



STADT QUICKBORN

KREIS PINNEBERG

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. Mit Ausnahme der Bauflächen WA1 und WA2 müssen Garagen und überdachte Stellplätze einen Abstand von mindestens 6,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO) Nebenanlagen in 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 bzw. der Grenze zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.

1.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Je Baugrundstück (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) ist nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Die Breite muss 5,00 m betragen.

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 jeweils zugehörigen, der erschließungsseitigen Gebäudekante nächstgelegenen Höhenbezugspunkt liegen.
Diese jeweiligen Bezugspunkte werden im weiteren Verfahren innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt (z. B. 30,22 m NHN).

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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhäusern 500 m² und bei Doppelhäusern 600 m² (300 m² je Doppelhaushälfte).

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

Mit Ausnahme der Bauflächen WA1 und WA2 ist je angefangene 900 m² 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.

5.2 Fassaden

Hauptgebäude mit Fassaden in Blockbauweise, die in Blockbohlentechnik errichtet werden, sind unzulässig.

5.3 Doppelhäuser

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

5.4 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 standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß Artenliste (s. u. Hinweis h II) mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14-16 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 h I) mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 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 m³ betragen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 8 m² 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 Baumerhaltung

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 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 Kronenbereich + 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind nur unter Aufsicht einer baumpflegerischen Begleitung und unter Einhaltung der erforderlichen Schutzmaßnahmen 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 h III) zu pflanzen, 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 kann auf der Grundstücksinnenseite der Hecke 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 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.

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. Im Bereich dieser Rigolensysteme ist die Errichtung von Parkplätzen zulässig. Grundstücksein- und ausfahrten dürfen hier nicht angelegt werden.

Überschüssiges Regenwasser 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 Abflussbei-

wert von maximal 0,7 herzustellen. Eine Befestigung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindert, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

Dächer von 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.

6.2.2 Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermäuse ist die gesamte Außenbeleuchtung im privaten und öffentlichen Bereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warmweißer oder gelber (= Bernstein bzw. Amber) Lichtquelle mit einer Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin oder weniger auszustatten.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

- Eingriffe in Gehölze, Gebüsch, 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 Mauer und die Fällung von Bäumen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse 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 die Arbeiten nicht eingehalten werden, kann durch eine Umweltbaubegleitung ein Besatz für Fledermäuse unmittelbar vor Beginn der Arbeiten geprüft werden.

b) 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“.

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.

c) 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 das 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) Rechtsgrundlagen

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

h) 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

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
Fagus sylvatica Rotbuche
Carpinus betulus Hainbuche