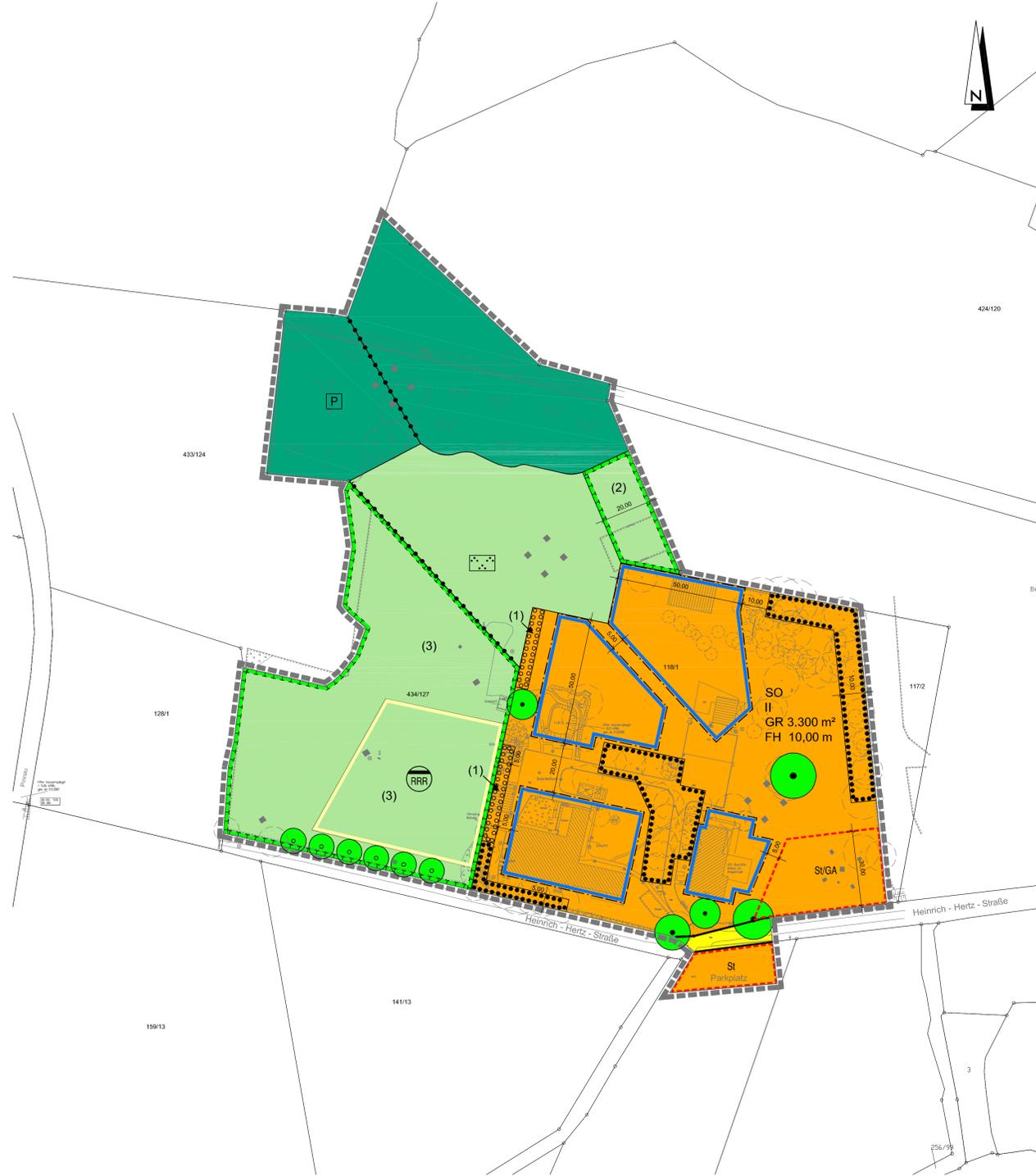


# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 96 der Stadt Quickborn

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Ratsversammlung vom 19.05.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 96 der Stadt Quickborn für das Gebiet nördlich Heinrich-Hertz-Straße/ östlich Pinnauniederung/ südlich und westlich der Himmelmoorchaussee (Belegenheit: Heinrich-Hertz-Straße 20 Bildungs- und Förderstätte Himmelmoor -BFH- ) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

