



# STADT QUICKBORN

## KREIS PINNEBERG

STAND 25.02.2022

### **Bebauungsplan Nr. 56** **„Wohngebiet nordöstlich der Theodor-Storm-Straße“**

#### **Textliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs 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 Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

##### **1.2 Stellplätze sowie Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO S-H)**

Mit Ausnahme der Bauflächen WA1 und WA2 sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze für PKW auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Für die Baufläche WA1 gilt ein Stellplatzschlüssel von mind. 0,7.

In den Bauflächen WA3 bis WA7 müssen Garagen und überdachte Stellplätze einen Abstand von mindestens 6,00 m zur erschließungsseitigen öffentlichen Verkehrsfläche haben und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den dafür vorgesehenen Bereichen (*Flächen für Garagen* in WA3 und WA4) errichtet werden.

##### **Radabstellanlagen**

Innerhalb der Baufläche WA1 sind pro Wohneinheit zwei ebenerdige, wettergeschützte Fahrradstellplätze gemäß den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs herzustellen.

##### **1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig. Die Vorgartenbereiche sind bis auf die notwendigen Erschließungsflächen und Zuwegungen von Versiegelungen freizuhalten und gärtnerisch anzulegen / zu begrünen.

Bei dem Vorgartenbereich handelt es sich um einen 3,00 m breiten Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie.

**1.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Mit Ausnahme der Baufläche WA2 ist je Baugrundstück (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Diese darf eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten.

Innerhalb der Baufläche WA2 dürfen bis zu fünf Stellplätze im direkten Anschluss an die Verkehrsfläche errichtet werden.

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

**Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximale Gebäudehöhe hat als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über dem innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

**Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Innerhalb der Baufläche WA1 ist eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhäusern 500 m<sup>2</sup> und bei Doppelhäusern 600 m<sup>2</sup> (300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte).

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

Mit Ausnahme der Bauflächen WA1 und WA2 ist je angefangene 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung in Wohngebäuden (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) 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.

Innerhalb der Baufläche WA1 ist das Hauptgebäude mit einer extensiven Dachbegrünung und einer maximalen Dachneigung von 20° zu errichten.

**5.2 Doppelhäuser**

Fassaden bzw. Außenflächen sowie Dächer zusammengehöriger Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Material und Farbe herzustellen. Gleiches gilt für die Gestaltung hinsichtlich Dachform und -neigung.

**5.3 Stellplatzanlagen**

Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind hinsichtlich Materialien, Farben sowie Ausstattung als einheitliche Gruppe zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste (s. u. Hinweis h I) mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, auf Dauer in seiner arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Größe/Qualität zu ersetzen.

## **6. Grünordnerische Festsetzungen**

### **6.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

#### **6.1.1 Bäume auf privaten Grundstücken**

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste (s. u. Hinweis i II) mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen, auf Dauer in seiner arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Größe/Qualität zu ersetzen.

#### **6.1.2 Baumstandorte in öffentlichen Verkehrsflächen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen sind als standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste (s. u. Hinweis i I) mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen, auf Dauer in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen. Das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m<sup>3</sup> betragen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 8 m<sup>2</sup> betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.

Mit Ausnahme der Standorte der Baumrigolen können die übrigen Baumstandorte in Abstimmung mit der Stadt Quickborn an die Erfordernisse der Erschließungsplanung angepasst werden.

#### **6.1.3 Baumschutz**

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zum Schutz der Wurzelbereiche der Bäume Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen unzulässig.

Sämtliche Baumaßnahmen im Traufbereich + 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind nur unter Aufsicht einer baumpflegerischen Begleitung und unter Einhaltung der erforderlichen Schutzmaßnahmen gemäß ZTV-Baumpflegerie auszuführen.

#### **6.1.4 Einfriedungen auf privaten Grundstücken**

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu öffentlichen Grünflächen sind als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste (s. u. Hinweis i III) herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Pflanzungen gleicher Art zu ersetzen. Die Höhe der Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche darf max. 1,50 m betragen. Zusätzlich zu den Heckenpflanzungen kann ein Zaun bis 1,5 m Höhe errichtet werden. Alternativ sind zur öffentlichen Verkehrsfläche auch Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

#### **6.1.5 Fassadenbegrünung**

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze gemäß Artenliste (s. u. Hinweis i IV) zu verwenden.

