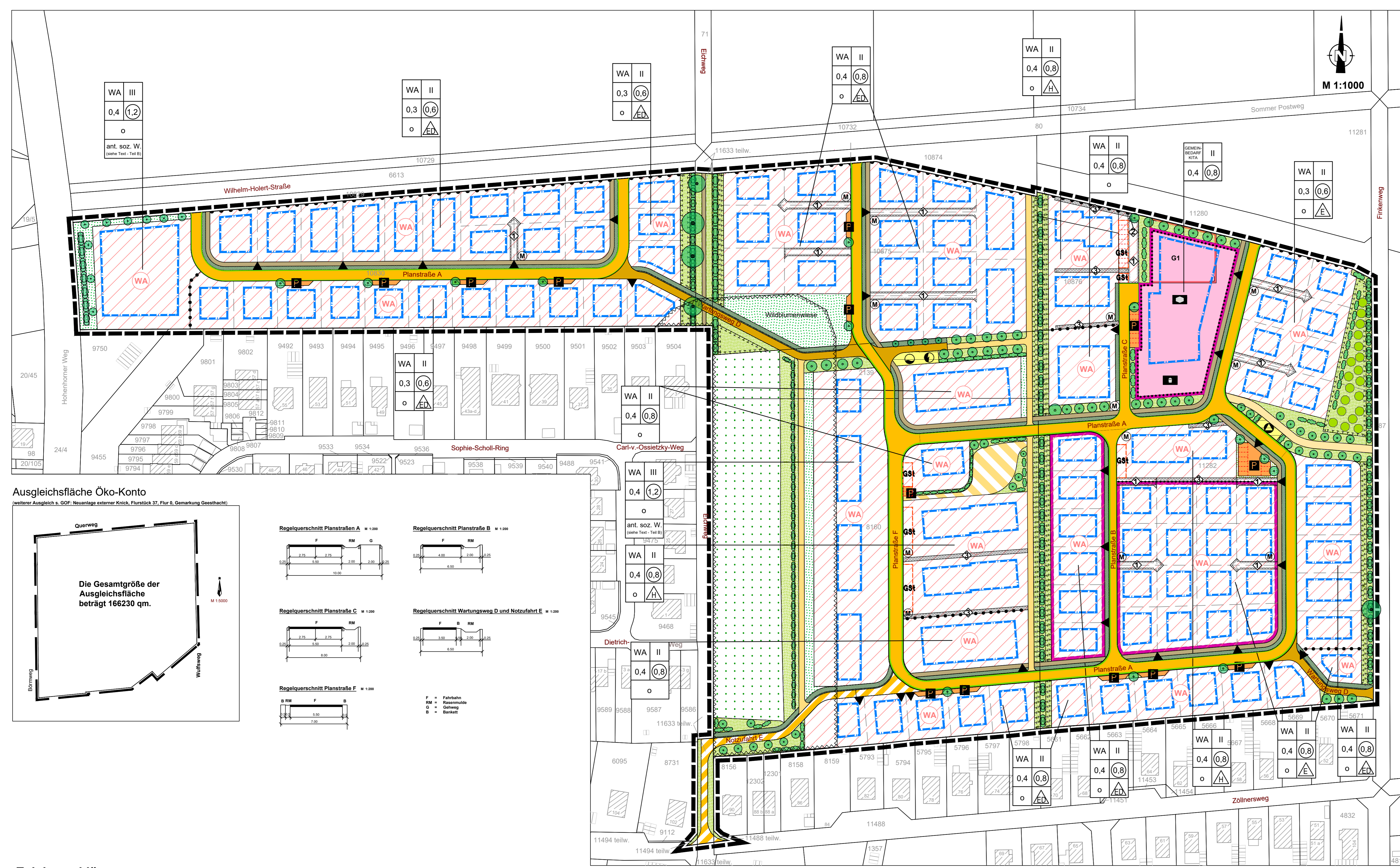


SATZUNG der STADT GEESTHACHT über den BEBAUUNGSPLAN NR: V/16 (Finkenweg - Nord)

