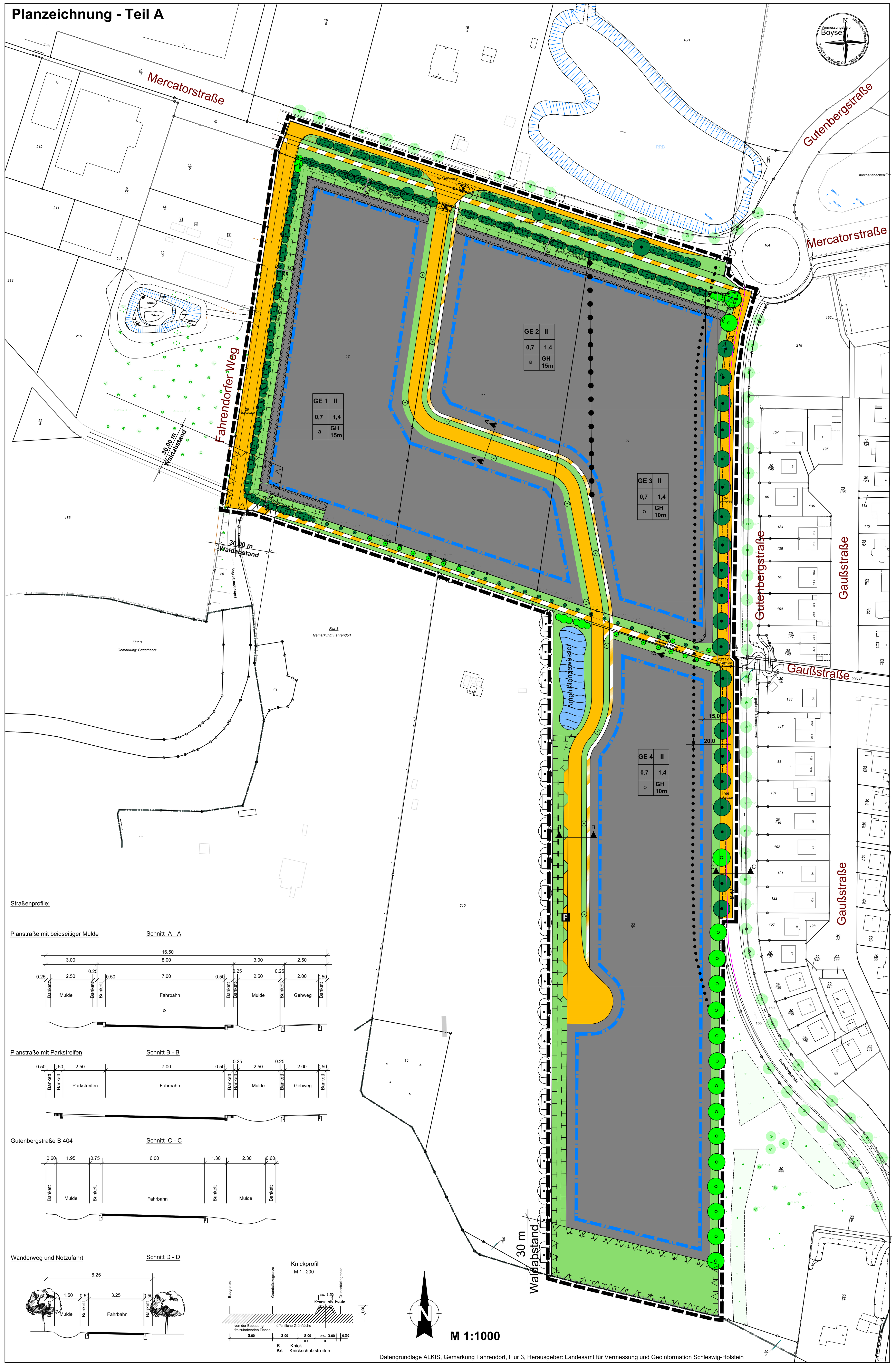
SATZUNG der STADT GEESTHACHT über den BEBAUUNGSPLAN NR. IV/5 "Gewerbegebiet Nord II"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009, S.6), zuletzt geändert am 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan IV/5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Plangebiet: Gelände südlich der Mercatorstraße, westlich der B 404, östlich der Motorsportanlage und nördlich der Heidberge

