

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Quickborn über den Bebauungsplan Nr. 1

für das Gebiet „nördlich der Hauptstraße, zwischen Hauptstraße Nr. 13 und 25“
(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „nördlich der Hauptstraße, zwischen Hauptstraße Nr. 13 und 25“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.11.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Dithmarscher Kurier am 27.11.2019.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am _____ im Dithmarscher Kurier ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-burg-st-michaelisdonn.de“ (Rubrik: Bürgerservice-Politik/Bauleitplanung/Quickborn) zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Quickborn, den _____
Bürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Heide, den _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Quickborn, den _____
Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ (vom _____ bis _____ durch Aushang) 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 (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Quickborn, den _____
Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017



Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS®
Kartengrundlage: Herausgeber: © LVermGeo S-H Stand: 18.01.2023

Kreis Dithmarschen - Gemeinde und Gemarkung Quickborn - Flur 1 und 2

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 § 4 BauGB BauNVO
GRZ 0,2	Grundflächenzahl, hier maximal 0,2	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2) BauGB BauNVO
FH 9,0 m	Firsthöhe, hier maximal 9,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2) BauGB BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 1	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2) Nr. 3 BauGB BauNVO
0	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2) BauGB BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2) BauGB BauNVO
2 Wo	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 § 23 (3) BauGB BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier maximal 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Ein- und Ausfahrtsbereich	Ein- und Ausfahrtsbereich	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Versorgungsleitung unterirdisch -Elektrizität-	Versorgungsleitung unterirdisch -Elektrizität-	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
private Grünfläche	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für die Landwirtschaft	§ 9 (1) Nr. 18 a BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Anlieger	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Anlieger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
-Wallhecke-	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Wallhecke-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
●	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
---	zu erhaltender Graben	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
---	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) BauGB
---	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG
---	Grenze der Ortsdurchfahrt	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
---	Anbauverbotszone	§ 4 (2) StrWG
---	Grenze der Anbauverbotszone	§ 29 (1) und (5) StrWG

Darstellungen ohne Normcharakter

---	geplante Grundstücksgrenze
---	Höhenschichtlinie
○	vorhandener Baum < 0,6 m Stammdurchmesser
●	Anpflanzen von Einzelbäumen gemäß Text (Teil B), Ziffer 7.3
○	Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser
---	fortfallender Graben
---	vorhandenes Gebäude

Text (Teil B)

- AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN**
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 und § 1 (9) BauNVO; § 13 a BauNVO)
Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 2 (sonstige nicht storende Gewerbebetriebe) sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück die Wohnnutzung in Grundfläche und Baumasse überwiegt. Gebäude für Ferienwohnungen gemäß § 13 a Satz 1 BauNVO sind unzulässig.

Die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO und § 16 (2) BauNVO)
2.1 Traufhöhe
Die Traufhöhe der Gebäude und Nebengebäude wird auf 4,0 m begrenzt.

2.2 Höhenbezugspunkt
Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen ist der höchste Punkt des vorhandenen Geländes (Höhenlinien in der Planzeichnung) innerhalb der Grundfläche des Gebäudes.
- VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB, § 29 (5) StrWG)
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers und die dafür notwendigen baulichen Anlagen sind auf den Baugrundstücken auch abweichend von § 29 (1) StrWG innerhalb der Anbauverbotszone zulässig.
- GRUNDSTÜCKSGRÖßE**
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Größe eines Baugrundstücks muss mindestens 1.000 m² betragen.
- VON BEBAUUNG FREI ZUHALTENDE FLÄCHEN**
- KNICKSCHUTZSTREIFEN -
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
In einem Abstand von 3,0 Metern zu der festgesetzten Begrenzung der bestehenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zulässig ist die Errichtung von offenen Einfriedungen im Abstand von 1 m vom festgesetzten Knickwallfuß.

6.2 Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm
Schutz von Schlafräumen und Kinderzimmern
Schlafräume und Kinderzimmer bei den Wohnhäusern müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der L 140 zugewandten Gebäudeseite besitzen oder mit schalldampfen Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume müssen mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von R_{w,ges} gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01:

$$R_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB}$$

Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ergibt sich aus Abbildung 1.

Für Außenbauteile an den der Landesstraße 140 abgewandten Gebäudeseiten ohne Sichtverbindung zur Landesstraße darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden.

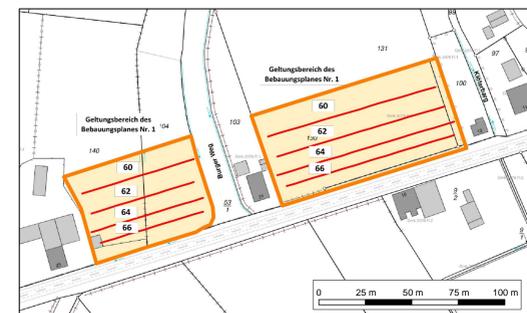


Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a (gemäß Anlage 5 des Schallgutachtens vom 31.05.2022)

- Abweichung von den Festsetzungen
Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON GEHÖLZEN**
7.1 Neuanlage und Erhaltung von Wallhecken
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Wallhecke- ist eine Wallhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Wallhecke sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

7.2 Erhaltung von Knicks
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b und (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG)
Die nachrichtlich übernommenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

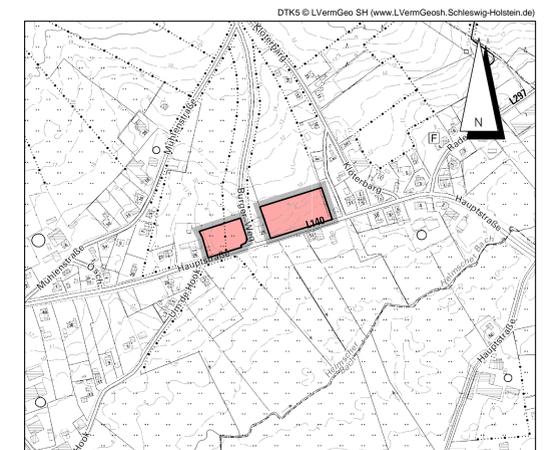
7.3 Pflanzung von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
Je vollendete 10 m Grundstückslänge ist entlang der nördlichen Grenze des WA 1 ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (StU 12/14 cm, 3xv) anzupflanzen und dauernd zu erhalten.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
(§ 9 (4) BauGB, 86 LBO)
8.1 Dachneigung
Flachdächer dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Pultdächer sind mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° zulässig.
8.2 Befestigte Freiflächen
Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNACHME
(§ 9 (6) BauGB)
Nicht überbaute Flächen der bauten Grundstücke (§ 8 (1) Satz 1 LBO)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Hinweise
Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 (1) Nr. 1 LBO)
Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 (1) Nr. 1 der LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften (nach Ziffer 8 des Textes (Teil B) zu Dachneigung, befestigten Freiflächen, Stellplätzen, Wegen und Zufahrten) zuwiderhandelt.

DIN 4109
Die DIN 4109:2018-01 (Teil 1 und Teil 2) wird vom Amt Burg-St. Michaelisdonn, Holzmarkt 7, 25712 Burg zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Übersichtskarte



Stand: 18.01.2023 DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Quickborn über den Bebauungsplan Nr. 1

für das Gebiet

„nördlich der Hauptstraße, zwischen Hauptstraße Nr. 13 und 25“

Dithmarschenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp