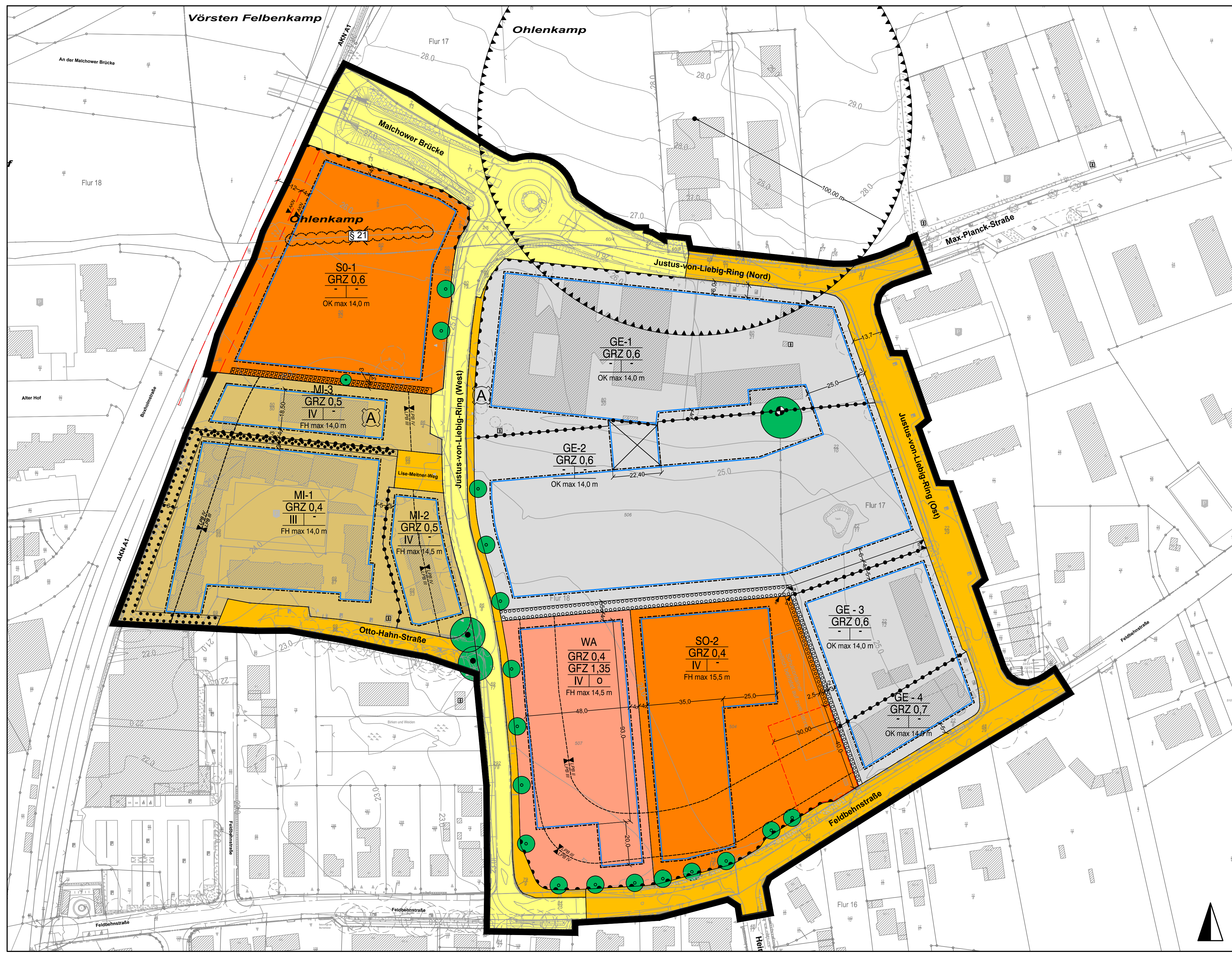


BEBAUUNGSPLANSATZUNG

Satzung der Stadt Quickborn über den Bebauungsplan Nr. 97 Teil 1 "Gewerbegebiet Mitte I"