### **6.1.6 Abgrenzung zum Außenbereich**

Die auf den privaten Grundstücken entlang der östlichen und süd-östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Flächen mit Anpflanzgeboten sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsflächen anzulegen. Sie sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (s. u. Hinweis i V).

## **6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 8 Abs. 1 LBO S-H)**

### **6.2.1 Wasserhaushalt und Oberflächen**

Das auf Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über Baumrigolen zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges Regenwasser der öffentlichen Flächen ist über unterirdische Zuleitungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in die Fläche M 1 zu leiten. Bei dieser Versickerungsmulde ist im Böschungsbereich und auf dem angrenzenden Grünstreifen Magerrasen zu entwickeln.

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 m<sup>3</sup> umbautem Raum, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind extensiv zu begrünen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 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 Grundstücksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig.

## **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **a) Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)**

- Eingriffe in Gehölze, Gebüsche, Efeu und Gras- und Staudenfluren sind außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern und Bodenbrütern der Gras- und Staudenfluren durchzuführen. Die Arbeiten müssen daher in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres stattfinden.
- Der Rückbau der Umgrenzungsmauer und die Fällung von Bäumen sind außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Die Arbeiten müssen daher in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres stattfinden.
- Kann der Zeitraum 01.12. bis zum 28.02. für diese Arbeiten nicht eingehalten werden, ist ein Besatz mit Fledermäusen unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine Umweltbaubegleitung zu prüfen.

- b) Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland (§ 41a Abs. 1 BNatSchG)**  
Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.
- c) Baumschutz (DIN 18920 und RAS-LP 4)**  
Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume durchzuführen. Es gelten die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP 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“ (6. Auflage, 2017). Baumschutzmaßnahmen sind im Rahmen einer baumpflegerischen Baubegleitung durchzuführen.  
Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie eine Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162, „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.
- d) Bodenschutz/Altlasten (§ 2 LBodSchG SH)**  
Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202, Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBod-SchV, § 12), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG, u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.  
Ergeben sich bei Erschließungsmaßnahmen, Grundwasserhaltungen, Sondierungen, Abbruch- und / oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/oder eine Altlast, so ist dieses gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG SH der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahrermittlung und/oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.
- e) Wasserschutzgebiet Zone III (§ 4 QuickWasSchGebV i. V. m. § 4 WasG SH und § 52 WHG)**  
Der Bebauungsplan Nr. 56 liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets Quickborn.  
Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen der Zuordnungsklasse Z 0 des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde des Kreises Pinneberg vor dem Einbau vorzulegen.  
Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.  
Für Baumaßnahmen an Straßen ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2016)“ einzuhalten.  
Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

**f) Archäologische Kulturdenkmäler**

**(§§ 11-17 DSchG SH - Umgang mit Denkmalen)**

Werden während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies gemäß § 15 DSchG SH unverzüglich unmittelbar oder über die Stadtverwaltung 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 zum 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 der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

**g) 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) in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen. Dies gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 63 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

**h) Rechtsgrundlagen**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Quickborn eingesehen werden.

**i) Artenliste Baum- und Gehölzpflanzungen:**

I Straßenbäume im öffentlichen Bereich: H, 3 x v, 18 – 20 cm StU

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus fastigiata	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aria i. S.	Mehlbeere

II Bäume auf Privatgrundstücken und auf Stellplatzanlagen

Bäume 2. Ordnung (mittelkronig): H, 3 x v, 14 – 16 cm und 16 -18 cm StU

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere

III Schnitt-Heckengehölze auf Privatgrundstücken Str., 2 x v, 60-100cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

#### IV Selbstklimmende Kletterpflanzen

Hedera Helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Jungfernrebe

#### V Heimische Gehölze für Flächen mit Anpflanzgebot

Str., 2 x v, 60-100 oder l. Hei, 1 x v, 80-100

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere