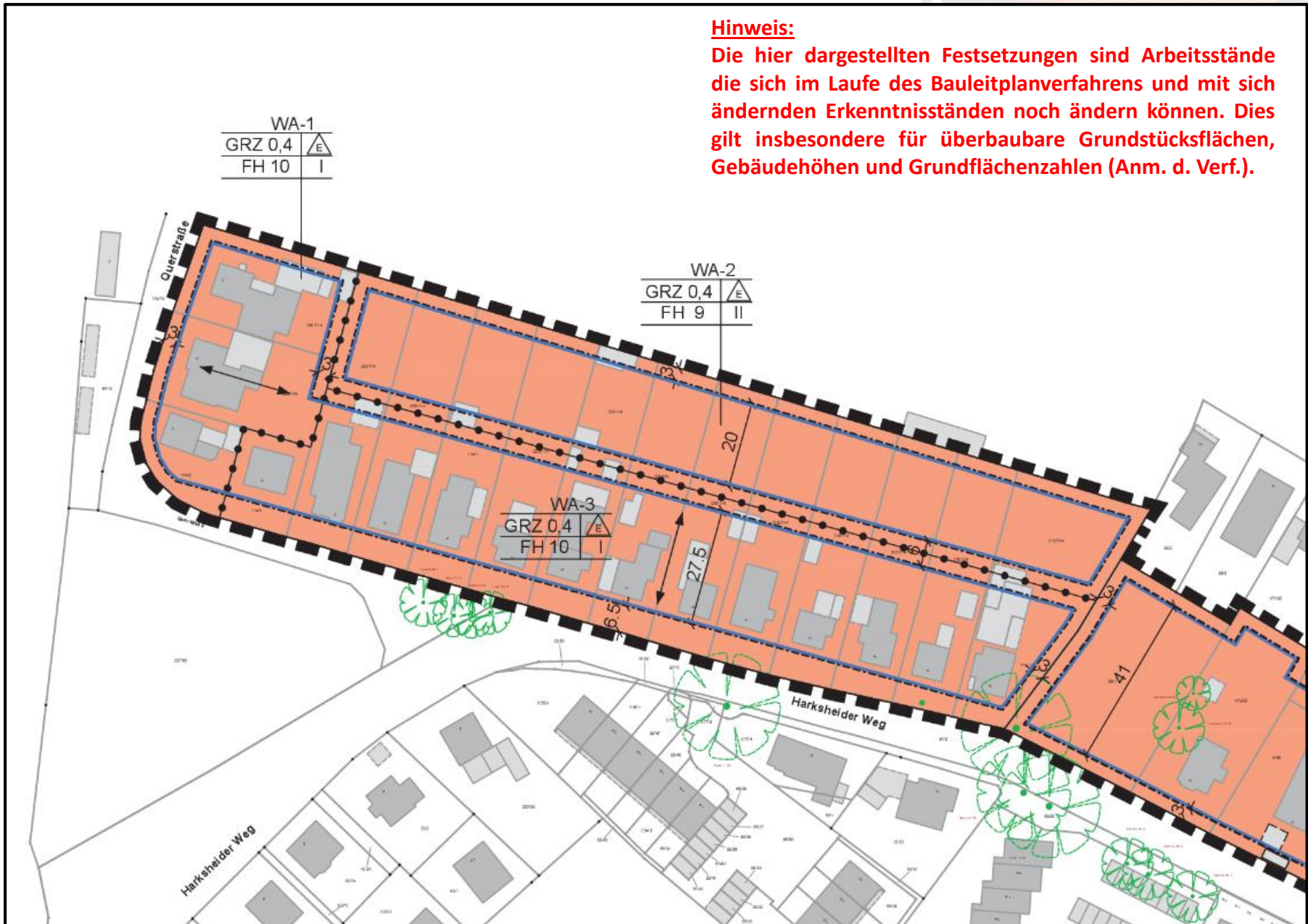
dn stadtplanung
Berater · Planer · Schwächer · Gestalter

