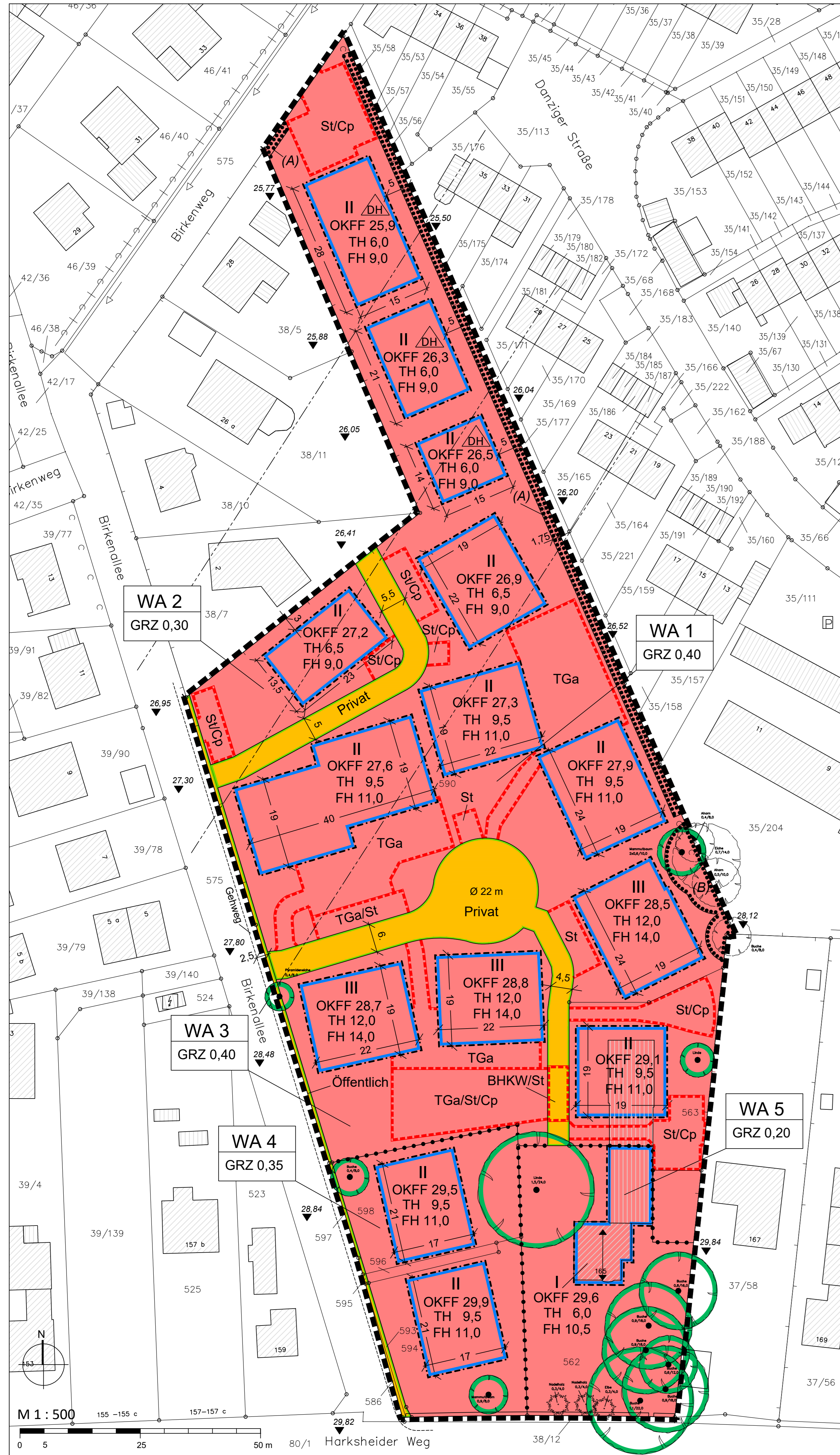


# Satzung der Stadt Quickborn über den Bebauungsplan Nr. 108 "Birkenallee / Harksheider Weg"

Aufgrund des § 10 BauGB und § 13a BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 25.03.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 108 „Birkenallee / Harksheider Weg“ für das Gebiet zwischen Birkenallee, Harksheider Weg, Birkenweg und der Bebauung entlang der Danziger Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

