

Satzung der Stadt Quickborn über den Bebauungsplan Nr. 111 A "Waldschule Quickborn"

für das Gebiet östlich der Ulzburger Landstraße, nördlich der Kampmoorstraße, westlich des Georg-Kolbe-Stieges und südlich der Wohnbebauung an der Ulzburger Landstraße

Aufgrund des § 10 BauGB und § 13a BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung (2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 111 A „Waldschule Quickborn“ für das Gebiet östlich der Ulzburger Landstraße, nördlich der Kampmoorstraße, westlich des Georg-Kolbe-Stieges und südlich der Wohnbebauung an der Ulzburger Landstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Teil A - Planzeichnung -

Maßstab 1:500



Hinweis: Für die Bebauungsplanung wird ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Änderungsumfang betrifft die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und die Korrektur des Höhenbezugsystems bei der Festsetzung 1.1. Die inhaltlichen Änderungen sind mit einem roten Rahmen markiert.

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimalzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer

2. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO)

Baugrenze

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Schule

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität hier: Trafostation, Bestand

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Baum mit Erhaltungsfestsetzung und gekennzeichnetem Wurzelschutzbereich (= Baumschutzzone zuzüglich 1,50 m)

Teil B - Text -

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauVO)

- Die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) darf max. 34,22 m (NNH) betragen.
- Die Firsthöhe darf im gesamten Plangebiet 11,50 m nicht überschreiten; als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt des Firstes.

Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer in ihrer arttypischen Wuchsdorm zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig mindestens in der „Jugend-Höchstmaß 3 x verpflanzt“, Stammumfang 18 bis 20 cm im Plangebiet zu ersetzen. Innerhalb der gekennzeichneten Wurzelschutzbereiche der zu erhaltenden Bäume sind Abgründungen und Geländeeingriffe unzulässig. Weitere Versorgungsarbeiten sowie das Verlegen von Leitungen sind zu vermeiden.
- Stellplätze und Erschließungsfahrflächen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Anfallabstand von 0,7 darf nicht unterschritten werden. In den Wurzelbereichen muss ein wurzverträglicher Unterbau und Fußgängerflaster zur Anwendung kommen.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

- #### Dachgestaltung
- Die Dächer der Hauptgebäude sind als geringste Dächer auszubilden. Für Vorbauten und untergeordnete Anbauten sind auch andere Dächertypen zulässig.
 - Gänzende Dachdeckungen der Hauptgebäude sind unzulässig.
- #### Fassaden
- Die Außenhaut der Hauptgebäude ist in rottem oder rotbraunem Verbundmauerwerk auszuführen. Für Vorbauten und untergeordnete Anbauten sind auch andere Materialien zulässig.

3. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- #### Denkmalschutz
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Baudenkmal. Es ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Veränderungen am Gebäude sind nur in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.
 - Im Umgebungsbereich des Denkmals ist der geplante Neubau mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- #### Baumschutz
- Bei Baulößigkeiten sind Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume und Hecken durchzuführen (§ 12 Abs. 4 Landesbauordnung). Es gilt die DIN 18020/2014-07 "vegetationschutztechnisch im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" und die R 588 "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" und die ZTV-Baumpflege (2017). Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, 6. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 02.5.
 - Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DVA-M 162, "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

- Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufreiäumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach sachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.
- Erfolgen Umbau- und Abrissarbeiten an einem Gebäude (Teil), das als potenzielles Fledermausquartier (als eines Tagereviere gelten kann (mit nach außen gerichteten Öffnungen und Spalten etc. ab ca. Daumenbreite), während des Zeitraums vom 01.03. bis zum 30.11. eines Jahres, so ist vor der Durchführung der Arbeiten durch qualifiziertes Personal eine Prüfung durchzuführen. Aufgrund der wechselnden Aufenthaltsorte von Fledermäusen hat die Prüfung eine Gültigkeit für maximal 6 Kalendertage. Eine Baudurchführung darf nur bei festgestellter Unbeeinträchtigung erfolgen. Im Winter (01.11. bis letzter Tag des Februars) sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wasserschutzgebiet

- Der Bebauungsplan 111 A liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Quickborn. Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergetriebenen Materialien (z. B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen der Regelwerke 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 vor dem Einbau vorzulegen. Zudem ist die Verwendung von wassergetriebenen Betonzuschlagstoffen unzulässig. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATM Arbeitsblatt A 142 zu beachten. Für Baumaßnahmen an Straßen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RStWag 16 Ausgabe 2016/2) einzuhalten.