Planzeichnung - Teil A



Datengrundlage ALKIS, Gemarkung Fahrendorf, Flur 3, Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Zeichenerklärung

(Nummern entsprechend PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I 1991, S. 58, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S 1057)

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 1,4 — Geschossflächenzahl
- z.B. 0,7 — Grundflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse
- z.B. GH 10m — Gebäudehöhe in Metern über OK Straße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußweg
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wanderweg/Notweg
- P — Öffentliche Parkfläche

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

- Grünflächen, öffentlich

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen, Amphibiengewässer

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Entfall von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Knick
- Entfall von Knick
- Anpflanzung von Knick
- Umgrenzung von Flächen für Natur und Umwelt

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, sh. Text 5.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. IV/5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen ohne Normcharakter

- z.B. 13 — Bestehende Gebäude
- z.B. — Flurstücksgrenze
- z.B. 21 — Flurstücksnummer
- Erhaltung von Knick außerhalb des Plangebiets
- Straßenbäume (symbolisch) ohne örtliche Festlegung

z.B.

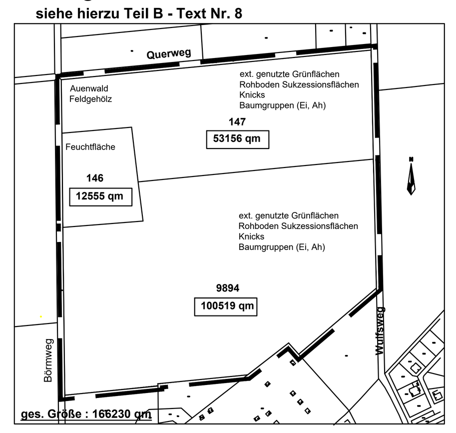
GE	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,7	1,4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
o	GH 10m	Offene Bauweise	Gebäudehöhe in Meter

Nachrichtliche Übernahme

- Anbaufreie Zone an der Bundesstraße 404
- Fahrbahngrenze
- Waldabstand nach § 24 Landeswaldgesetz
- Knickschutzstreifen, 2m

Ausgleichsfläche Öko-Konto

siehe hierzu Teil B - Text Nr. 8



Teil B - Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1-11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
Es sind Betriebe und Anlagen zulässig, die die unter Punkt 6.1 angegebenen Emissionskontingente LEK nicht überschreiten.

1.2 Folgende Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO unzulässig
- jegliche selbstständige Einzelhandelsbetriebe mit Waren folgendem zentrensrelevanten Sortiment:
  - Waren und Güter des täglichen Bedarfs
  - Bekleidung und Sportbekleidung
  - Schuhe
  - Lederwaren
  - Spielwaren
  - Schreibwaren/ Bürobedarf
  - Uhren/ Schmuck
  - Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
  - Geschenkartikel
  - Bücher
  - Optik/ Hörgeräteakkustik/ Sanitätsbedarf
  - Musikalien/ Kunstgegenstände
  - Fotobedarf
  - Lebensmittel
  - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
  - Pharmazie
  - Tabakwaren
  - Zeitungen/ Zeitschriften
  - Blumen, Floristik
- Bordelle
- Beherbungsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten (u.a. Spiel- und Automatenhallen, Spielbanken u. Wettbüros)
- Wasserintensive/ wassergefährdende Branchen
- Betriebswohnungen
- reine Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
- reine Lagerhallen
- Speditionen

1.3 Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss
Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m^2 Geschossfläche/ alternativ 200/250 m^2 Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4 Der Einzelhandel mit Waren, die der jeweilige Betrieb selbst erstellt, ver- und bearbeitet, repariert oder die im räumlichen und betrieben Zusammenhang mit dem Produktions- und Handwerksbetrieb stehen (z.B. Werksverkauf der Eigenproduktion) kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsfläche muss dem Produktions- und Handwerksbetrieb zugeordnet, als sein Bestandteil erkennbar und ihm in Funktion und Größe untergeordnet sein.