## Teil A: Planzeichnung



M 1 : 500  
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

### Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017

- Art der baulichen Nutzung**
  - z.B. IWA1 Allgemeines Wohngebiet, mit Nummerierung (s. textliche Festsetzung 1.1)
  - z.B. GRZ 0,40 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - z.B. OKFF 26,9 Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden als Höchstmaß in Metern über NN
  - z.B. TH 6,0 Traufhöhe als Höchstmaß, in Metern über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (s. textliche Festsetzung 1.2)
  - z.B. FH 9,0 Firsthöhe als Höchstmaß, in Metern über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (s. textliche Festsetzung 1.2)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - z.B. II Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - z.B. OKFF 26,9 Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden als Höchstmaß in Metern über NN
  - z.B. TH 6,0 Traufhöhe als Höchstmaß, in Metern über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (s. textliche Festsetzung 1.2)
  - z.B. FH 9,0 Firsthöhe als Höchstmaß, in Metern über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (s. textliche Festsetzung 1.2)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
  - Baugrenze (s. textliche Festsetzung 1.4)
  - Firststrichung des Hauptdaches
  - Straßenverkehrsflächen, öffentlich und privat, siehe Planzeichnung
  - Straßenbegrenzungslinie

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhaltung von Bäumen (s. textliche Festsetzung 1.7)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Erhaltung Hecke (s. textliche Festsetzung 1.8)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (s. textliche Festsetzung 1.9)

### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (s. textliche Festsetzungen 1.5, 1.6 und örtliche Bauvorschrift 2.4)
- St / Cp Stellplätze / Carports
- TGa Tiefgaragen
- BHKW Blockheizkraftwerk
- Grrenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Bemaßung in Meter
- Darstellung ohne Normcharakter
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Geländehöhen in Metern über NN, aus dem Datenbestand des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, außerhalb des Geltungsbereichs zur Information

### Nachrichtliche Übernahmen

- Richtfunkverbindungen 101551779, 101552840, beidseitiger 30 m Schutzbereich, Höhenbeschränkung 23 m über Grund

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
  - 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - 1.2 Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut.
  - 1.3 Das oberste Geschoss (Stofflagerschoss) ist allseitig um mindestens 60 cm zurückzusetzen; ausgenommen sind Treppenhäuserbereiche.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
  - 1.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen kann durch Erker, Loggien und Balkone bis zu 2 m und durch ebenerdige Terrassen bis zu 2,5 m zugelassen werden. Eine Überschreitung in den Wurzel- und Kronbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume und im Bereich der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist nicht zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO)**
  - 1.5 In den allgemeinen Wohngebieten mit den Nummern 1 bis 4 gilt: Nebenanlagen, die Gebäude sind, dürfen einen Rauminhalt von 50 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Für jede dieser Nebenanlagen ist eine Grundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup> erforderlich. Eine Mindestgrundstücksfläche ist nicht erforderlich bei Reihenhausnebenanlagen und Doppelhaushälften, wenn jeweils nur eine Nebenanlage, die ein Gebäude ist, errichtet wird, die einen Rauminhalt von 10 m<sup>3</sup> nicht überschreitet. Die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und nur vollständig unter Gelände zulässig.
  - 1.6 In den allgemeinen Wohngebieten mit den Nummern 1 bis 4 gilt: Oberirdische Stellplätze und Carports sind außer auf den überbaubaren Flächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports zulässig. Weitere Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Geringfügige Abweichungen von der Lage und Größe der Stellplätze und Tiefgaragen können zugelassen werden, sofern dadurch kein zusätzlicher Eingriff in den Wurzelbereich (definiert als der in der Planzeichnung festgesetzte Kronbereich zuzüglich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens) dieser Bäume ist von Abrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen freizuhalten und vor Überfahren zu schützen. Die Oberkante von Tiefgaragen muss vollständig unter Gelände liegen. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.7 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig innerhalb des Plangebietes zu ersetzen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,3 m Höhe über Erdboden). Der Wurzelbereich (definiert als Kronbereich zuzüglich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens) dieser Bäume ist von Abrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen freizuhalten und vor Überfahren zu schützen. Die Anlage von Gebäuden, Stellplätzen und Zufahrten im Wurzelbereich der Bäume ist zulässig, wenn dies in der Planzeichnung so festgesetzt ist. Als Ausnahme sind fußläufige Zuwegungen und bauliche Nebenanlagen im Wurzelbereich zulässig, wenn nachweisbar dargelegt werden kann, dass eine Anordnung an anderer Stelle auf dem Grundstück nicht möglich ist. Der Abstand versiegelter Flächen zum Stamm muss in diesem Fall mindestens 3 m betragen. Streifenfundamente sind unzulässig. Zur Bestandssicherung des Baumes muss sichergestellt sein, dass mindestens 75% seines Wurzelraums nicht versiegelt sind.
- 1.8 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (A) ist die vorhandene geschnittene Hecke zu erhalten und bei Abgang durch Anpflanzung der gleichen Art (Qualität 3 x verpflanzt) so zu ersetzen, dass der Charakter einer geschlossenen Heckenpflanzung gewahrt bleibt.
- 1.9 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (B) sind zum Schutz der Wurzelbereiche der Bäume Abrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen unzulässig. Als Ausnahme sind fußläufige Zuwegungen und bauliche Nebenanlagen im Wurzelbereich zulässig, wenn nachweisbar dargelegt werden kann, dass eine Anordnung an anderer Stelle auf dem Grundstück nicht möglich ist. Der Abstand versiegelter Flächen zum Stamm muss in diesem Fall mindestens 3 m betragen. Streifenfundamente sind unzulässig. Zur Bestandssicherung des Baumes muss sichergestellt sein, dass mindestens 75% seines Wurzelraums nicht versiegelt sind.
- 1.10 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrat aufzubauen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Stellplätze, Wege, Terrassen, Feuerwehrezufahrten und Kleinkinderspielflächen.
- 1.11 Müllbehälterstandorte sind durch Hecken zu begrünen und/oder durch andere geeignete Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.
- 1.12 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

### Vorkerkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.13 Für einen Außenbereich einer Wohnung in den Bereichen mit Beurteilungspegel über 59 dB(A) (siehe nebenstehende **Abbildung 1**) ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 59 dB(A) erreicht wird.
- 1.14 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 in der nebenstehenden **Abbildung 3** für schutzbedürftige Räume und in der nebenstehenden **Abbildung 4** für die Räume während zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt. In den Bereichen mit Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts (siehe nebenstehende **Abbildung 2**) sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach dem allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneter Weise sichergestellt werden kann. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

### 2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

- Fassaden**
  - 2.1 Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder Putz herzustellen.
- Dachgestaltung**
  - 2.2 Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude ist Pfannendeckung in den Farben Anthrazit (vergleichbar RAL 7015, 7016), Grau (vergleichbar RAL 7003, 7037 oder 7042) oder Rot bis Rotbraun (vergleichbar RAL 2001, 2000-011, 2001-0000) zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, engobierte Dachpfannen sind zulässig. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig. Solaranlagen auf Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.
- Grundstückseinfriedungen**
  - 2.3 Als Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zulässig. Die Hecken dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Zäune sind nur in Kombination mit Hecken auf den Grundstücksmarkseiten zulässig. Die Zäune dürfen die Hecke nicht überragen.
- Pflanzliste für geschnittene Hecken:**
  - Engfrüchtiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
  - Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
  - Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
  - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Stellplatzanlagen**
  - 2.4 Oberirdische Stellplatzanlagen und Carports sind hinsichtlich Materialien, Farben sowie Ausstattung als einheitliche Gruppe zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

