

BEBAUUNGSPLANSATZUNG Satzung der Stadt Quickborn über den Bebauungsplan Nr. 73 "Wohnprojekt Amselweg"

Aufgrund des §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung der Stadt Quickborn vom 28.11.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 73 für das Gebiet "Wohnprojekt Amselweg"; südlich Feldbehnstraße, westlich Rotdornweg und nördlich Amselweg; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990. (BGBl I S. 132)



4. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- FUß- UND RADWEG

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität

6. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die Fläche ist als Laubwald zu erhalten und zu entwickeln.

7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- UNTERKELLERUNG VON GEBÄUDEN
Bei einer Unterkellerung der Gebäude sind Drainagen unzulässig. Eine Sicherung der Untergeschosse gegen Durchfeuchtung ist nur durch bauliche Maßnahmen im Kellerbereich zulässig.
- BEFESTIGUNG VON GRUNDSTÜCKSFREI-FLÄCHEN SOWIE WEGEN
Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Aufstellflächen für Notfahrzeuge und Versorgungsträger dürfen ausschließlich aus Rasengitterstein, Schotterterrassen oder ähnlichem Oberflächenmaterial hergestellt werden.

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSCHUTZ-GESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Fluglärm) ist für Schlaf- und Kinderzimmerfenster in Wohngebäude mindestens ein baulicher Schallschutz durch Ausstattung mit Belüftungselementen vorzusehen, die das Schallklima nach DIN 4109, für den Lärmpegelbereich II ausweisen.

9. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Erhalt von Bäumen
Carportanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die offenen Seiten und Rückseiten der Anlagen sind mit mindestens 1 Pflanze je 1 lfm zu bepflanzen. Rankhilfen sind zulässig. Die Begrünung ist auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig in der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, zu ersetzen.
An den zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind im Zuge der Baudurchführung alle erforderlichen Baumschutz- und Pflegemaßnahmen gemäß DIN 18920 und der ZTV Baumpflege durchzuführen.
Hochbauliche Maßnahmen, Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, sowie die Verlegung von Leitungen sind im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume (Flächen unter der Krone zuzüglich 1,50 m) unzulässig.
Versiegelungen im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Anordnung an anderer Stelle nicht möglich/unzumutbar ist und alle erforderlichen Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und ZTV Baumpflege durchgeführt werden. Der Abstand versiegelter Flächen zum Stamm soll möglichst groß sein, mindestens jedoch 2,5 m.

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO)

DACHGESTALTUNG
Es sind ausschließlich geneigte Dächer bis höchstens 30° Dachneigung zulässig. Untergeordnete Bauteile (Erker, Türme, Vordächer u.ä.) sowie Carports und Nebenanlagen dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Für die Dachneigung sind nur blendungsfrei und nicht glänzende Materialien zulässig. Es sind graue oder rote, rotbraune Farbtöne zu verwenden. Glasdächer, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, sowie extensive Dachbegrünung ist zulässig.

AUSSENHAUT - / FASSADENGESTALTUNG
Bei der Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:
- Klinker bzw. Vormauerziegel in roter, rotbrauner oder brauner Farbgebung,
- Holzverkleidungen, farbig behandelt,
- Glas und
- Putz mit einer Farbgebung vergleichbar den aufgeführten RAL - Farben:
Grünbeige (RAL 1000) Weißgrün (RAL 6019) Telegraf (RAL 7047)
Beige (RAL 1001) Kieselgrau (RAL 7032) Cremweiß (RAL 9001)
Sandgelb (RAL 1002) Lichtgrau (RAL 7035) Grauweiß (RAL 9002)
Perlfarbig (RAL 1013) Seldengrau (RAL 7044) Signalweiß (RAL 9003)
Eisenblei (RAL 1014) Betongrau (RAL 7023) Reinweiß (RAL 9010)
Helleisenblei (RAL 1015) Siltgrau (RAL 7030) Pappweiß (RAL 9016)
Ockergrün (RAL 1024) Platingrau (RAL 7036)
Pastergelb (RAL 1034) Quarzgrau (RAL 7039)

WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschreiten. Sie dürfen nicht höher als Unterkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden; rechtswidrig zur Fassade angebrachte Anlagen sind nur handwerklich ausgebildet zulässig. Bewegliche Werbeanlagen sowie Anlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.

