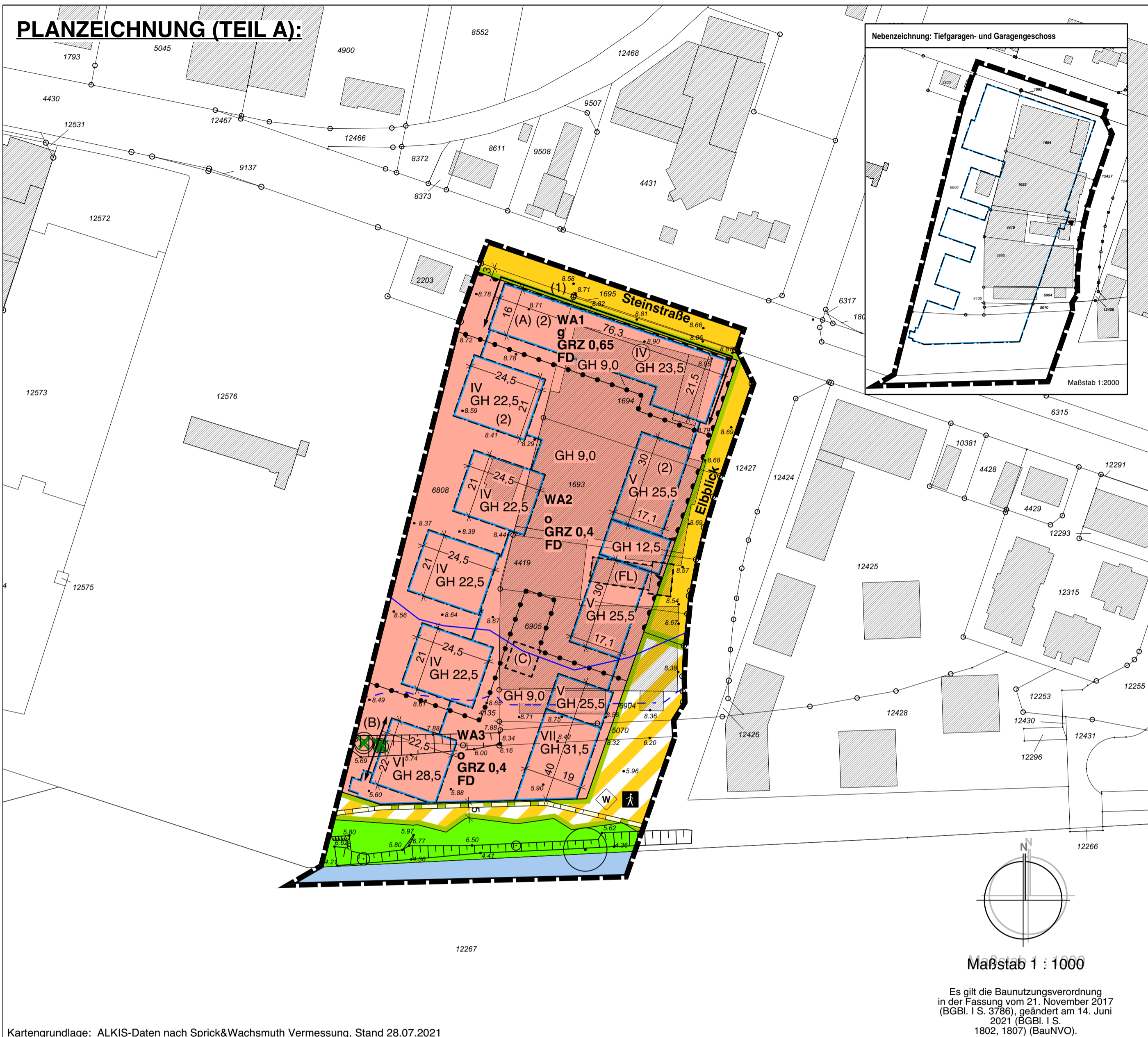


BEBAUUNGSPLAN NR. 009 "Westhafen II"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



Kartengrundlage: ALKIS-Daten nach Sprick&Wachsmuth Vermessung, Stand 28.07.2021

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:	Planzeichen:	Erläuterung:
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Wanderweg und Fußgängerbereich"
WA	Allgemeines Wohngebiet		Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: "Grünzug"
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)			Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) Wasserflächen
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß		Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Leitungsrecht zugunsten der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß		Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
z.B. (IV)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend		(1) Besondere Festsetzungen (siehe Textliche Festsetzung, Teil B, 9.1)
GH	Gebäudehöhe in m üNN als Höchstmaß		(2) Besondere Festsetzungen (siehe Textliche Festsetzung, Teil B, 9.2)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)			(A) Besondere Festsetzungen (siehe Textliche Festsetzung, Teil B, 9.3)
o	Offene Bauweise		(B) Besondere Festsetzungen (siehe Textliche Festsetzung, Teil B, 3.2)
g	Geschlossene Bauweise		(C) Besondere Festsetzungen (siehe Textliche Festsetzung, Teil B, 2.3)
	Baugrenze		(FL) Hinweis (siehe Hinweise, d)
FD	Flachdach		Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)			
	Straßenverkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinie		