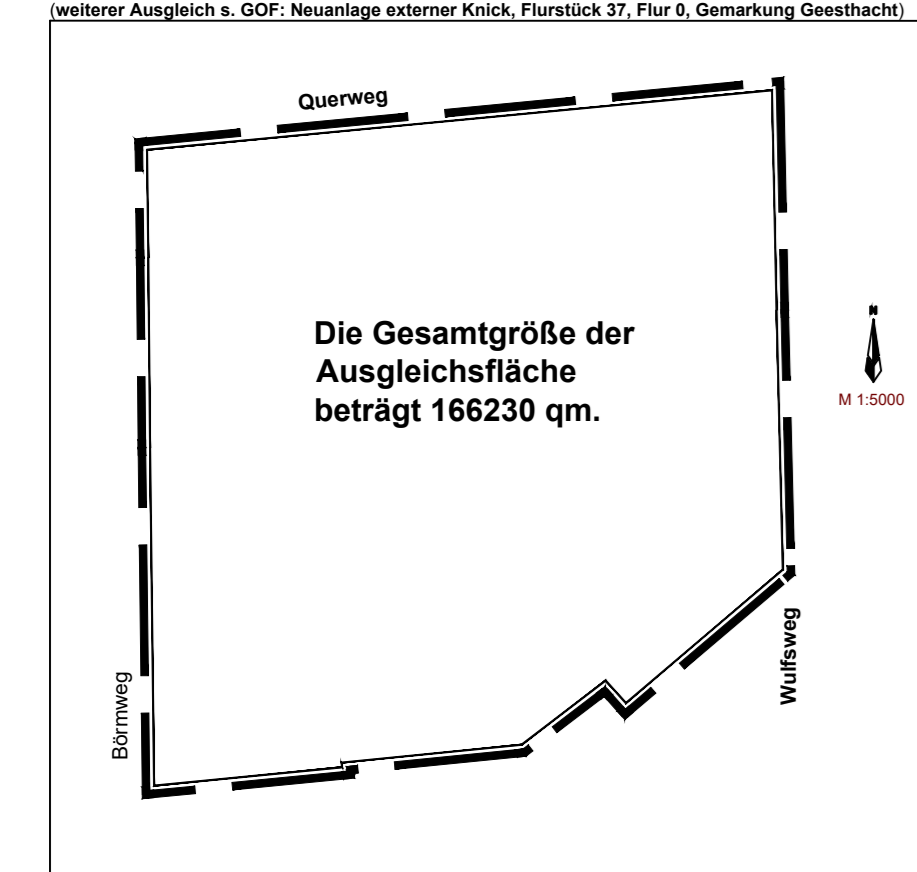
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H. 2009, S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVBl. S. 398), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 11.09.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. V/16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Plangebiet: Flächen südlich Wilhelm-Holert-Straße, westlich Finkenweg, östlich Hohenhornher Weg und Eichweg sowie nördlich der vorhandenen Bebauung am Zöllnerweg und Sophie-Scholl-Ring

Planzeichnung: Teil A



Ausgleichsfläche Öko-Konto



Zeichenerklärung :

(Nummern entsprechend PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I 1991, S. 56, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I 1037)

- Festsetzungen:**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. Geschossflächenzahl
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse
 - Bauweise, Baulinien, Baumgrenzen** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2, 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
 - art. soz. W. anteiliger sozialer Wohnungsbau
 - Baugrenze
 - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf (hier: KTA)
 - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Spielanlagen
 - Verkehrsmittel** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Quartiersplatz)
 - Gehege (öffentlich)**
 - Wege (öffentlich)** für Fußgänger, Radfahrer und Unterhaltungsfahrzeuge
 - Wartungsweg ausschließlich für Ver- und Entsorgungsunternehmen (Fußgänger und Radfahrer frei)**
 - Nutzfahrte** ausschl. für Fahrzeuge des Notfall-Rettungswesens (Fußgänger und Radfahrer frei) sowie Zuwegung und Einfahrt für die drei angrenzenden Grundstücke (über Planstraße A)