Kaiserstr. 45 · 21602 · Rellingen
ber@dn-stadtplanung.de · Tel. 04103/452 13.12

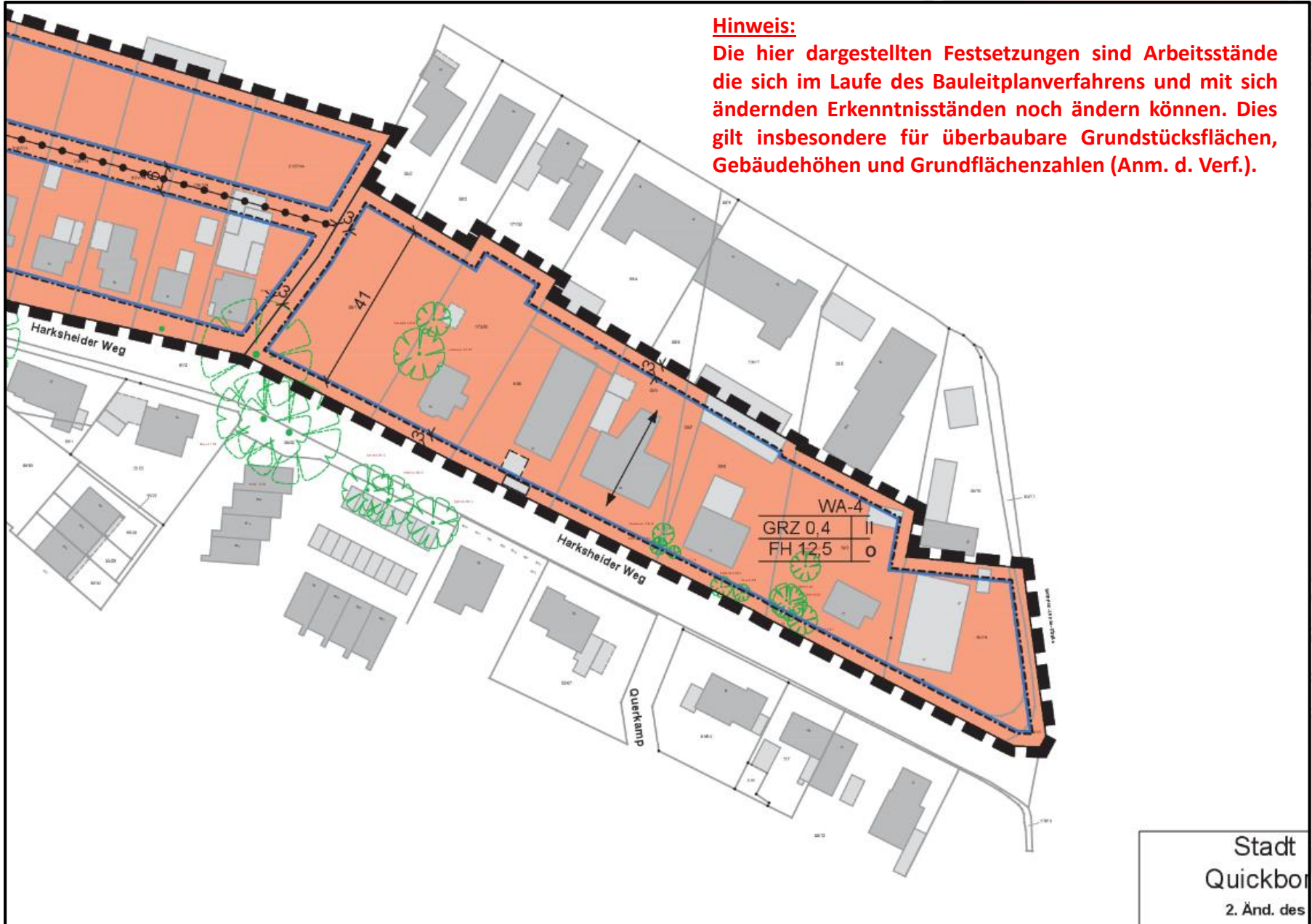
Entwurf Planzeichnung

Hinweis:

Die hier dargestellten Festsetzungen sind Arbeitsstände die sich im Laufe des Bauleitplanverfahrens und mit sich ändernden Erkenntnisständen noch ändern können. Dies gilt insbesondere für überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudehöhen und Grundflächenzahlen (Anm. d. Verf.).



Entwurf Planzeichnung



Hinweis:
Die hier dargestellten Festsetzungen sind Arbeitsstände die sich im Laufe des Bauleitplanverfahrens und mit sich ändernden Erkenntnisständen noch ändern können. Dies gilt insbesondere für überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudehöhen und Grundflächenzahlen (Anm. d. Verf.).

Entwurf Planzeichnung

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

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



Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer



Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



Offene Bauweise



Baugrenze



Hauptfirstrichtung

**Stadt
Quickborn**
2. Änd. des
Bebauungsplan Nr. 21
- Städtebauliche Entwicklung
Querstraße / Harksheider Weg -

Zeichenerklärung
2 Seiten
QUI21002 - gez. Jk. - Stand: 29.08.2022

dn stadtplanung
beraten · planen · entwickeln · gestalten

Kellerstr. 49 · 25402 · Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de · Tel. (04101) 852 15 72

4. Sonstige Planzeichen



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



Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Baumbestand

Weiteres Verfahren:

Ablauf:

- **Auswertung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
- **Lärmschutzgutachten**
Ergebnisse werden im Bebauungsplan berücksichtigt
- **Salzstockthematik und Entwässerung**
- **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss:**
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen für die Dauer eines Monats, mit der Möglichkeit Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Die Stellungnahmen sind von der Verwaltung zu prüfen, das Ergebnis ist nach dem Satzungsbeschluss mitzuteilen
- **Satzungsbeschluss und Bekanntmachung:**
Abschluss des Verfahrens; Rechtskraft des Bebauungsplanes



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Fragen und Anregungen:
stadtplanung@quickborn.de**

