

BEBAUUNGSPLANSATZUNG

Satzung der Stadt Quickborn über den Bebauungsplan Nr. 95 "Junges Wohnen"

für das Gebiet westlich der Straße Im Sand, nördlich der Straße Moorkehe, östlich des Himmelmoorweges

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung der Stadt Quickborn vom 23.02.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 95 für das Gebiet westlich der Straße Im Sand, nördlich der Straße Moorkehe, östlich des Himmelmoorweges, 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).

Teil A PLANZEICHNUNG



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 25.02.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 08.04.2008 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 08.04.2008 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel neben dem Haupteingang des Quickborner Rathauses, Rathausplatz 1, hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 15.07.2008 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 16.07.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Ratsversammlung hat am 24.11.2008 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.12.2008 bis 09.01.2009 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen:
Montag / Dienstag / Donnerstag von 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 15.30 Uhr
Mittwoch von 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 15.30 Uhr
Freitag von 8.30 - 12.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungstermin von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 25.11.2008 durch Bereitstellung im Internet unter www.quickborn.de ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 25.11.2008 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel neben dem Haupteingang des Quickborner Rathauses, Rathausplatz 1, hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 27.11.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
gnz. Köppel
Bürgermeister (Siegel)
Quickborn, 24.02.2009
- Der katastralmäßige Bestand am 07.10.2006 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
gnz. Rieffel
öffentlich bestellter Vermessungsgenieur
Norderstedt, 19.02.2009
- Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.02.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Ratsversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.02.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
gnz. Köppel
Bürgermeister (Siegel)
Quickborn, 24.02.2009
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
gnz. Köppel
Bürgermeister (Siegel)
Quickborn, 24.02.2009
- Der Beschluss des B-Planes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Spracherheben von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 14 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 26.02.2009 in Kraft getreten.
gnz. Köppel
Bürgermeister (Siegel)
Quickborn, 26.02.2009

Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 i.d.F. vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Festsetzungen
I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und Landesbauordnung Schleswig-Holstein - LBO SH)	
1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, 2 u. 3 BauGB und §§ 4, 19 und 20 BauNVO)	Allegemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO werden alle anderen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (wie Hotels und Gasthäuser, Verwaltungsbauten, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
GRZ 0,3 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)	Carports, Garagen und Nebenanlagen, die mit begrenzten Flächen auszuführen sind, fallen nicht in die GRZ-Berechnung nach § 19 (4) BauNVO ein. Teilweise Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze, deren Versiegelungsgrad 60 % nicht übersteigt, werden mit dem Faktor 0,5 auf die GRZ angerechnet.
I ZAHLEN DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMASS (§§ 16 und 20 BauNVO)	z.B. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (FH 9,00 m) (§§ 18 BauNVO) In allen allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe bezogen auf die Höhe der Oberkante Fertigfußbodens des Erdgeschosses 9,00 m nicht überschreiten. Die Oberkante Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante Fahrbahndecke liegen.

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- NUR EINZELHAÜSER ZULÄSSIG (Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in allen Wohngebieten nur Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Die Firsthöhe definiert sich als der höchste Punkt des Gebäudes. Die Oberkante Fahrbahndecke bezieht sich auf die Verkehrslinie an der zugehörigen Grundstücksgrenze.

3. MINDESTGRÖßE DER GRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Grundstücke je Wohneinheit beträgt 400 m².

4. MAXIMALE ANZAHL DER WOHNHEITEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSEN- BEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- VERKEHRSBERTUHIGTER BEREICH
- FUSSGÄNGERBEREICH
- BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT

6. BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- NUR EINZELHAÜSER ZULÄSSIG (Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in allen Wohngebieten nur Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Die Firsthöhe definiert sich als der höchste Punkt des Gebäudes. Die Oberkante Fahrbahndecke bezieht sich auf die Verkehrslinie an der zugehörigen Grundstücksgrenze.

7. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSEN- BEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- VERKEHRSBERTUHIGTER BEREICH
- FUSSGÄNGERBEREICH
- BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT

6. NEBENANLAGEN, STELLPLATZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind mit einem Abstand von mindestens 5 m zur Verkehrsfläche zu errichten. Im Vorgartenbereich (dem Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der Kleinfahrt) sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig. Straßenseitige Grundstücksanordnungen sowie Einfahrten der privaten Grundstücke sind auch im Vorgartenbereich zulässig.

7. GRÜNFLÄCHEN

OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Zweckbestimmung: PRIVATE PFERDEHALTUNG

Zulässig ist innerhalb der Baugrenze die Errichtung eines Pferdestands mit einer maximalen Grundfläche von 180 m². Außerhalb der überbauten Grundstücksfläche darf eine Bodenversiegelung nur für die Zuwegung sowie eine Stellplatzfläche erfolgen. Die Gesamtversiegelung auf dem Grundstück darf 270 m² nicht überschreiten.

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Zweckbestimmung: VERSICKERUNGSMULDE

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 ab und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung vorhandener Bäume
Neuanpflanzung von Bäumen

Neuanpflanzung von Sträuchern

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern

Einfriedigungen

Massnahmenfläche

Vergieselung

Baumschutz

Massnahmenfläche

Massnahmenfläche

Massnahmenfläche

Massnahmenfläche

Massnahmenfläche

Massnahmenfläche

Massnahmenfläche

Massnahmenfläche

Massnahmenfläche

Massnahmenfläche

Massnahmenfläche

Massnahmenfläche

Massnahmenfläche

Massnahmenfläche

Massnahmenfläche

Massnahmenfläche

11. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

Die Fläche, die als Waldschutzzstreifen gekennzeichnet ist (20 m bis zur Waldfälle), ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten, die von Menschen betrieben werden können. Das gilt auch für geneigte und senkrechte Vorhaben. Es dürfen keine brennbaren Flüssigkeiten gelagert werden.

12. SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Offentliche Fläche
Private Fläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 2 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsflächen zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Müllaufstellplätze

Dachgestaltung

Gestaltung der Bepflanzung

Waldschutzzstreifen

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Waldschutzzstreifen

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Waldschutzzstreifen

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Waldschutzzstreifen

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Waldschutzzstreifen

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Waldschutzzstreifen

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Waldschutzzstreifen

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Waldschutzzstreifen

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Waldschutzzstreifen

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Waldschutzzstreifen

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Waldschutzzstreifen

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

WASSERRECHTLICHE VORGABEN GRUNDWASSER

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers (Drainage o.ä.) ist unzulässig. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers im Planungsbereich empfiehlt sich deshalb bei einer Unterwässerung eine wasserrechtliche Bauweise (z.B. „weiße Wanne“).

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE GEBÄUDE
HAUSNUMMER
FLURSTRECKEN
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

ZUKÜNFTIGE GRUNDSTÜCKSGRENZEN ALS VORSCHLAG
VORHANDENER BÄUME AUßERHALB DES PLANGEBIETES

IV. HINWEISE
FREIFLÄCHEN-GESTALTUNGSPLAN
ALTLASTEN

ARTENSCHUTZ (§ 42 Abs. 1 BNatSchG)

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation

Kompensation