## Teil A - Planzeichnung



## Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - Das Sondergebiet „SO - Bildungs- und Förderstätte für Menschen mit Behinderung“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Flächen für die Bildungs- und Förderstätte Himmelmoor.  
Zulässig sind:
    - Büro- und Schulungsräume, Werkstatt- und Lageräume, Gruppen- und Beschäftigungsräume,
    - ein öffentliches Café als Teil der Bildungs- und Fördermaßnahmen mit 100 m² Geschossfläche,
    - ein Wohnhaus für betreutes Wohnen mit 500 m² Geschossfläche,
    - ein Seminarhaus mit 600 m² Geschossfläche,
    - Gewächshäuser mit insgesamt 500 m² Grundfläche (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
  - Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Geländeoberfläche und der obersten Außenkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe wird die Fahrtrahne der Heinrich-Hertz-Straße als maßgebende Geländeoberfläche festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
  - Die festgesetzte Firsthöhe kann ausnahmsweise durch notwendige technische Bauteile um max. 2 m überschritten werden (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
  - Die festgesetzte Grundfläche (GR 3.300 m²) darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 3.700 m² überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
  - Das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist über offene Mulden oder Rinnen dem Regenrückhalteraum (RRR) zuzuführen. Soweit technisch erforderlich, ist ausnahmsweise eine leitungsgebundene Ableitung des Oberflächenwassers zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - In der mit (2) gekennzeichneten Fläche ist auf einer Fläche von 920 m² eine Obstweide anzulegen. In der Fläche sind mindestens 7 Obstbäume (Qualität Hochstamm, STU 14/16) zu pflanzen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen.
  - Innerhalb der mit (3) gekennzeichneten Fläche ist in der abgegrenzten Fläche für die Abwasserbeseitigung die Anlage eines Regenrückhalterumes (RRR) mit einer Abgrabungstiefe bis 10,65 m über NN zulässig. Die Fläche (3) ist durch extensive Beweidung zu pflegen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - In den mit (1) gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Hecken zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten und heimischen Wildsträuchern (90-100 cm, Pflanzdichte 1 Pfl. 2,25 m² im Mittel, Arten gem. Pflanzvorschlag im GOP).
  - Anzupflanzende Bäume sind in der Qualität Hochstamm, 18/20 cm STU zu pflanzen (Arten gem. Pflanzvorschlag im GOP) und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.
  - Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und 25b BauGB festgesetzte Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.
  - Bei Baumaßnahmen im Traubereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zu erhaltenden Bäume ist in jeder Phase der Bauausführung die DIN 18920: „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten, entsprechende Maßnahmen gem. GOP sind durchzuführen.
  - In der Fläche für „St/GA“ ist je 5 Stellplätze ein Baum in der Qualität Hochstamm, 18/20 cm SIU zu pflanzen (Arten gem. Pflanzvorschlag im GOP) und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume können in einer Reihe als nördliche Begrenzung der Stellplatzanlage gepflanzt werden. Je Baum ist ein durchwurzelbares Bodenvolumen von mindestens 12m³ herzustellen.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
  - Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der für sie festgesetzten Flächen nicht zulässig. In der Fläche für „St/GA“ sind Stellplätze, Carports und Garagen zulässig, in der Fläche „St“ sind nur Stellplätze zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**
  - Im Plangebiet sind für die Dacheindeckung nur blendungsfreie und nicht glänzende Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei sind nicht zulässig. Für die Dacheindeckung sind graue oder erdfarbene Farbtöne (Braun, Rost, Kupfer, Rotbraun) zu verwenden.
  - Im Plangebiet sind für die Fassaden mit Ausnahme der Fensterflächen nur blendungsfreie und nicht glänzende Materialien zulässig. Für die Außenwände der Gebäude sind gedockte oder pastellfarbene Farbtöne zu verwenden. Große Farbflächen, kontrastierende Farben, sowie die Farbtöne „Schwarz“ und „Rotweiss“ sind nicht zulässig.
  - Ausgenommen von den örtlichen Bauvorschriften sind Dachaufbauten zur natürlichen Belichtung der Gebäude und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

**Hinweis**  
Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben oder beim Tankausbau Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagung deuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - ist unverzüglich zu benachrichtigen (§ 2 LBodSchG). Die nach Bundesbodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Auffälliger / vorunreiner Bodenaushub ist bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen. Sollten die Auffüllungen, für die die Einstufung in die LAGA-Einbauklasse Z2 erfolgt, im Zuge von Baumaßnahmen ausgekoffert werden, so sind sie ordnungsgemäß zu entsorgen.