BRANDSCHUTZ
Bei an den Waldschutzstreifen angrenzender Bebauung sind Feuerstäten mit festen Brennstoffen sowie Reetdächer unzulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

WALDSCHUTZSTREIFEN (§ 24 Abs. 2 LWaldG)
Gemäß § 24 Abs. 2 des LWaldG ist ein Waldschutzstreifen einzuhalten, der von Aufforstungen, sonstigen entflammaren Bewuchs insbesondere Nadelbäumen, Heidekräutern und von brennbaren Stoffen freizuhalten ist, die eine Feuerbrücke bilden können. Das Errichten baulicher Anlagen aller Art ist im Waldschutzstreifen untersagt.

III. DARSTELLUNG OHNE NORMATIVEN CHARAKTER

Flurstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücksbezeichnung Vorhandene Gebäude; Hausnummer

IV. HINWEISE

- 1. LAGEPLAN**
Der dem Bauantrag / dem Genehmigungsverfahren beizufügende qualifizierte Lageplan gem. § 7 Abs. 3 BauNVO ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen.
- 2. AUFFÄLLIGKEITEN IM UNTERGRUND**
Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlasten deuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - ist unverzüglich zu benachrichtigen.
- 3. SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN**
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke (z.B. Einzäunungen, Mauern) sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an Leitungen nicht gefährdet sind.
- 4. ZUGRUNDLIEGENDE VORSCHRIFTEN**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus Fachbereich Stadtentwicklung, Rathausplatz 1, 25451 Quickborn eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG TEIL B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNG NORMATIVEN INHALTS)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 0,25 (§§ 16 und 19 BauNVO)
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

II-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS z.B. III (§§ 16 und 20 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie Außenwand mit Oberfläche des Daches) und als Firsthöhe über mittlerer Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II	III	IV
Traufhöhe in m	3,5	7,0	10,5	14,0
Firsthöhe in m	7,5	10,50	14,0	17,0

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu 2,30 m ist zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St STELLPLATZ
Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Sie dürfen auch als Carports gestaltet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 22.11.2010. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 14.01.2011/28.01.2011 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 14.01.2011/27.01.2011 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel neben dem Haupteingang des Quickborner Rathauses, Rathausplatz 1, hingewiesen.

Quickborn, 01.12.2011 LS gez. Thomas Köppl
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB wurde am 02.02.2011 durchgeführt.
Quickborn, 01.12.2011 LS gez. Thomas Köppl
Bürgermeister

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 15.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Quickborn, 01.12.2011 LS gez. Thomas Köppl
Bürgermeister

Die Ratsversammlung hat am 05.09.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Quickborn, 01.02.2011 LS gez. Thomas Köppl
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.09.2011 bis zum 14.10.2011 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt:
Montag / Dienstag / Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift getätigt gemacht werden können, am 06.09.2011 durch Bereitstellung im Internet örtlich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 06.09.2011 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel neben dem Haupteingang des Quickborner Rathauses, Rathausplatz 1, hingewiesen.

Quickborn, 01.12.2011 LS gez. Thomas Köppl
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 02.09.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Pinneberg, 07.12.2011 LS Gerhard Kruse
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

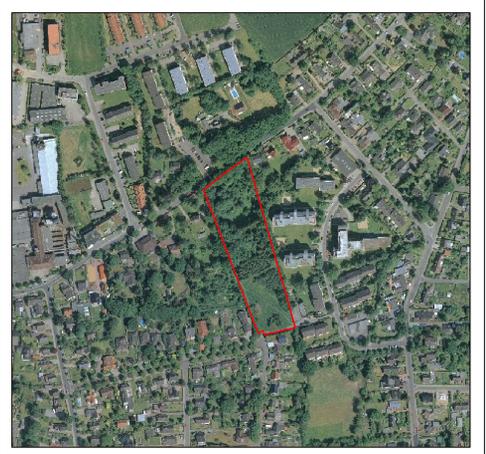
Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.11.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Quickborn, 01.12.2011 LS gez. Thomas Köppl
Bürgermeister

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Quickborn, 01.12.2011 LS gez. Thomas Köppl
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Quickborn, 05.12.2011 LS gez. Thomas Köppl
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung 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 08.12.2011 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Vertretung 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 am 08.12.2011 in Kraft getreten.

Quickborn, 12.12.2011 LS gez. Thomas Köppl
Bürgermeister



Übersichtsplan

Stadt Quickborn

Bebauungsplan Nr. 73

Bearbeitet	Hegemann
Bearbeitet	
Bearbeitet	
Gezeichnet	Fernández
Gezeichnet	

Bebauungsplan Quickborn Nr. 73 "Wohnprojekt Amselweg"

Quickborn, November 2011 M 1: 1000