Zugrundeliegende Vorschriften

- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus Quickborn, Fachbereich Stadtentwicklung, Rathausplatz 1, 22641 Quickborn eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 27.05.2019 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ausgabe des Quickborn Tagblattes vom 26.07.2019 sowie durch Bereitstellung im Internet am 26.07.2019 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 26.07.2019 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel neben dem Hauptingang des Rathauses, Rathausplatz 1, hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.08.2019 durchgeführt.
- Auf Beschluss der Ratsversammlung wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.
- Die Ratsversammlung hat am 23.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.10.2019 bis einschließlich 05.11.2019 während folgender Zeiten: montags, dienstags und donnerstags von 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr, mittwochs von 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 26.09.2019 durch Abdruck im Quickborn Tagblatt und am 26.09.2019 durch Bereitstellung im Internet örtlich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 26.09.2019 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel neben dem Hauptingang des Rathauses, Rathausplatz 1, hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.quickborn.de“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Quickborn,
 STADT QUICKBORN

Thomas Beckmann
 Der Bürgermeister

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

Elmsorn,
 Dgt.-Ing. Jörg Hülsemann
 Öff. bestellter Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) zunächst am 16.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gestützt. Die Satzung ist mit dem 24.12.2019 in Kraft getreten. Nach Inkrafttreten des B-Plans wurde ein ergänzendes Verfahren zur Bereinigung von Fehlern gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gestützt. Die Satzung ist mit dem 24.12.2019 in Kraft getreten. Nach Inkrafttreten des B-Plans wurde ein ergänzendes Verfahren zur Bereinigung von Fehlern gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Zeiten: montags, dienstags und donnerstags von 8.00 bis 18.00 Uhr, mittwochs und freitags von 8.00 bis 13.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Abdruck im Quickborn Tagblatt und am durch Bereitstellung im Internet örtlich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am durch Aushang an der Bekanntmachungstafel neben dem Hauptingang des Rathauses, Rathausplatz 1, hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.quickborn.de“ ins Internet eingestellt.

Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gestützt.

Quickborn,
 STADT QUICKBORN

Thomas Beckmann
 Der Bürgermeister

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

Quickborn,
 STADT QUICKBORN

Thomas Beckmann
 Der Bürgermeister

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

Quickborn,
 STADT QUICKBORN

Thomas Beckmann
 Der Bürgermeister

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

Quickborn,
 STADT QUICKBORN

Thomas Beckmann
 Der Bürgermeister

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

Quickborn,
 STADT QUICKBORN

Thomas Beckmann
 Der Bürgermeister

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Quickborn Tagblatt sowie durch Bereitstellung im Internet örtlich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am durch Aushang von bis an der Bekanntmachungstafel neben dem Hauptingang des Rathauses, Rathausplatz 1, hingewiesen. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Vertiefungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erscheinen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsvermutungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem in Kraft getreten.

Quickborn,
 STADT QUICKBORN

Thomas Beckmann
 Der Bürgermeister

Siegelabdruck

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

Elmsorn,
 Dgt.-Ing. Jörg Hülsemann
 Öff. bestellter Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) zunächst am 16.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gestützt. Die Satzung ist mit dem 24.12.2019 in Kraft getreten. Nach Inkrafttreten des B-Plans wurde ein ergänzendes Verfahren zur Bereinigung von Fehlern gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gestützt. Die Satzung ist mit dem 24.12.2019 in Kraft getreten. Nach Inkrafttreten des B-Plans wurde ein ergänzendes Verfahren zur Bereinigung von Fehlern gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Zeiten: montags, dienstags und donnerstags von 8.00 bis 18.00 Uhr, mittwochs und freitags von 8.00 bis 13.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Abdruck im Quickborn Tagblatt und am durch Bereitstellung im Internet örtlich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am durch Aushang an der Bekanntmachungstafel neben dem Hauptingang des Rathauses, Rathausplatz 1, hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.quickborn.de“ ins Internet eingestellt.

Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gestützt.

Quickborn,
 STADT QUICKBORN

Thomas Beckmann
 Der Bürgermeister

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

Quickborn,
 STADT QUICKBORN

Thomas Beckmann
 Der Bürgermeister

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

Quickborn,
 STADT QUICKBORN

Thomas Beckmann
 Der Bürgermeister

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

Quickborn,
 STADT QUICKBORN

Thomas Beckmann
 Der Bürgermeister

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

Quickborn,
 STADT QUICKBORN

Thomas Beckmann
 Der Bürgermeister

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

Quickborn,
 STADT QUICKBORN

Thomas Beckmann
 Der Bürgermeister

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

Quickborn,
 STADT QUICKBORN

Thomas Beckmann
 Der Bürgermeister

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

Quickborn,
 STADT QUICKBORN

Thomas Beckmann
 Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Stadt Quickborn
 Bebauungsplan Nr. 111 A
 - Waldschule Quickborn -

Verstärkter erneuter Auslegung	Phase	2
Metastab	Maßstab	1: 500
Arbeitsstand	16.01.2025	
bestellt	gezeichnet	geprüft
Jan. 2025 An.	Jan. 2025 An.	Jan. 2025 An. An.

dh stadtplanung

bestehen • planen • entwickeln • gestalten
 www.dh-stadtplanung.de
 hauptquartier: stadtplanung@quickborn.de | Tel. 04122 49 10 10

Auftraggeber
 Stadt Quickborn

Rathausplatz 1
 22641 Quickborn

Projekt Nr. Q11/19001
 Blattgröße 0,75 x 0,95 + 0,7 cm