Bebauungsplan Nr. 97 Teil 1 "Gewerbegebiet Mitte I" der Stadt Quickborn für das Gebiet zwischen Feldbahnstraße und dem Justus-von-Liebig-Ring sowie zwischen Justus-von-Liebig-Ring und AKN-Trasse / zwischen Otto-Hahn-Straße und der Straße An der Malchow Brücke

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNG NORMATIVEN INHALTS)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MI-1 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO) mit Teilgebietsnummer, z.B. 1

GE-1 GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO) mit Teilgebietsnummer, z.B. 1

SO-1 SONDERGEBIET SO-1 "Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung" (§ 11 BauNVO)

SO-2 SONDERGEBIET SO-2 mit der Zweckbestimmung "Private Schule" (§ 11 BauNVO)

FLÄCHE FÜR STELLPLATZE (§ 12 BauNVO)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNG NORMATIVEN INHALTS)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MI-1 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO) mit Teilgebietsnummer, z.B. 1

GE-1 GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO) mit Teilgebietsnummer, z.B. 1

SO-1 SONDERGEBIET SO-1 "Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung" (§ 11 BauNVO)

SO-2 SONDERGEBIET SO-2 mit der Zweckbestimmung "Private Schule" (§ 11 BauNVO)

FLÄCHE FÜR STELLPLATZE (§ 12 BauNVO)

NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

GRZ 0,5 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL z.B. GRZ 0,5 (§§ 16 und 19 BauNVO)

GRZ 1,35 ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL z.B. GFZ 1,35 (§§ 16 und 20 BauNVO)

ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTMASS z.B. III (§§ 16 und 20 BauNVO)

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§§ 16 und 18 BauNVO)

OK max. 14,0 m OBERKANTE als Höchstmaß, z.B. 14,0 m über Bezugspunkt

FH max. 14,0 m FIRSHÖHE als Höchstmaß, z.B. 14,0 m über Bezugspunkt

0 OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

DURCHFART

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

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENABGRENZUNGSLINIE

BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

PRIVATE FUSSWEGVERBINDUNG

7. Im Sondergebiet SO-2 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zum temporären Aufenthalt (z.B. Gartenhaus) oder als Abstellraum bis zu einer maximalen Grundfläche von 50 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Im Sondergebiet SO-2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Sport- und Spielanlagen sowie Spielplätzen bis zu einer zulässigen Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden.

9. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie in den Mischgebieten MI-2 und MI-3 ist das 4. Vollgeschoss als Staffelflochhaus auszubilden. Dabei ist das Staffelflochhaus im Allgemeinen Wohngebiet an den nach Süden und Westen ausgerichteten Gebäudeseiten, in den Mischgebieten MI-2 und MI-3 an den nach Süden und Osten ausgerichteten Gebäudeseiten um mindestens 1m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

10. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung mit einer maximal zu üssigen Oberkante oder mit einer maximal zulässigen Firmhöhe festgesetzt. Technische Aufbauten, wie z.B. Aufzugschächte, Lüftungseinrichtungen, Schornsteine sowie fernmelde-technische Anlagen sind davon ausgenommen. Ausnahme ist die Aufsichtsbühnen der Obergrenzen für Aufbauten zulässig, die im Zusammenhang mit Außenbereichsanlagen auf Dachflächen errichtet werden.

Für die einzelnen Baugruben sind folgende mittlere Geländeoberflächen über NN als jeweiliger Bezugspunkt der Höhenmessung festgesetzt:

WA 23,50 m über NN GE-1 26,00 m über NN SO-1 25,50 m über NN

MI-1 24,00 m über NN GE-2 25,00 m über NN SO-2 24,00 m über NN

MI-2 24,00 m über NN GE-3 25,00 m über NN

MI-3 24,50 m über NN GE-4 25,00 m über NN

11. Das Erdgeschoss ist als Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 4,30m auszubilden.

12. In Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten sind notwendige Zufahrten für die Feuerwehr zulässig.

13. Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von 6m zulässig. Zufahrten die ausschließlich Mitarbeiter-Stellplätze dienen, sind bis zu einer Breite von 4m zulässig.

