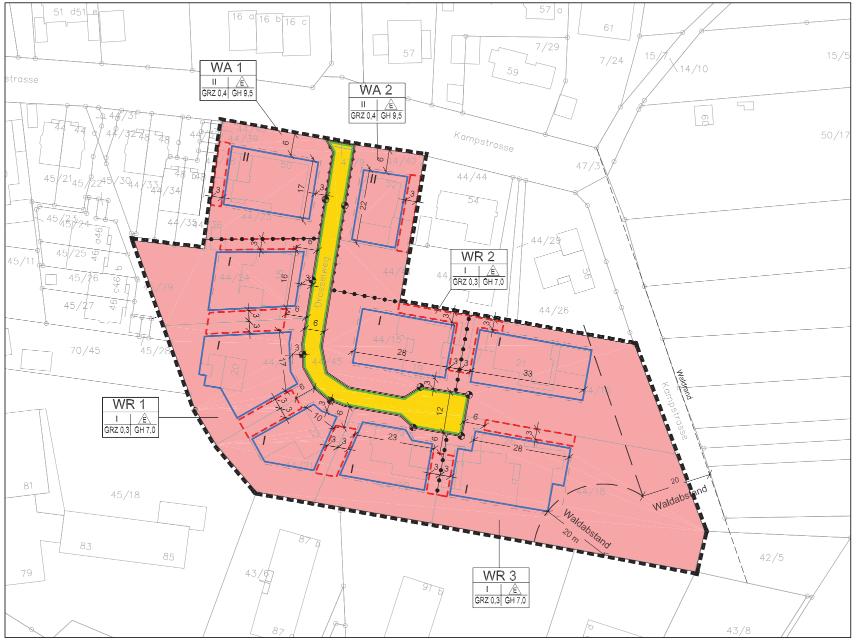
Satzung der Stadt Quickborn über den Bebauungsplan Nr. 105 "Drosselweg-Süd"

für das Gebiet der an den Drosselweg angrenzenden Wohnbebauung südlich der Kampstraße

Auf Grund §§ 10 und 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach §84 der Landesbauordnung Schleswig- Holstein (LBO SH) wird nach Beschlussfassung der Ratsversammlung vom   folgende Satzung über den Bebauungsplan 105 "Drosselweg-Süd" der Stadt Quickborn, für das Gebiet der an den Drosselweg angrenzenden Wohnbebauung südlich der Kampstraße 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



Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA1 Allgemeines Wohngebiet (mit Nummerierung) (s. textliche Festsetzung 1.1)

WR1 Reines Wohngebiet (mit Nummerierung) (s. textliche Festsetzung 1.2)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GH 6,5 m Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze

Einzelhausbebauung

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Keine Ein bzw. Ausfahrten

5. Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Grenze des Waldabstandes gem. § 24 Landeswaldgesetz (S. Hinweis Nr. 4)

Bemaßung in Meter

Höhenbezugspunkt

6. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

Flurstücksgrenze

10/1 Flurstücksnummer

N

M 1 : 500

0 5 50 50 m

Teil B: Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m §§ 1–15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
Die gem. §3 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.3 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO S-H u. § 12 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 6,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen und sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

In den reinen Wohngebieten sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze für PKW auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21a)

Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 3 BauGB) und Bezugspunkte (§ 18 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung eindeutig für das jeweilige Baugebiet festgesetzt.

Sie wird von der Oberkante des Erdgeschossfertigfussbodens gemessen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,5 m über der am nächstliegenden Bezugspunkt gemessenen Oberkante der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche liegen.

Die festgesetzten Bezugspunkte zur Ermittlung und Einhaltung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen liegen auf der Grenze zwischen dem jeweiligen Baugrundstück und der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche.

3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Plangebiet beträgt mit Ausnahme des WR 3 600 qm. Im Teilgebiet WR 3 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 1500 m².

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit Ausnahme der Bauflächen WA 1 und WA 2 sind max. zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

5.1 Dacheindeckung
Dacheindeckungen mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik.

6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, 25a, 25b BauGB)

6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1.1 Wasserhaushalt und Oberböden
Stellplätze und Erschließungsflächen auf privatem Grund sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

Dächer von Nebenanlagen ab 30 m³ umbautem Raum, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind extensiv zu begrünen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 8 Abs. 1 LBO S-H wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Für maximal 5% der Grundstäcksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig.

7 Niederschlagswasserversickerung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Artenschutz
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 30.09.) 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- oder Umbauarbeiten am Gebäudebestand nur außerhalb der Wochenstubenzeit zulässig (Wochenstubenzeit liegt zwischen dem 01.03 und dem 30.09.); Zu anderen Zeiten ist ein fachkundiger Nachweiserforderlich, dass keine besetzten Quartiere vorhanden sind. (Näheres siehe Begründung, Kapitel 12 "Grünordnung, Natur und Umwelt").

2. Auffälligkeiten im Untergrund
Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - des Kreises Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

3. Lage des Plangebietes im archäologischen Interessengebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 "Drosselweg-Süd" befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen 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 oder 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 Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4. Waldabstand (§ 24 Abs. 1 LWaldG SH)
Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von hochbaulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) innerhalb des dargestellten und mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmten, reduzierten Waldabstandsstreifens zu errichten. Dies gilt gemäß Landeswaldgesetz nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 63 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 31.08.2020 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die ortsüliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ausgabe des Quickborner Tageblattes vom 17.03.2021 sowie durch Bereitstellung im Internet am 17.03.2021 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 17.03.2021 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel neben dem Haupteingang des Rathauses, Rathausplatz 1, hingewiesen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 31.03.2021 durchgefürt.

3. Die Ratsversammlung hat am .... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom .... bis einschließlich .... während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

montags, dienstags und donnerstags von 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 15.30 Uhr,
mittwochs von 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr,
freitags von 8.30 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 .... im Quickborner Tageblatt und am .... durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am .... durch Aushang vom .... bis .... an der Bekanntmachungstafel neben dem Haupteingang des Rathauses, Rathausplatz 1, hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.quickborn.de ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Quickborn, den
STADT QUICKBORN

Bürgermeister

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

Norderstedt, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

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

Quickborn, den
STADT QUICKBORN

Bürgermeister

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

Quickborn, den
STADT QUICKBORN

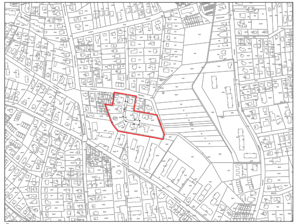
Bürgermeister

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 die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am .... im Quickborner Tageblatt sowie durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am .... durch Aushang vom .... bis .... an der Bekanntmachungstafel neben dem Haupteingang des Rathauses, Rathausplatz 1, hingewiesen. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung 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 .... in Kraft getreten.

Quickborn, den
STADT QUICKBORN

Bürgermeister



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Stadt Quickborn

Fachbereich Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 105 "Drosselweg-Süd"

für das Gebiet der an den Drosselweg angrenzenden Wohnbebauung südlich der Kampstraße