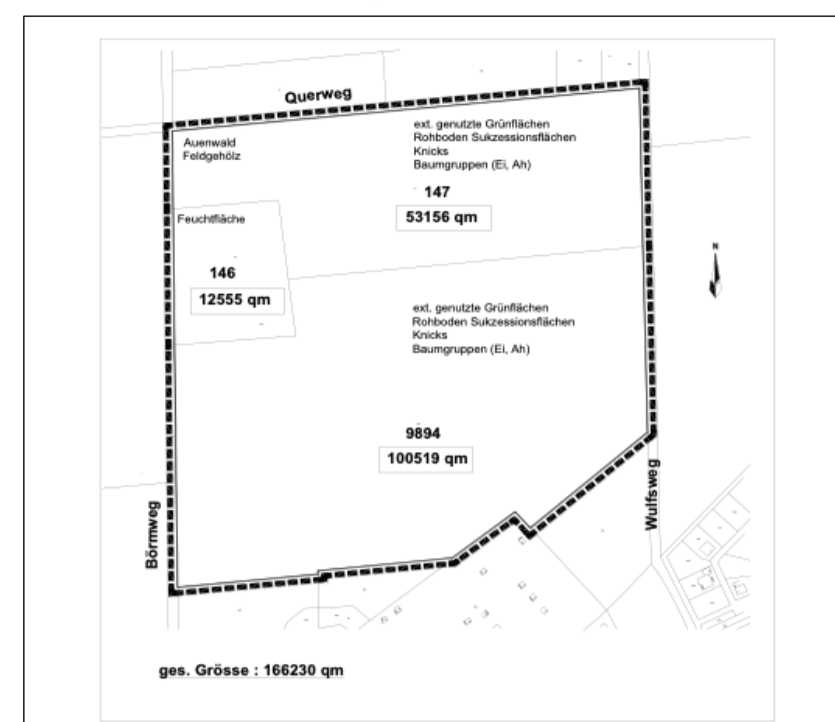
ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
z.B. α_1	Vorhandene Geländehöhe in m über Normalhöhenull (üNN)
z.B. 12267	Flurstücksnummer
	Vorhandene Bäume und Gehölze
	Abgängige Bäume und Gehölze
	Ein- und Ausfahrbereich Untergeschoss
	Bemaßung in m
	Bemessungswasserstand 8,60 m über NN, approximiert
	Bemessungswasserstand 7,90 m über NN, nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan
	Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern sie Ferienwohnungen sind, unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten ist das Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl für bauliche Anlagen mit einer maximal zulässigen Höhe von 9,00 m üNN sowie Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen technische Aufbauten, Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Schornsteine, und Aufzugsüberfahrten die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2,00 m überschreiten. Aufzugsüberfahrten, technische Aufbauten und Schornsteine müssen mindestens 1 m von der äußeren Fassade eingerückt angeordnet werden.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist in dem mit "C" gekennzeichneten Bereich um bis zu 4,50 m durch ein Lüftungsbauwerk zulässig.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten können Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m sowie durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, sofern dadurch keine Überkrängung öffentlicher Flächen erfolgt.
 - Entlang der mit (B) gekennzeichneten Fassade ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m auf höchstens einem Drittel der Länge der Fassade jeden Geschosses ausnahmsweise zulässig.
- Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 9,40 m üNN zulässig. Überschreitungen in geringem Umfang zur Anpflanzung von Bäumen sowie zur Herstellung von Geländemodellierungen im Bereich der Freianlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c.) BauGB)**
 - Bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 9,40 m üNN liegen.
 - Innerhalb der Fläche, welche sich innerhalb des Bemessungswasserstandes Hochwasser 8,60 m üNN und der Wasserfläche (Hafenbecken) befindet, sind bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Hochwasser) bzw. bauliche Sicherheitsmaßnahmen (z.B. durch Stützmauer/Wand und Objektschutz) zu treffen, um die baulichen Anlagen zu schützen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 9,80 m üNN zulässig.**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Flachdächer oder flach geneigte Dächer unter 15 Grad sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist die Dachfläche mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbarer Dachterrasse oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Der Anteil der Begrünung muss auf mindestens 2.250 Quadratmeter Dachfläche erfolgen. Davon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet WA1: 650 Quadratmeter, auf WA2: 1.080 Quadratmeter und auf WA3: 520 Quadratmeter.
 - Die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen auf Tiefgaragen- und Garagengeschossen sind mit einer mindestens 45 cm starken, durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und zu begrünen. Der Anteil baulicher Anlagen und Wegeflächen auf der Decke von Tiefgaragen- und Garagengeschossen außerhalb der Baukörper darf 50 % nicht überschreiten. Der Anteil von Flächen mit bis zu 10 cm geringerer Aufbaustärke darf 25 % nicht überschreiten.
- Zuwegungen und Terrassenbereiche sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten, wobei Beläge aus Pflastersteinen (Material z. B. Betonsteine) zugelassen werden können. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.
- Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung darf nicht auf die Uferzonen und Wasserflächen abstrahlen.
- Zum Ausgleich von Eingriffen in Arten und Lebensgemeinschaften (Ruderafflur) wird ein Anteil von 3.760 Quadratmeter des städtischen Ökokontos "Am Börnweg" zugeordnet.

Abb. 1: Ökokonto "Am Börnweg"



- Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Der mit einem Leitungsrecht festgesetzte Bereich ist zugunsten der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) zu belasten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnisse der WSV, unterirdische Leitungen für wasserwirtschaftliche Zwecke zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden.
- Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur innerhalb von Gebäuden zulässig.
 - Tiefgaragen- und Garagengeschosse sind nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.
- Bauliche Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - An den mit (1) gekennzeichneten Fassaden sind Außenbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) einer Wohnung ausgeschlossen. Abweichung von Satz 1 sind Außenbereiche hier zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass in dem Außenbereich durch bauliche Maßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag eingehalten werden und, dass kein neuer zum dauernden Aufenthalt geeigneter, schutzbedürftiger Raum entsteht.
 - Für die mit (2) gekennzeichneten Baufelder ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schalpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in schutzwürdigen Räumen (Wohn-/Schlafräume, Kinderzimmer und Wohnküchen) Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit und 40 dB(A) im Tageszeitraum nicht überschritten werden. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
 - Bis zur Fertigstellung des Gebäudekörpers im mit (A) gekennzeichneten Baufeld ist das Wohnen im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
 - Von den Festsetzungen 9.1 bis 9.3 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**
 - Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind mindestens 24 standortgerechte Bäume/ Großsträucher zu pflanzen. Diese verteilen sich auf die Teilbereiche

Bäume:	1 Stück
Steinstraße	5 Stück
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5 Stück

HINWEISE

- Hinweis gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten gesehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
- Die Gehölze der Elbferuböschung sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG).
- Ein Gebäudeabriss ist im Zeitraum vom 01.12. bis 28.02. bzw. außerhalb dieses Zeitraums ab dem 01.08. bis zum 30.11. nur nach Kontrolle auf aktuellem Besatz durch Vogel und Fledermaus vorzunehmen. Der Abriss des mit (FL) gekennzeichneten Gebäudes ist im Zeitraum vom 01.12. bis 28.02. nur nach erneuter Kontrolle des Kellers und Ausschluss von aktuellem Fledermausbesatz zulässig.
- Als Ausgleich für den Lebensraumverlust sind 2 Nisthilfen für Mehlschwalben, 2 Nisthilfen für Hausrotschwalben sowie ein Sperrlingskoloniehäuser (mit jeweils 3 Nistmöglichkeiten) innerhalb des Plangebietes fachgerecht zu installieren und zu erhalten.
- Ergänzend sind mindestens 12 Rauchschwalbennisthilfen (in Form eines Rauchschwalbennesthauses) auf der Werthafinsel bis zum Beginn der Vogelbrutzeit am 01.03. vor Gebäudeabriss zu errichten.
- Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
- Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklame sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
- Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen Spiegelungen oder anders irreführend oder behindern. Unzulässig ist Werbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen in der Watschiff.
- Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Geesthacht, Fachdienst Stadtplanung, während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung vom 10.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung am 20.08.2021 erfolgt.

Geesthacht,	Schulze (Bürgermeister)
-------------------	-------------------------
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 08.12.2021 bis zum 14.01.2022 als öffentliche Auslegung durchgeführt.

Geesthacht,	Schulze (Bürgermeister)
-------------------	-------------------------
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 01.12.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Geesthacht,	Schulze (Bürgermeister)
-------------------	-------------------------
- Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung hat am ____20 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Geesthacht,	Schulze (Bürgermeister)
-------------------	-------------------------
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ____20 bis ____20 während der Einstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ____20 in der Lauenburger Landeszeitung bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.geesthacht.de/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen/ ins Internet eingestellt.