1.5 Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21 BauNVO)

2.1 Die Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) sind entsprechend den Einträgen im Bebauungsplan festgesetzt.

2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
In den Teilbereichen GE 1 und GE 2 ist die abweichende Bauweise zulässig. D.h. Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge sind zulässig. Bei einer Gebäudelänge mehr als 50 Meter ist die Fassade alle 25 Meter mit Klettergehölzen zu beranken.
In den Teilbereichen GE 3 und GE 4 wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

2.4 Gebäudehöhe
In den Teilbereichen GE 1 und GE 2 ist eine zulässige Gebäudehöhe von 15,00 m über Oberkante Erschließungsstraße festgesetzt.
In den Teilbereichen GE 3 und GE 4 ist eine zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m über Oberkante Erschließungsstraße festgesetzt.

3 Herstellung von Stellplätzen

3.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig.

3.2 Für den Zulieferungsverkehr mit LKW außerhalb der Betriebszeiten sind Parkplätze in ausreichender Zahl auf dem Betriebsgelände vorzuhalten.

3.3 Um die Versiegelung zu minimieren, sind die neu anzulegenden Stellplatzflächen mit offenen Fugen auszugestalten.

3.4 Die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind nur über die inneren Erschließungsstraßen zulässig.

4 Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Mit Ausnahme des angrenzenden Grundstückes am geplanten Amphibiengewässer soll grundsätzlich das gesamte anfallende schad- und giftstofffreie Regenwasser auf den privaten Grundstücken versickert werden. Bei grenzwertiger Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens ist ein Notüberlauf in das öffentliche Entwässerungssystem möglich. Sollte vom Grundstückseigentümer qualifiziert mittels Bodenuntersuchung nachgewiesen werden, dass aufgrund des anstehenden Bodens eine Versickerung nicht möglich ist, so darf an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden. Hierbei ist jedoch der Abfluss vom Grundstück auf maximal 40 l/s*ha zu drosseln.

5 Gestaltungsmaßnahmen für das Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)

5.1 Auf Gewerbeflächen sind je 1.000 qm Grundstücksfläche mindestens 100 qm Gehölzpflanzungen anzulegen oder mindestens 5 Laubbäume zu pflanzen.
Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode erfolgen. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungs- und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Wegfallende Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

5.2 Innerhalb der GE 1, 2, 3 und 4 ist die Fläche, die von baulichen Anlagen freizuhalten ist, als Grünfläche mit arten- und krautreicher Wiesenfläche oder als Blühstreifen zu entwickeln. Das Anwenden von Bioziden ist innerhalb dieser Fläche unzulässig.

6 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Geräuschkontingentierung
Die Gewerbegebiete werden zum Schutz der Wohngebiete in der Umgebung hinsichtlich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK}, die auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 ermittelt wurden, nicht überschreiten:

Teilflächen	L_{EK}, Tag dB(A)/m²	L_{EK}, Nacht dB(A)/m²
GE 1 (GEe 1)	61	46
GE 2 (GEe 2)	61	46
GE 3 (GEe 3)	58	0
GE 4 (GEe 4)	58	40

Die Kontingente gelten für die Schallausbreitungsrichtungen Osten und Südosten. In Richtung Südwesten sind Zusatzkontingente von L_{EK}, Tag = 7 dB(A)/m² und L_{EK}, Nacht = 6 dB(A)/m² zulässig.
Die Emissionskontingente L_{EK} beziehen sich auf die Flächen innerhalb der Baugrenzen der jeweiligen Grundstücke.
Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die sich für die Betriebsgrundstücke ergebenden Immissionskontingente nicht überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
Weitergehende Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. IV/5 bleiben von der Geräuschkontingentierung unberührt und sind ggf. im Einzelfall zu prüfen.