14. Innerhalb der Fläche a,b,c,d,e,a ist die Herstellung einer maximal 4m breiten privaten Fußwegverbindung zugunsten der Eigentümer des Sondergebietes SO-2 "Private Schule" als Abkürzung des Sondergebietes SO-2 an den Justus-von-Liebig-Ring (Ost) zulässig. Der Weg ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

VERSEGLUNG VON GRUNDSTÜCKEN

NIEDERSCHLAGSWASSER DRAINAGEN

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6. VORKEHRUNG ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

IMMISSIONSSCHUTZ

SCHALLSCHUTZ/ LÄRMPELGBEREICH

IMMISSIONSSCHUTZ

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

GRUNDSATZE FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN

ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN

ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

STELLPLATZBEPFLANZUNG

BEGRÜNDUNG TIEFGARAGEN

DACHFLÄCHENBEGRÜNDUNG

7. Der katastermäßige Bestand am 28.10.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 26.06.2012 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 07.04.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Ratversammlung hat am 27.06.2016 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2016 bis 08.08.2016 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt:

montags, dienstags und donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.06.2016 im Quickborner Tagblatt und am 28.06.2016 durch Bereitstellung im Internet und durch Aushang an der Bekanntmachungstafel neben dem Haupteingang des Rathauses Quickborn, Rathausplatz 1, ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Quickborn, den 23.03.2017

gez. Köppl Bürgermeister L.S.

7. Der Entwurf des B-Planes durch die Ratversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Spruchstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.03.2017 durch Bereitstellung im Internet und durch Aushang an der Bekanntmachungstafel des Rathauses Quickborn, Rathausplatz 1, sowie am 29.03.2017 im Quickborner Tagblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsbehelfsmöglichkeiten (§ 21 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche 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 30.03.2017 in Kraft getreten.

Quickborn, den 30.03.2017

gez. Köppl Bürgermeister L.S.

7. Der Entwurf des B-Planes durch die Ratversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Spruchstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.03.2017 durch Bereitstellung im Internet und durch Aushang an der Bekanntmachungstafel des Rathauses Quickborn, Rathausplatz 1, sowie am 29.03.2017 im Quickborner Tagblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsbehelfsmöglichkeiten (§ 21 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche 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 30.03.2017 in Kraft getreten.

Quickborn, den 30.03.2017

gez. Köppl Bürgermeister L.S.

7. Der Entwurf des B-Planes durch die Ratversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Spruchstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.03.2017 durch Bereitstellung im Internet und durch Aushang an der Bekanntmachungstafel des Rathauses Quickborn, Rathausplatz 1, sowie am 29.03.2017 im Quickborner Tagblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsbehelfsmöglichkeiten (§ 21 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche 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 30.03.2017 in Kraft getreten.

Quickborn, den 30.03.2017

gez. Köppl Bürgermeister L.S.

7. Der Entwurf des B-Planes durch die Ratversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Spruchstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.03.2017 durch Bereitstellung im Internet und durch Aushang an der Bekanntmachungstafel des Rathauses Quickborn, Rathausplatz 1, sowie am 29.03.2017 im Quickborner Tagblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsbehelfsmöglichkeiten (§ 21 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche 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 30.03.2017 in Kraft getreten.

Quickborn, den 30.03.2017

gez. Köppl Bürgermeister L.S.

7. Der Entwurf des B-Planes durch die Ratversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Spruchstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.03.2017 durch Bereitstellung im Internet und durch Aushang an der Bekanntmachungstafel des Rathauses Quickborn, Rathausplatz 1, sowie am 29.03.2017 im Quickborner Tagblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsbehelfsmöglichkeiten (§ 21 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche 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 30.03.2017 in Kraft getreten.

Quickborn, den 30.03.2017

gez. Köppl Bürgermeister L.S.

7. Der Entwurf des B-Planes durch die Ratversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Spruchstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.03.2017 durch Bereitstellung im Internet und durch Aushang an der Bekanntmachungstafel des Rathauses Quickborn, Rathausplatz 1, sowie am 29.03.2017 im Quickborner Tagblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsbehelfsmöglichkeiten (§ 21 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche 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 30.03.2017 in Kraft getreten.

Quickborn, den 30.03.2017

gez. Köppl Bürgermeister L.S.

