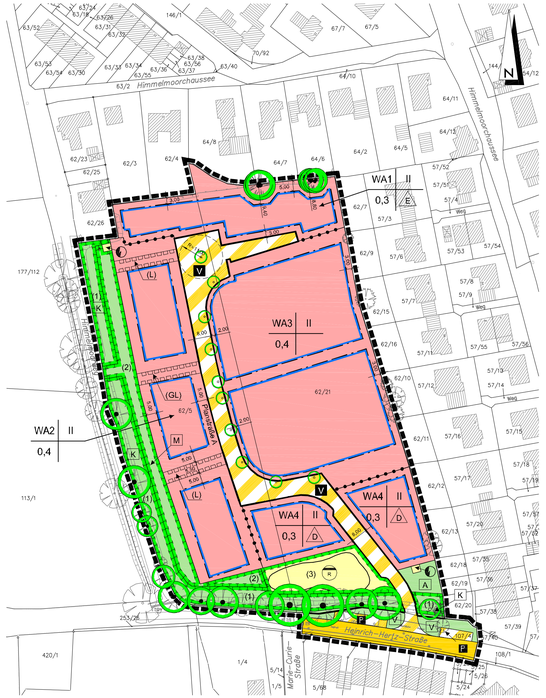
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Quickborn

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (sowie nach § 84 der Landesbauordnung) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom .....folgende Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nummer 94 für das Gebiet nördlich der Heinrich-Hertz-Straße und östlich des Himmelmoorwegs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

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

WA — allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl

II — Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Abwasserbeseitigung
hier: Regenrückhaltebecken

Elektrizität
hier: Trafostation

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

V — Verkehrsgrün

A — Aufenthaltsfläche

M — Versickerungsmulde

K — Knickschutzstreifen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

(L) — Leitungsrecht

(GL) — Geh- und Leitungsrecht

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

9. Darstellungen ohne Normcharakter

41/1 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene Flurstücksgrenze

12,00 — Maßzahl in Metern

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 In den Quartieren WA-2, WA-3 und WA-4 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).
1.2 Im Quartier WA-1 sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
1.3 Im Quartier WA-1 werden für die Gebäude folgende Höhen festgesetzt:

	Traufhöhe max.	Firsthöhe max.
bei Bebauung mit einem Vollgeschoss	4,50 m	9,50 m
bei Bebauung mit zwei Vollgeschossen	7,00 m	9,50 m

In den Quartieren WA-2 bis WA-4 werden für die Gebäude folgende absoluten Höhen festgesetzt:

	Oberkante Gebäude max.
Quartier WA-2	10,00 m
Quartier WA-3	7,00 m
Quartier WA-4	7,00 m