6.2 Passiver Schallschutz
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV/ 5 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen zu treffen. Es gelten für alle Gebäudeseiten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

Lärmpegelbereich	Erforderliches gesamt Bau-Schalldämm-Maß R´w,res der Außenbauteile von Büroräumen u.ä. dB
IV	35

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R´w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz, im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung nachzuweisen und zu erbringen. Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmimmissionen geringe Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

6.3 Einschränkung und Reglementierungen bzgl. Büronutzungen
Es wird folgende Einschränkung bzw. Reglementierung für Büronutzungen festgesetzt:
Im Teilgebiet GE 1 sind Büroräume bis zu einem Abstand von 100 m zur südlichen Baugrenze an der nördlichen Gebäudeseite anzuordnen.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Lückige Abschnitte am östlichen und westlichen Ende des Knicks entlang der Mercatorstraße werden geschlossen. Die Anpflanzung erfolgt gemäß der Artenliste.

7.2 Die Baumallee entlang der Gutenbergstraße wird Richtung Süden durch Anpflanzung einer Baumreihe an den südlichen Wald angeschlossen. Im Norden erfolgt durch die Anpflanzung von zwei Bäumen der Anschluss an den Knick.

7.3 Die Baumreihe ist mit heimischen Baumarten, wie Stieleichen (Quercus robur), Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Rotbuche (Fagus sylvativca) zu pflanzen.

7.4 Südlich des Verbindungsweges erfolgt zwischen dem geplanten Verkehrsweg und der B404 die Anpflanzung einer Baumreihe mit Stieleichen. Westlich der Verkehrsfläche erfolgt durch Anpflanzung eines Knicks die Anbindung an das bestehende Feldgehölz heran. Lücken in der bestehenden Baumreihe werden durch die Anpflanzung von Eichen geschlossen.

7.5 Die Knicks sind mit einem Wall und nicht ebenerdig anzupflanzen. Die Knicks sind mit Arten der Artenliste ebenerdig 2-reihig versetzt und mit einem Pflanzabstand von 0,75 m zu bepflanzen.

7.6 Bauliche Anlagen jeglicher Art, Abgrabungen, Aufschüttungen und das Lagern von Baumaterialien sind innerhalb der Knickschutzstreifen unzulässig.

7.7 Das Anwenden von Bioziden ist innerhalb der Knickschutzstreifen unzulässig.

7.8 Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen:
3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm gemessen in 1,00 m Höhe.
Die Sträucher sind mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 2 x verpflanzt, 60/100 cm.

7.9 Entlang der Erschließungsstraße sind 14 Straßenbäume anzupflanzen.

7.10 Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind Gehölze aus heimischer Anzucht zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und gegen Wildverbiss zu schützen.
Artenliste:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sambucus nigra	Schwarze Holunder

7.11 Die Flächen für Natur und Umwelt sind naturnah als arten- und krautreiche Wiesenflächen zu entwickeln. Der Einsatz von Düngemitteln ist nicht gestattet. Die Fläche ist zweimal im Jahr ab Juli zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren.

7.12 Die Grünstreifen sind als arten- und krautreiche Wiesenflächen oder als Blühstreifen zu entwickeln.

7.13 Um die Lebensraumsituation für die Amphibien zu verbessern, ist südlich des Verbindungsweges auf der Fläche für Natur und Umwelt ein natürliches, unverbautes Amphibiengewässer anzulegen. Das Amphibiengewässer soll als Tümpel mit unterschiedlichen Wassertiefen ausgestaltet werden. Die maximale Tiefe beträgt 1 m und läuft Richtung Norden flach aus. Das Gewässer hat eine Flächengröße von rund 500 qm und muss mit einer gesicherten Wasserführung von Februar bis Juli ausgestattet sein. Geplant ist, das anfallende Niederschlagswasser der angrenzenden Grundstücke zu sammeln und in das Amphibiengewässer einzuleiten. Im Uferbereich sind Strukturelemente (Steinhaufen, Holzhaufen) anzulegen.

7.14 Bei Abgang der Anpflanz- und Erhaltungsgebote sind Anpflanzungen mit den für die jeweilige Fläche vorgesehenen Mindestqualitäten vorzusehen.