7. Der Entwurf des B-Planes durch die Ratversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Spruchstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.03.2017 durch Bereitstellung im Internet und durch Aushang an der Bekanntmachungstafel des Rathauses Quickborn, Rathausplatz 1, sowie am 29.03.2017 im Quickborner Tagblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsbehelfsmöglichkeiten (§ 21 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche 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 30.03.2017 in Kraft getreten.

Quickborn, den 30.03.2017

gez. Köppl Bürgermeister L.S.

BEGRÜNDUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE -VORGARTENZEONE-

MINDESTBEGRÜNDUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

MINDESTBEGRÜNDUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

WERBEANLAGEN

II. KENZZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

PLANFESTGESTELLTE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

PLANFESTGESTELLTE VERFAHREN ANK - IN AUFSTELLUNG -

ANFORDERUNG AN DIE BAUSTATIK (Erdfall) SOWIE NUTZUNG VON GEOTHERMIE

WEGFALL GESCHÜTZTES BIOTOP - KNICK

ANFORDERUNG AN DIE BAUAUSFÜHRUNG

ARCHÄOLOGISCHES INTERESSENSGEBIET

ALLLASTENVERDACHT

III. DARSTELLUNG OHNE NORMATIVEN CHARAKTER

VORHANDENE GEBÄUDE, HAUSNUMMER

FLURSTÜCKGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN / HÖHENLINIE

IV. HINWEISE

1. AUSGLEICHSFLÄCHEN

2. GEHÖLZLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN

3. LAGEPLAN

4. AUFFÄLLIGKEITEN IM UNTERGRUND

5. SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN

6. HINWEIS ZUM BAUSCHUTZ

7. ARTENSCHUTZ

8. ZUGRUNDELIEGENDE VORSCHRIFTEN

9. NACHWEIS SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

32. Verordnungen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschreiten. Bewegliche Werbeanlagen sowie Anlagen mit wechsellandem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Auf dem Grundstück Justus-von-Liebig-Ring Nr. 21 besteht ein Schlachtereibetrieb mit behördlich genehmigtem Schutzbestand von 100,0 m. Innerhalb dieses Bereiches kann es zu betriebsbedingten Geruchs- und Lärmemissionen kommen, so dass hier keine empfindlichen Nutzungen wie Wohnen zulässig sind.

Die Straßenverkehrsflächen wurden im Rahmen des Verfahrens "Höhenfreie Eisenbahnkreuzungsmaßnahme AKN" im Jahr 2005 planfestgestellt und werden im Bebauungsplan nachträglich dargestellt.

Für den 2-gleisigen Ausbau der Bahnstrecke nach Kalkenrieden befindet sich das Planfeststellungsverfahren in Vorbereitung. Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung hat die AKN Eisenbahn AG mitgeteilt, dass ein ca. 12m breiter Grundstücksstreifen ausgehend von der Gleismitteleise für den Streckenausbau als Erweiterungsbereich erforderlich wird. Dieser ist in der Planzeichnung eingezeichnet. Im Zuge der Baumaßnahmen werden vorübergehend voraussichtlich weitere 4m erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Salzstockhochlage, die mit einer potenziellen Erdfallproblematik verbunden ist. Gemäß Stellungnahme des LLUR Schleswig-Holstein vom 4.5.2016 gibt es keine Hinweise zu historischen oder aktuellen Erdfällen. Insgesamt wird für das Plangebiet eine Erdfallgefährdungseinstufung der Kategorie 2-3 gemäß Empfehlungen des LBEG, Niedersachsen vorgenommen, eine entsprechende baustatische Auslegung der Gebäudeteile ist notwendig. Als Grundlage dienen die Anforderungen GK aus dem Merkblatt "Konstruktive Hinweise für Wohnbauten in erdfallgefährdeten Gebieten" des LBEG, Niedersachsen.

Zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie sind Bohrungen bis zu einer Tiefe von 20m möglich. Damit wird sichergestellt, dass keine weitere Perforation der Sedimente des caprock erfolgt. Der Ringraum der Erdwärmesonden ist mit aufbereitestem Material zu verfüllen (Vorpessur). Im Erdfall werden die Anforderungen der Genehmigungs- und Unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg definiert.

Gemäß § 30a BImSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LrA-SchG geschützte Knickstruktur, die bei einer Bebauung des Grundstücks gemäß Hinweis Nr. 1 ausgetrieben ist.

Gemäß § 13 Abs. 4 LBO müssen Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund von Rechtsverordnungen zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet gem. § 12 (2) Nr. 6 DSchG. Für die Flurstücke 298, 609, 2210 und 2211 der Flur 17 sowie 5032 der Flur 18 sind Erdarbeiten bedürftig vorab der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Gemäß § 14 DSchG sind vor dem Beginn archäologischer Untersuchungen erforderlich. Der Eigentümer bzw. Planungsträger ist verpflichtet sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung zu setzen.

Die gekennzeichneten Standorte werden von der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg als Standorte mit Altlastenverdacht geführt, bei denen nach einer Nutzungsaufgabe oder baulicher Nutzungsänderung eine Orientierende Untersuchung erforderlich wird. Der Eigentümer hat die in der Anlage Nr. 1 der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Erweiterung von Verkehrsflächen wird aus dem Ökotoxikoto der Stadt Quickborn folgende externe Ausgleichsfläche zugeordnet:

• Pinnau, südlich Regenerdahltebecken, Gemarkung Quickborn, Flur 27, Flurstück 531, 510, 940, Größe 206 m².

Als Ersatz für den entfallenden Knic innerhalb des Sondergebietes SO-1 werden als externe Ausgleichsflächen für Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz folgende Ausgleichsflächen aus weiteren Ökotoxikoto zugeordnet:

• Ausgleichliche Knic, Gemarkung Schmalte, Flur 1, Flurstück 13, Größe 122 lfm Knic

• Ausgleichsflächen Knic, Gemarkung Wasbek, Flur 5, Flurstück 12, Größe 12 lfm Knic

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 21, 25, 27, 30, 31 wird die Verwendung von Arten gemäß der in der Begründung genannten Artenlisten 1-3 empfohlen.

Der dem Bauantrag / dem Genehmigungsverfahren beizufügende qualifizierter Lageplan gem. § 7 Abs. 3 BauVVO ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen.

Sollen bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Ausbau von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Ablagerung deuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - ist unverzüglich zu benachrichtigen.

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. Bäume (z.B. Einzahlungen, Mauern) sind so zu gründen, dass sie Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an Leitungen nicht gefährdet sind.

Bei Baulitätsigkeiten sind Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume und Hecken durchzuführen (§ 12 Abs. 4 Landesbauordnung). Es gilt die DIN 19520 "Vegetationsschutz im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten" und die RAL-PS-4 Richtlinie für die Anlage von Strassen. Teil Landschaftspflege, Abschnitt "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Bauarbeiten" und die ZTV Baumpflege "Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege". Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand ist ergänzend das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.

Die Artenschutzrechtlichen Verbotbestände gem. § 44 Abs. 1 BImSchG sind zu beachten. Die Entfernung von Vegetation und Oberboden ist nur außerhalb des Schutzraumes von Vögel (1. März bis 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können im Rathaus Fachbereich Stadtentwicklung, Rathausplatz 1, 25451 Quickborn eingesehen werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente sowie der definierten Schallschutzvorkehrungen ist zum jeweiligen Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen.

30. In den Gewerbegebieten GE-1, GE-2 und GE-3 sowie im Sondergebiet SO-1 sind die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbauten Grundstücksflächen in einer Tiefe von mindestens 2,5 m flächig mit Sträuchern der Artenliste 3 zu begrünen. Davon ausgenommen sind Bereiche für Grundstückszufahrten.

31. Als Mindestbegründung der Baugrundstücke sind Bäume der Artenliste 1 nach den Grunddaten der Festsetzung Nr. 21 wie folgt zu pflanzen:

Allgemeines Wohngebiet WA: 1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche

Mischgebiet MI-1, MI-2, MI-3: 1 Baum je angefangene 750 m² Grundstücksfläche

Sondergebiet SO-2: 1 Baum je angefangene 750 m² Grundstücksfläche

Sondergebiet SO-1: 1 Baum je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche

Gewerbegebiet GE-1, GE-2, GE-3, GE-4: 1 Baum je angefangene 1000 m² Grund