Geesthacht,	Schulze (Bürgermeister)
-------------------	-------------------------
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ____20 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Geesthacht,	Schulze (Bürgermeister)
-------------------	-------------------------

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom ____20 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schwarzenbek,	Siegel öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in
---------------------	--
- Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ____20 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Geesthacht,	Schulze (Bürgermeister)
-------------------	-------------------------
- Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ____20 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Geesthacht,	Schulze (Bürgermeister)
-------------------	-------------------------
- (Ausfertigung) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Geesthacht,	Schulze (Bürgermeister)
-------------------	-------------------------
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 ____20 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirksamkeit des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ____20 in Kraft getreten.

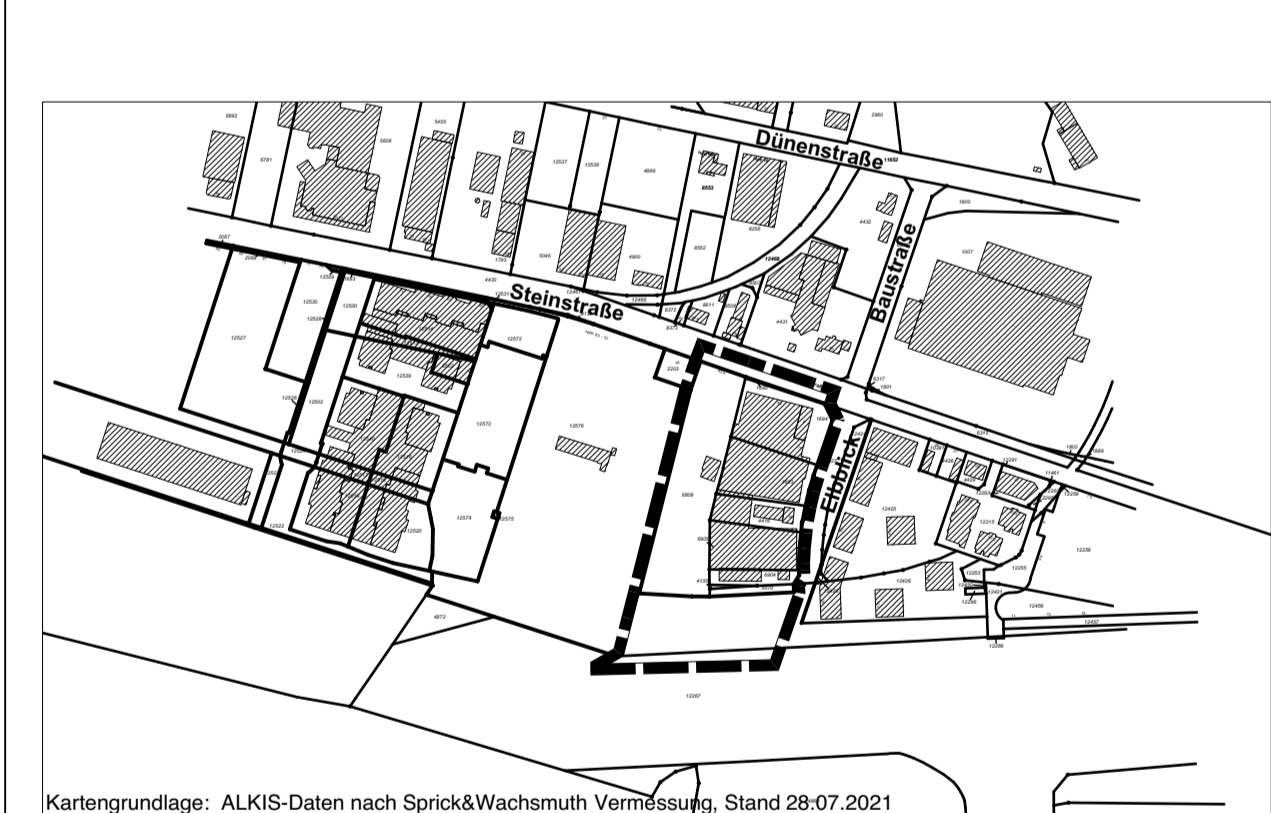
Geesthacht,	Schulze (Bürgermeister)
-------------------	-------------------------

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3064), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151) sowie nach § 64 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 009 "Westhafen II" für das Gebiet südlich der Steinstraße, bestehend aus den Flurstücken (teilweise) und dem Text (Teil B), erlassen. (teilweise), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 009

"Westhafen II"



Kartengrundlage: ALKIS-Daten nach Sprick&Wachsmuth Vermessung, Stand 28.07.2021

Übersichtsplan M 1: 5000

STADT GEESTHACHT

Geesthacht.....(Datum Rechtskraft)
Fachdienst Stadtplanung

Datum: Fassung vom 12. Mai 2022
Verfahrensstand: Entwurf für die Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Planungsbüro: Evers & Partner I Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Strabe 7b
20099 Hamburg