8 Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich wird zum Teil über die Fläche südlich des Geltungsbereichs erbracht. Hier werden auf 7.544 qm Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Geplant ist die Entwicklung von arten- und krautreichen Wiesenflächen, der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist verboten.
Der verbleibende Ausgleich von 18.321 qm erfolgt über das Ökokonto Börmweg in Geesthacht. Es befindet sich in der Gemarkung Geesthacht, Flur 0, Flurstücke 9894, 146 und 147. Die ehemaligen Ackerflächen wurden zu extensivem Weidegrünland umgewandelt. Daneben wurden Knicks neu gepflanzt und bestehende Knicks ökologisch aufgewertet. Für die Flächen des Ökokontos wurde ein Amphibienschutzkonzept (GFN mbH 2010) erstellt und das Ökokonto entsprechend entwickelt. Das Konzept stellt u.a. den Schutz von Moorfrosch und Knoblauchkröte in den Fokus, daher hat die Fläche insbesondere für diese Arten eine hohe Eignung. Neben der Anlage von Kleingewässern sind extensiv genutzte Grünlandflächen entstanden, die sich auch als Bruthabilitat für Wiesenvögel gut eignen. Die aufgewerteten und neu angelegten Knicks bieten Gehölzbrütern geeignete Bruthabitate. Verluste von Brutplätzen werden damit ausgeglichen.
Der zu erbringende Knickausgleich erfolgt über die Neuanlage von Knicks im Geltungsbereich. Eine Lücke im bestehenden Knick entlang der Mercatorstraße wird auf 10 m geschlossen bzw. der Knick um 12 m Richtung Osten erweitert und an die Allee angebunden. Zudem erfolgt auf 20 m eine Neuanlage des Knicks entlang des Verbindungsweges zwischen dem Feldgehölz und der geplanten Verkehrsfläche. Der neu anzulegende Knick ist damit auch an den im Westen entlang der Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Knick angebunden.

9 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wiederherzustellen. Laut Landesbauordnung sind alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Wegen oder Parkplätzen in Anspruch genommen werden, gärtnerisch zu gestalten oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

10 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §84 LBO)

10.1 Reklame- und Werbeschilder und ähnliche Einrichtungen, die nicht direkt auf den Straßenraum unmittelbar vor dem Grundstück gerichtet sind, sind unzulässig.

10.2 Reflektierende Farben an den Fassaden oder an Fassadenteilen, sowie reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster und Türen sind unzulässig. Auf die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Außenwänden wird ausdrücklich hingewiesen.

10.3 Werbeeinrichtungen dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe nicht überschreiten. Freistehende Schriftzüge auf Dächern sowie beleuchtete Werbeeinrichtungen mit stark strahlenden Lichtanlagen sowie Wechsel- und Blinkschaltungen sind unzulässig.

10.4 Aus versickerungstechnischen Gründen dürfen die Dachflächen nicht mit unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleihaltigen Metallblechen abgedeckt werden.

11 Hinweise

11.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung
Die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG gelten gem. § 44 (5) BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind, nur für europäische Vogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Andere geschützte Arten werden durch die Vorgaben der Eingriffsregelung hinreichend berücksichtigt.

11.2 Verbotstatbestände
Zur Vermeidung von Schädigungen von Vögeln sind die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (Bodenbrüter 01.03. - 15.08., Gehölzbrüter 1.03. - 30.09.) durchzuführen. Sind diese Baufenster nicht einzuhalten, müssen anderweitige Vorkehrungen getroffen werden, die eine Besiedelung der von den Wirkungen des Vorhabens betroffenen Flächen durch Brutvögel sicher vermeiden (Vergrämungsmaßnahmen auf Offenflächen).

