

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

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

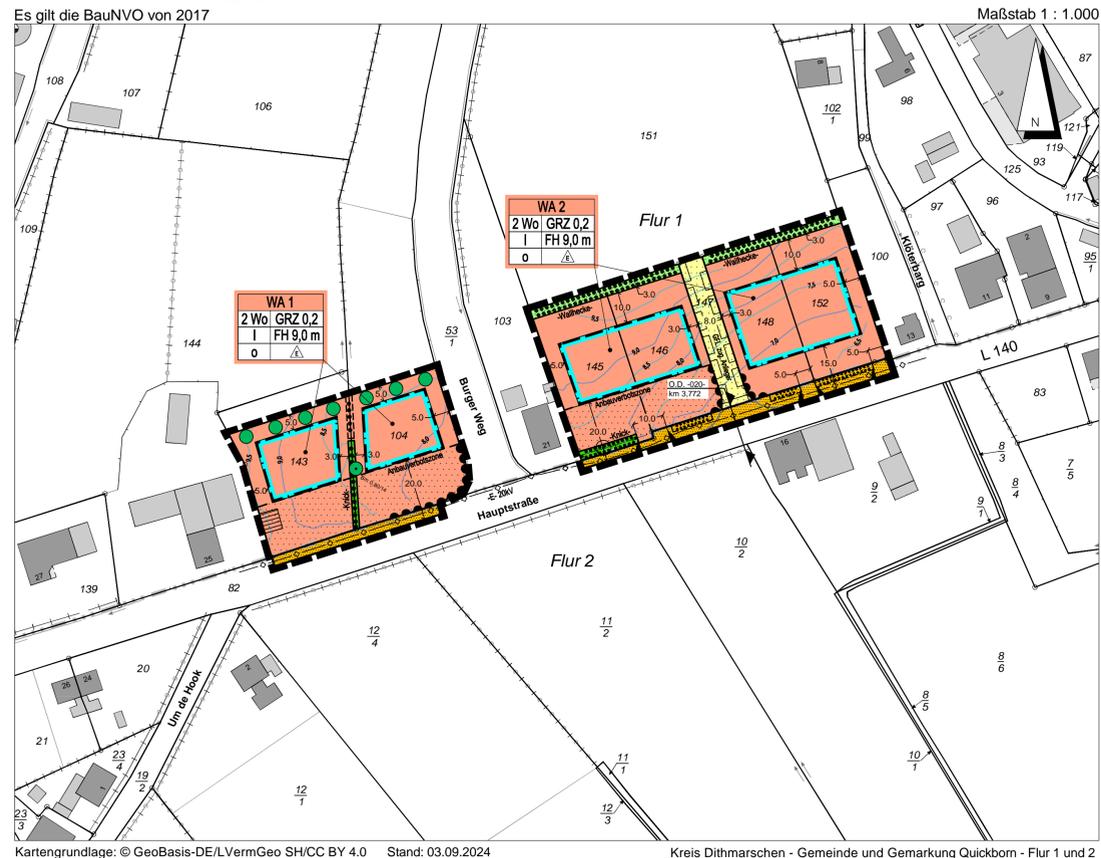
## Präambel

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 \_\_\_\_\_. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Dithmarscher Kurier am \_\_\_\_\_.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durch Einstellen der Planinhalte in das Internet und Einsichtnahme auf dem Amt durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am \_\_\_\_\_ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplans 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-michaelisdorf.de“ (Rubrik: Bürgerservice-Politik/Bauleitplanung/Quickborn) 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, \_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
  
Heide, \_\_\_\_\_  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
  
Quickborn, \_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin
- 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 \_\_\_\_\_ 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, \_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

## Planzeichnung (Teil A)



## 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 störende 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. § 16 (2) BauNVO und § 18 (1) 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 m<sup>2</sup> betragen.
  - VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SCHUTZSTREIFEN**  
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)  
In einem Abstand von mindestens 3,0 Metern zu der festgesetzten Begrenzung der bestehenden Knicks und der Feldhecke 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 und der Feldhecke.
  - IMMISSIONSSCHUTZ**  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
6.1 Schutz von Schlafräumen und Kinderzimmern  
Schlafräume und Kinderzimmer bei den Wohnhäusern müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der L 140 zugewandten Gebäuseite besitzen oder mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume müssen mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.  
  
6.2 Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm  
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von R<sub>w,ges</sub> gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01:  
  
 $R_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB}$   
Der maßgebliche Außenlärmpegel (L<sub>a</sub>) ergibt sich aus Abbildung 1.  
  
Für Außenbauteile an den der Landesstraße 140 abgewandten Gebäuseiten ohne Sichtverbindung zur Landesstraße darf der maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>a</sub> um 5 dB gemindert werden.
  - 6.3 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 Erhaltung von Wallhecken  
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)  
Innerhalb der Fläche mit zu erhaltenden 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 heimischer und standortgerechter Laubbau (SIU 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 m<sup>2</sup> 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. wasserundurchlässig 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. Michaelisdorf, Holzmarkt 7, 25712 Burg zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

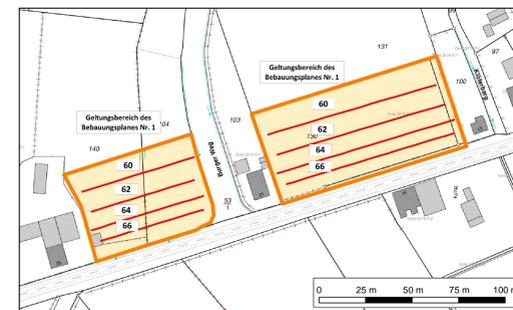
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,2	Grundflächenzahl, hier maximal 0,2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 9,0 m	Firsthöhe, hier maximal 9,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal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

### Festsetzungen

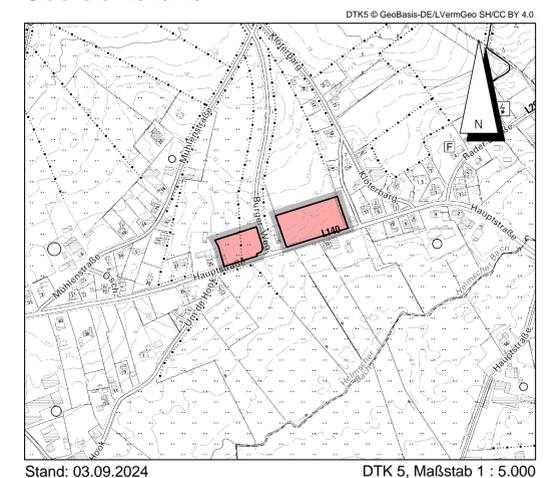
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
●	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
■	zu erhaltender Graben	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
■	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) BauGB
■	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG § 9 (1)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

### Darstellungen ohne Normcharakter

—	Höhenschichtlinie
○	vorhandener Baum < 0,6 m Stammdurchmesser
●	Anpflanzen von Einzelbäumen gemäß Text (Teil B), Ziffer 7.3
○	Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser
■	vorhandenes Gebäude



## Übersichtskarte



## 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**