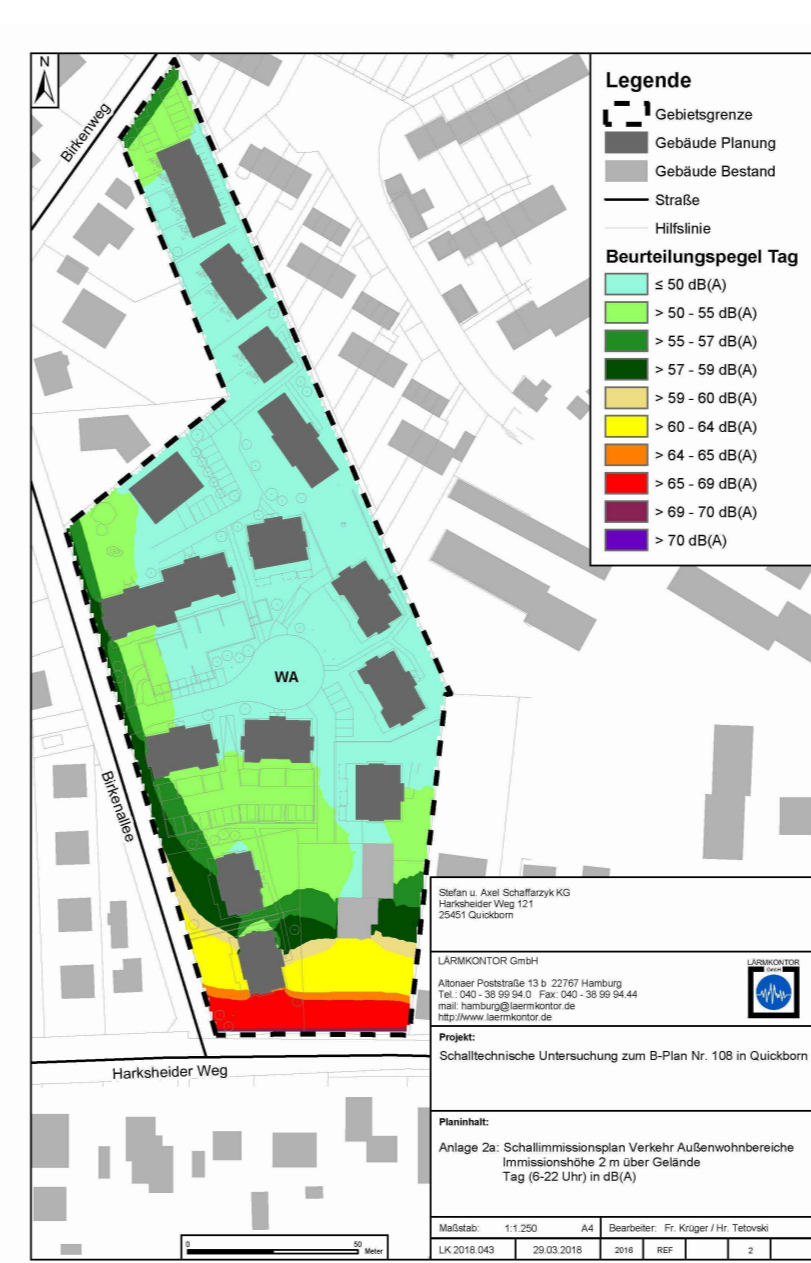


Abbildung 1

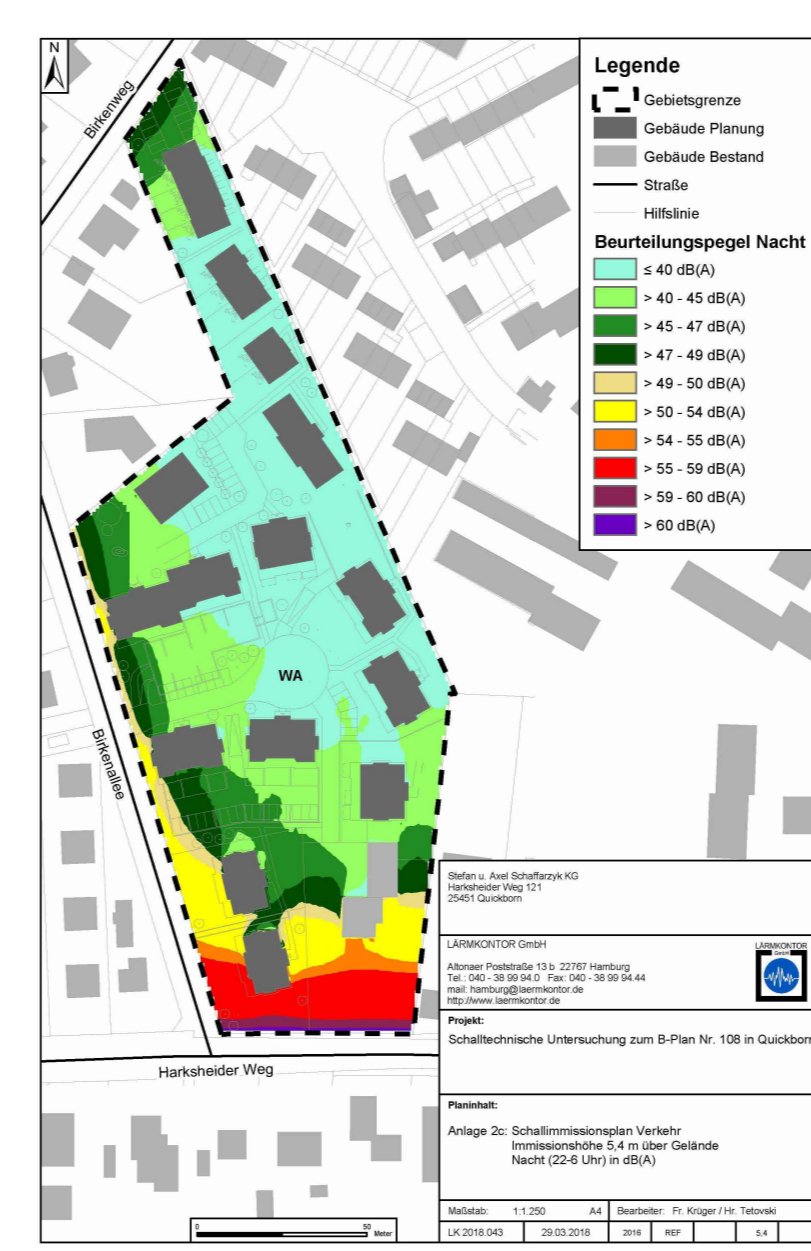


Abbildung 2



Abbildung 3



Abbildung 4

## Hinweise

- Artenschutz**
  - 1. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zum Schutz der Brutvögel sind in diesem Fall die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln zulässig (Brutzeitraum liegt zwischen dem 01.03. und dem 31.05.) oder zu anderen Zeiten, wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind. Abriss- und Umbauarbeiten am Gebäudebestand sind ebenfalls nur außerhalb der Brutzeit zulässig oder zu anderen Zeiten, wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind. Zum Schutz der Fledermäuse sind in diesem Fall Abriss- und Umbauarbeiten am Gebäudebestand nur außerhalb der Wochenstubenzeit zulässig (Wochenstubenzeit liegt zwischen dem 01.03 und dem 30.09.); zu anderen Zeiten ist ein fachkundiger Nachweiser erforderlich, dass keine besetzten Quartiere vorhanden sind. (Näheres siehe Begründung, Kapitel 9 "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag").
- Auffälligkeiten im Untergrund**
  - 2. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Ausbau von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.
- Baumschutz**
  - 3. Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume und Hecken durchzuführen (§ 12 Abs. 4 Landesbauordnung). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-IP-4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" und die ZTV Baumpflege "Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege".
  - 4. Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162, "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.
- Lage des Plangebietes im archäologischen Interessengebiet**
  - 5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Birkenallee / Harksheider Weg“ befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird deshalb auf § 15 Denkmalschutzgesetz verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfabriken in der natürlichen Bodenschichtenfläche.
- Zugrundeliegende Vorschriften**
  - 6. Die genannten DIN-Vorschriften können im Rathaus Quickborn, Fachbereich Stadtentwicklung, Rathausplatz 1, 25451 Quickborn eingesehen werden.

8. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.03.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss begiit.

Quickborn, den 15.04.2019  
STADT QUICKBORN

gez. Thomas Köppl  
Bürgermeister

9. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgeführt und ist bekannt zu machen.

Quickborn, den 15.04.2019  
STADT QUICKBORN

gez. Thomas Köppl  
Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und auf die vor der Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.04.2019 im Quickborner Tagblatt sowie durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden.

Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 29.04.2019 durch Aushang vom 29.04.2019 bis 31.05.2019 an der Bekanntmachungstafel neben dem Haupteingang des Rathauses, Rathausplatz 1, hingewiesen. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung 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.