Die Traufhöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut, die Firsthöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Außenkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die Höhenbegrenzung bezieht sich nicht auf bauliche Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
1.4 Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen wird der nächst gelegene Kanaldeckel der Planstraße A als maßgebende Geländehöhe festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
1.5 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind in den Quartieren WA-2 und WA-3 die Grundflächen von nicht eingeschossig ihrem Abflussbeiwert mitzurechnen. Im Quartier WA-2 sind Nebenanlagen, die mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen sind, nicht mitzurechnen (§ 19 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO).
2. Mindestgrundstücksgröße
2.1 Im Quartier WA-1 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 600 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
3. Anzahl der Wohneinheiten
3.1 Im Quartier WA-1 ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
4. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
4.1 In den Quartieren WA-1 und WA-4 sind offene Stellplätze, Garagen und Carports mit einem Abstand von mindestens 5 m zur Verkehrsfläche zu errichten.
5. Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
5.1 In den Quartieren WA-1 und WA-4 ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser vor Ort zu versickern.
5.2 Von dem Quartier WA-2 ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser den Versickerungsmulden in der mit (M) gekennzeichneten Grünfläche zuzuführen und von dort gedrosselt in die Vorflut zu leiten.
5.3 In dem Quartier WA-3 ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser zu mindestens 40 % vor Ort zu versickern. Das übrige Oberflächenwasser ist dem Regenrückhaltebecken zuzuführen und von dort gedrosselt in die Vorflut zu leiten.
5.4 Das in der Planstraße A anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist den Versickerungsmulden in der mit (M) gekennzeichneten Grünfläche bzw. dem Regenrückhaltebecken zuzuführen und von dort gedrosselt in die Vorflut zu leiten.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.1 In den mit (1) gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Knicks, geschützt gem. § 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und ein 5 m breiter Knickschutzstreifen anzulegen. Dabei ist der Knick im nordwestlichen Plangebiet durch Rodung des Brombeergebüsches und der Ruderalfluren, Ausbesserung des Knickwalles und Pflanzung von Sträuchern (Qualität: Sträucher 60/100 cm, 2reihig versetzt, Abstand in der Reihe 1,5 m, Arten gem. Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht) aufzuwerten. Der Knickschutzstreifen ist als Landschaftsrasen anzulegen und extensiv (höchstens ein Schnitt / Jahr ab dem 01. Juli, Abfuhr des Mähgutes) zu unterhalten.
6.2 In der mit (2) gekennzeichneten Fläche ist die Anlage von Säckermulden sowie eines queerenden Weges zulässig. Sie ist als Landschaftsrasen anzulegen und extensiv (höchstens ein Schnitt / Jahr ab dem 01. Juli, Abfuhr des Mähgutes) zu unterhalten.
6.3 In der mit (3) gekennzeichneten Fläche ist der Regenrückhaltraum naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen 1:1,5 bis 1:4 auszubilden. Die Flächen sind als Landschaftsrasen anzulegen und extensiv (höchstens ein Schnitt / Jahr ab dem 01. Juli, Abfuhr des Mähgutes) zu unterhalten.
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7.1 In den mit (L) gekennzeichneten Flächen gilt ein Leitungsrecht zugunsten der Oberlieger zur Ableitung des Oberflächenwassers.
7.2 In der mit (GL) gekennzeichneten Fläche gelten ein Leitungsrecht zugunsten der Oberlieger zur Ableitung des Oberflächenwassers und ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 Das Oberflächenwasser von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei ist vor der Versickerung von Schwermetallen zu reinigen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Attikaabdeckungen, Dachrinnen und Regenfallrohre.
9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
9.1 Der in der Planzeichnung im Bereich des Knicks zur Anpflanzung festgesetzte Baum ist als Laubbaum in der Qualität: 3 x v. mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Arten gem. Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht).
9.2 Innerhalb der Planstraße A sind 10 Straßenbäume als standortgerechte hochstämmige Laubbäume (H 3 x v., STU 18-20) zu pflanzen (Arten gem. Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht). Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 m² bei einer unversiegelten Pflanzfläche von mindestens 8 m² zu betragen. Die Straßenbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte der Baumpflanzungen können im Zuge der Erschließungsplanung variiert werden.
9.3 Im Bereich des vorhandenen Knicks ist zur Schließung nicht mehr benötigter Zufahrten ein Knick durch Aufsetzen eines Erdwalles mit einer Fußbreite von 3 m herzustellen und zweireihig mit standortgerechten und heimischen Wildgehölzen (Qualität: Sträucher 60-100 cm) im Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe zu bepflanzen (Arten gem. Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht). Die Höhe des Knickwalls kann variieren.
10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
10.1 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig in der Qualität gem. Festsetzung 9.1, 9.2 und 9.3 sowie 6.1 zu ersetzen.
10.2 An den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen sind während der Baudurchführung Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 durchzuführen. Der Wurzelbereich (definiert als der in der Planzeichnung dargestellte Kronenbereich zuzüglich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens) der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume ist von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen freizuhalten. Als Ausnahme sind bauliche Nebenanlagen im Wurzelbereich zulässig, wenn nachweislich dargelegt werden kann, dass eine Anordnung an anderer Stelle auf dem Grundstück nicht möglich ist. Der Abstand von versiegelten Flächen zum Stamm muss mindestens 5 m betragen, Streifenfundamente sind unzulässig. Zur Bestandssicherung des Baumes muss sichergestellt sein, dass mindestens 70 % seines Wurzelraums nicht versiegelt sind.
11. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
11.1 Im Quartier WA-1 sind für die Dacheindeckung nur nicht glänzende Materialien zulässig, dabei sind rote Farbtöne (entsprechend RAL 3003 -3011), graue Farbtöne / Anthrazit (entsprechend RAL 7015 und 7016) oder braune Farbtöne (entsprechend RAL 8003 - 8008) zu verwenden.
11.2 Im Quartier WA-1 sind für die Fassaden mit Ausnahme der Fensterflächen nur nicht glänzende Materialien zu verwenden. Für die Außenwände der Hauptgebäude sind Klinker bzw. Vormauerziegel oder Putzfassaden zu verwenden. Ausnahmsweise sind für insgesamt je 30% der Außenwandflächen folgende Materialien zulässig: Naturholzverkleidungen, Kunststofferker und Schiefer, Glas, unbehandelte, naturbelassene oder pulverbeschichtete Metallverkleidungen.
11.3 Ausgenommen von den örtlichen Bauvorschriften sind Anlagen zur aktiven der passiven Nutzung der Solarenergie.
11.4 Im Plangebietsbereich sind als Abgrenzung zum öffentlichen Raum nur Einfriedungen in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken zulässig. Dabei können auf den Grundstücksseiten der Hecken zusätzlich Zäune angeordnet werden, die die Hecken jedoch nicht übergehen dürfen.
11.5 In den Quartieren WA-2 und WA-3 ist die Gestaltung der Stellplatzanlagen hinsichtlich Materialien, Farben, sowie Ausstattung mit Dachbegrünung als einheitliche Gruppen dauerhaft zu erhalten.