- Sonstige Planzeichen**
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Einfahrt (u. a. Überfahrt Entwässerungsmulde)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - z.B. Elektrizität
 - z.B. Wasser (Pumpstation)
 - z.B. Abfall (Wertstoffsammlung)
 - z.B. Mülltonnen Standort
 - Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen, öffentlich
 - Grünflächen, privat
 - Straßenbegleitgrün (incl. Entwässerungsmulde/Graben)
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Wald
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) (Hinweis: siehe Grundrungsplan)
 - Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**
 - Laubbäume, hochstamm
 - Obstbäume
 - Stäucher/Gehölze (1-, 2- oder 3-reihig, siehe Grundröchnerischer Fachbeitrag)
 - Sonstige Bepflanzungen, hier: Knicks
 - Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)**
 - Baum
 - Sonstige Bepflanzungen (Knick gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)
 - Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen, öffentlich**
 - Grünflächen, privat**
 - Straßenbegleitgrün (incl. Entwässerungsmulde/Graben)**
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Wald**
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) (Hinweis: siehe Grundrungsplan)
 - Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**
 - Laubbäume, hochstamm
 - Obstbäume
 - Stäucher/Gehölze (1-, 2- oder 3-reihig, siehe Grundröchnerischer Fachbeitrag)
 - Sonstige Bepflanzungen, hier: Knicks
 - Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)**
 - Baum
 - Sonstige Bepflanzungen (Knick gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)

- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - G81 Gemeinschaftsstellplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Öffentlichkeit
 - Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
 - Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldschutzstreifen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V/16 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahmen:**
 - G1 sonstiges archaisches Denkmal
- Darstellung ohne Normcharakter:**
 - Wohngebäude mit Hausnummer
 - Nebengebäude
 - Flurstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - z.B. 10376
 - Flächen für Photovoltaik-Anlagen (siehe 2.12 im Text Teil B)

- 2.10 **Grundwasser**

Die Errichtung von Erdsonden für Wärmepumpen und Bewässerungsbrunnen sind ausgeschlossen.
- 2.11 **Sozialer Wohnungsbau § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB**

Auf den ausgewiesenen Flächen (art. soz. W.) sollen nach der 25 %-Klausel in diesem Bereich vordringlich Sozialwohnungen errichtet werden.
- 2.12 **Flächen für Photovoltaik § 9 Abs. 1 Nr. 23 III b BauGB**

Bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen ist die Erzeugung und Nutzung von Strom aus Photovoltaik-Anlagen für die ausgewiesenen Grundstücke (in ungenutzter) verbindlich vorgeschrieben.
- 3. **Lärmschutz**

Am nördlichen und nördwestlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V/16 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs-lärmemissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schallschuttspezifischen Eigenschaften der Gesamtstruktur der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) bei 50 km/h auf der Wilhelm-Holert-Straße:
- 4. **Gründröchnerische Belange, Pflanz- und Erhaltungsgebiete (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
 - Ausgleichsmaßnahmen (§ 3 (3) BauGB)**

Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

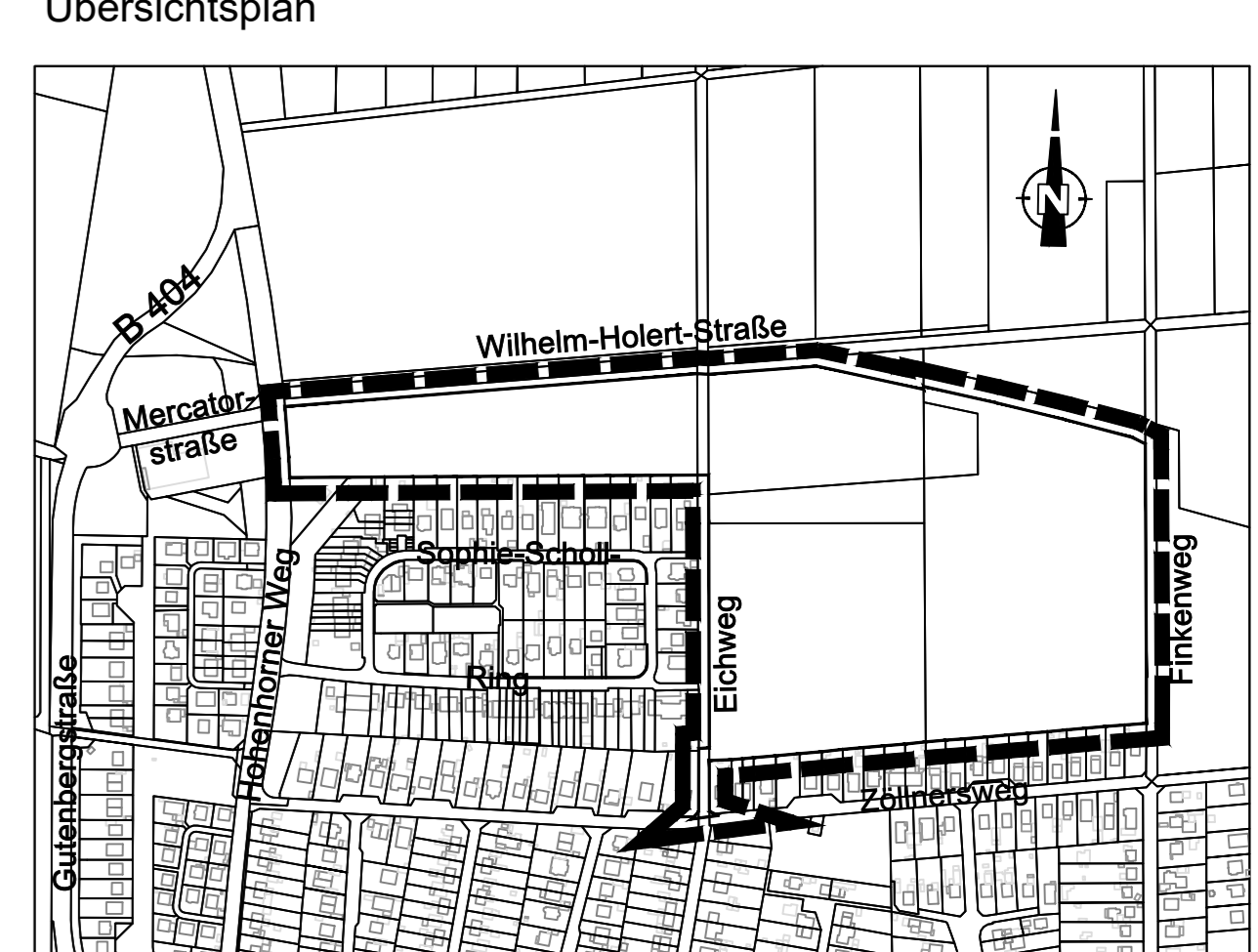
 - Grünfläche, privat (A)
 - Grünfläche, frei von Versiegelung zu halten und dauerhaft zu unterhalten.
 - Grünfläche, privat (B)
 - Die Grünflächen sind frei von Versiegelung zu halten, dauerhaft zu begrünen und extensiv zu unterhalten.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Baubezugregelung für Knicks

 - Keine Rodung von Gehölzen und kein Beginn der Baufeldfruchtbarkeit in der Brutzzeit (01. März bis 30. September) - allgemeinen gültigen Regeln (§ 9 BImSchG)
 - Insektenfreundliche Beleuchtung
 - Anlage von Knickschutzstreifen (C)
 - Schonender Umgang mit dem Boden
 - Zwischenlagerung und ortsnaher Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens
 - Verteilergerechte Ausplanung von Wegeflächen und Stellplätzen
 - Regenwassermanagement auf Privatflächen
 - Regenwassermanagement für die Verkehrsflächen

BEBAUUNGSPLAN NR. V/16

"Finkenweg Nord"



STADT GEESTHACHT

Geesthacht, 09.10.2020
Fachdienst Stadtplanung
Stand: Ausfertigung
Format: 1135 / 891