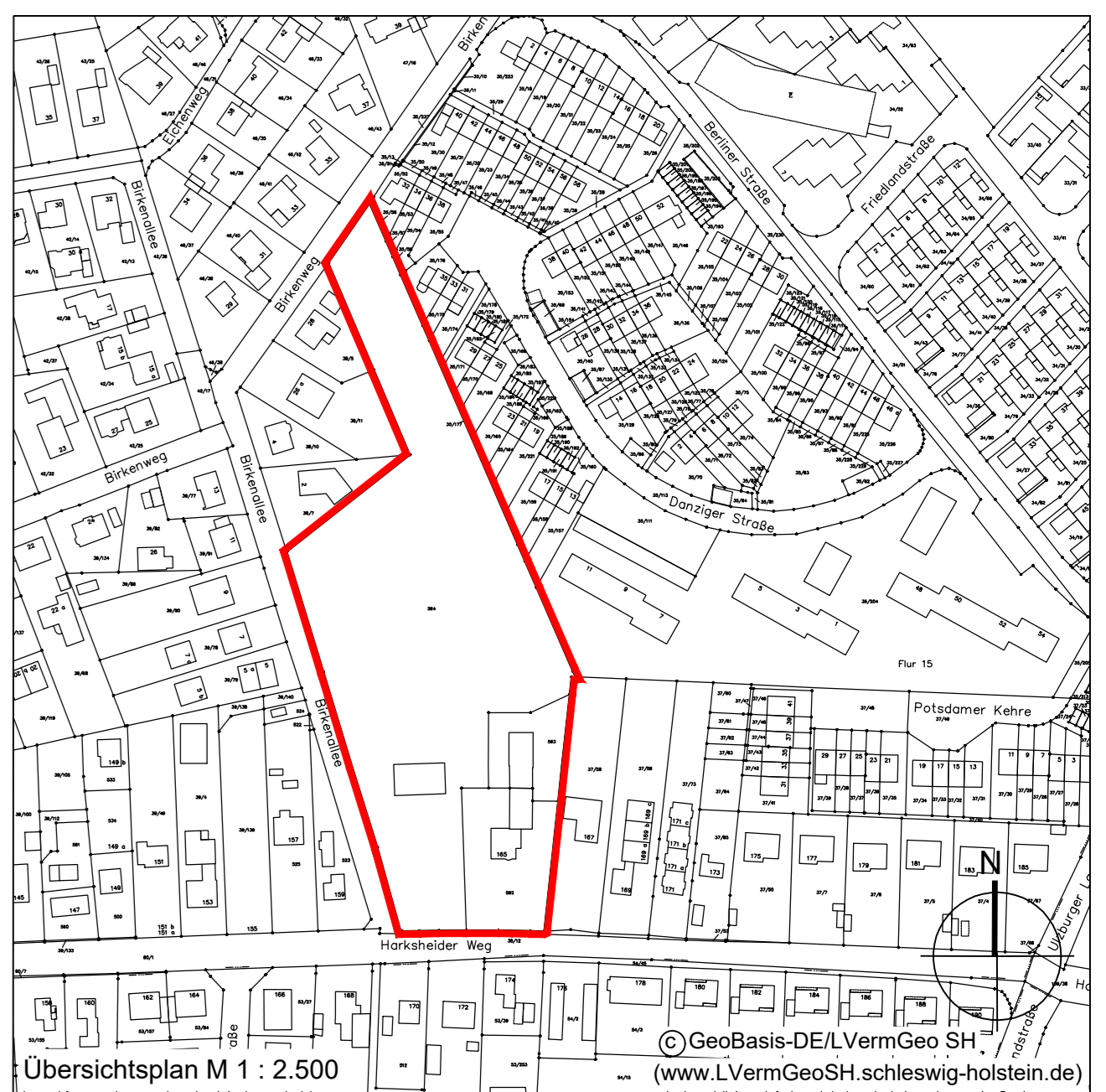
Die Satzung ist mithin am 30.04.2019 in Kraft getreten.

Quickborn, den 02.07.2019  
STADT QUICKBORN

gez. Thomas Köppl  
Bürgermeister

### Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplans Nr. 108 „Birkenallee / Harksheider Weg“ der Stadt Quickborn übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Quickborn, Fachbereich Stadtentwicklung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.



**Stadt Quickborn**  
Fachbereich Stadtentwicklung

**Bebauungsplan Nr. 108**  
"Birkenallee / Harksheider Weg"  
Für das Gebiet zwischen Birkenallee, Harksheider Weg, Birkenweg und der Bebauung entlang der Danziger Straße

gez. Thomas Köppl  
Bürgermeister

gez. Rüdiger  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**ELBBERG**  
STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbH  
Architekt und Stadtplaner  
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg  
Tel. 040-40955-60, mail@elbb.org, www.elbb.org