Hinweise:
Freiflächengestaltungsplan
Im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren muss ein Freiflächengestaltungsplan (Konkretisierungsgrad mindestens M 1:200) eingereicht werden.
Altlasten
Sollten bei den Baugrunduntersuchungen, den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen; der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg - Untere Bodenschutzbehörde- ist unverzüglich zu benachrichtigen.
Wasserrechtliche Vorgaben / Grundwasser
Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers (Drainage o.ä.) ist unzulässig. Auf grund des hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet empfiehlt sich deshalb bei einer Unterkellerung eine wasserdichte Bauweise (z.B. „weiße Wanne").

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf grund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Quickborner Tageblatt" am ..... erfolgt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach erfolgter Ankündigung durch Abdruck im "Quickborner Tageblatt" am ..... im Zeitraum vom ..... bis ..... durchgeführt. In dieser Zeit hing das städtebauliche Konzept für die künftige Bebauung und die Freiflächennutzung im Rathaus der Stadt Quickborn aus.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

4. Die Ratsversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Zeitraum vom ..... bis ..... während folgender Zeiten:
montags, dienstags und donnerstags von 8.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 15.30 Uhr,
mitwochs von 8.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 18.00 Uhr
und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können am ..... im "Quickborner Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde angegeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar waren.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Quickborn, den

Thomas Köppl
Bürgermeister

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

Norderstedt, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Ratsversammlung hat die aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen am .....geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung mit dem Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB durch Beschluss gebilligt.

Quickborn, den

Thomas Köppl
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Quickborn, den

Thomas Köppl
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... im "Quickborner Tageblatt" 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 Rechtsfolgen gem. § 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.

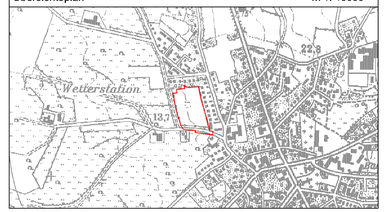
Quickborn, den

Thomas Köppl
Bürgermeister

VERMESSUNG ERSTELLT:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. Wilfried Patzelt
Quickborner Straße 137
22844 Norderstedt
Telefon: 040/52257577 Telefax: 040/5264672
Datum der Vermessung: Januar 2009

Übersichtsplan — M 1: 10000



Stadt Quickborn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94
für das Gebiet nördlich der Heinrich-Hertz-Straße
und östlich des Himmelmoorwegs
Stadt Quickborn
Kreis Pinneberg

Wasserwirtschaft
Verkehrsanlagen
Erschließungen
Ingenieurbau
Stadtplanung
Landschaftsplanung

Planzeichnung / Textliche Festsetzungen
M 1 : 1000

Projekt-Nr.:	207212
Anlage :	1
Blatt-Nr.:	1
bearbeitet:	Becker
gezeichnet:	Freitk-Ienhauer
geprüft:	Wulff
Datum:	05.03.2012

Ingenieurgemeinschaft Klütz & Collegen GmbH
Beratende Ingenieure VBI
Mühlenstraße 17
25364 Bokel
Tel. 04127 / 97 96 - 0
Fax 04127 / 97 96 - 14
info@klutz-collegen.de
www.klutz-collegen.de

W:\Projekte\207212\Satzung\anlagen\5_Genehmigung\BP_01_01.dwg, BP_01, 14.03.2012 14:02:44