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - SO Sondergebiet "SO-Bildungs- und Förderstätte für Menschen mit Behinderung" (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - GR 3.300 m² Grundfläche mit Flächenangabe (§ 19 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH Firsthöhe in Meter als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO)**
  - Regenrückhalteraum
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - private Grünfläche
  - Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Anpflanzung von Bäumen
  - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - St Stellplätze
  - St/GA Stellplätze und Garagen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Zweckbestimmung der privaten Grünflächen und des Waldes
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
  - Flächen für Wald
  - Phänologischer Garten
- Darstellungen ohne Normcharakter**
  - Vorhandene bauliche Anlagen
  - Maßzahl in Metern
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksbezeichnungen
  - Baum
  - Fundament der ehem. Funkmasten
  - Zaun

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 19.12.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Quickborner Tageblatt" am 02.03.2006 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach erfolgter Anknüpfung durch Abdruck im "Quickborner Tageblatt" am 02.03.2006 im Zeitraum vom 13.03.2006 bis 31.03.2006 durchgeführt. In dieser Zeit hing das städtebauliche Konzept für die künftige Bebauung und die Freiflächenutzung im Rathaus der Stadt Quickborn aus.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2006 nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
- Die Ratsversammlung hat am 27.11.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Zeitraum vom 11.12.2006 bis 12.01.2007 während folgender Zeiten:
  - montags, dienstags und donnerstags von 8.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 15.30 Uhr,
  - mittwochs von 8.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 18.00 Uhr
  - und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können am 29.11.2006 im "Quickborner Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde angegeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar waren.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2006 zur Abgabe von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Quickborn, den

Thomas Köppl  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 19.12.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Pinneberg, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Ratsversammlung hat die aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am 26.03.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.05.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung mit dem Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB durch Beschluss genehmigt.

Quickborn, den

Thomas Köppl  
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

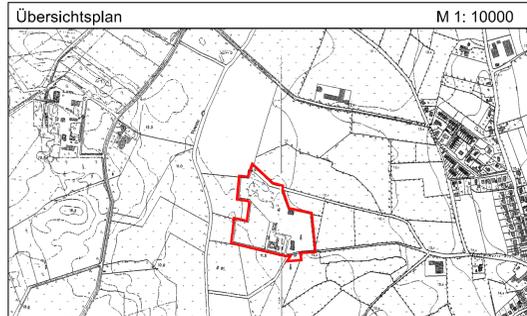
Quickborn, den

Thomas Köppl  
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Bereitstellung im Internet bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ..... durch Aushang hingewiesen. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen gem. § 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 ..... in Kraft getreten.

Quickborn,

Thomas Köppl  
Bürgermeister



**Stadt Quickborn**

Bebauungsplan Nr. 96  
"Sondergebiet Bildungs- und Förderstätte für Menschen mit Behinderung"  
Stadt Quickborn  
Kreis Pinneberg

Wasserwirtschaft  
Verkehrsanlagen  
Erschließungen  
Ingenieurbau  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung

Planzeichnung/ Textliche Festsetzungen  
M 1 : 1000

Projekt-Nr.: 105111  
Anlage: 1  
Blatt-Nr.: 1  
bearbeitet: Becker  
gezeichnet: Felkenhauer  
geprüft: Klütz  
Datum: 19.05.2008

VERMESSUNG ERSTELLT:  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl. Ing. Gerhard Kruse  
Elmsdorfer Straße 32a  
25421 Pinneberg  
Telefon: 04101/5422-0 Telefax: 04101/542216  
Datum der Vermessung: 19.12.2005

Ingenieurgesellschaft  
Klütz & Kollegen GmbH  
Beratende Ingenieure VdL  
Möhlenstraße 17  
25364 Bokel  
Tel. 04127 / 97 96 - 0  
Fax 04127 / 97 96 - 14  
info@kluetz-collegen.de  
www.kluetz-collegen.de