Der Eingriff in den Knickfuß (auch kurzzeitiges Befahren/Ablagern von Material jeder Art) ist aufgrund des Vorkommens der Haselmaus im Winterhalbjahr unzulässig, da dann eine Tötung nicht auszuschließen ist. Hier ist eine kombinierte Bauzeitenregelung anzuwenden, d.h. Gehölzentnahme gemäß den gesetzlichen Vorgaben (vom 1.10. bis letzter Tag im Februar zulässig) und ein Abtrag des Knickfußes ab frühestens Ende März.

Das Konzept zum Amphibienschutz ist Bestandteil der Satzung. Die Maßnahmen (Aufstellen von Schutz- und Fangzäunen etc.) zum Schutz der Amphibien sind zu den entsprechenden Zeiträumen umzusetzen. Zur Vermeidung von bauzeitbedingten Tötungen von Amphibien sind zu Beginn der Aktivitätszeit der Amphibien (1.3. bis 31.10.) temporäre Schutzzäune aufzustellen. Die Tiere werden mittels Eimer entlang der Zäune gesammelt und alle Individuen auf die Fläche des Regenrückhaltebeckens nördlich der Mercatorstraße umgesiedelt .

Bei den Baumaßnahmen sind die Vorschriften zum Bodenschutz gem. DIN 18915 und 19731 zur Vermeidung von Bodenschäden zu beachten. Der durch Oberbodenabtrag im Bereich der bebauten Flächen bzw. Auskofferung des Regenrückhaltebeckens gewonnene Boden wird vorrangig auf dem Grundstück verwendet. Der verbleibende Überschuss ist sachgerecht außerhalb des Geltungsbereichs zu verwerten.

11.3 Vermeidungs-, Schutz- und Sicherungsmaßnahmen für zu erhaltene Gehölzbestände
Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gem. DIN 18920, RAS-LG-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

11.4 Bauzeitenregelung
Die Beseitigung von Gehölzen ist in der Brutzeit (1. März bis 30. September - allgemein gültige Regelung § 39 Abs. 5 BNatSchG) unzulässig. Die Baufeldfreimachung ist in der Brutzeit (1. März bis 30. September - allgemein gültige Regelung § 27 a LNatSchG) unzulässig.

11.5 Entwässerung
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, der frühzeitig mit dem Abwasserbetrieb abzustimmen ist. Durch den Bauherren ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme, das erforderliche Gesamtvolumen, die höchstzulässige Drosselwassermenge und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen nachzuweisen.

11.6 Kampfmittel, Altlasten/ umweltgefährdende Stoffe
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV/ 5 befinden sich keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen. Sollten jedoch bei Erdarbeiten belastete Böden gefunden werden, ist die Bodenschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg zu informieren und der angetroffene Aushub ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

11.7 Archäologische Bodenfunde
Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 15 Funde Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 28.01.2015 der Grundstückseigentümer oder der Leiter der Arbeiten.

11.8. Schutz des Mutterbodens
Bei der Durchführung von (Bau)-Maßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

11.9 Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen
Die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Hier sind die Technischen Regeln DVGW-GW 125 und FG SV-Nr. 939 (Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitung) heranziehen und zu berücksichtigen.

11.10 Solarkollektoren
Aufgrund der umweltpolitischen Aspekte zum Klimaschutz wird die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern ausdrücklich für zulässig erklärt.

11.11 Anbauverbotszone (entlang der B 404)
Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabung größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 Meter von der Bundesstraße 404, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
Die Anbauverbotszone (20 Meter von der Bundesstraße) darf nach Rücksprache mit dem LBV Schleswig-Holstein um 5 Meter auf 15 Meter unterschritten werden. Weitere (geringfügige) Unterschreitungen können nach Rücksprache mit dem Landesbestrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig Holstein erteilt werden. Eine Ausnahmegenehmigung ist im Einzelfall zu beantragen.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 12.07.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lauenburgischen Landeszeitung (Geesthachter Zeitung) am 25.07.2016 erfolgt.

Geesthacht, ...

Schulze
(Bürgermeister)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 16.03.2017 durchgeführt.

Geesthacht, ...

Schulze
(Bürgermeister)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2017 unterrichtet, zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (Frist 24.04.2017).

Geesthacht, ...

Schulze
(Bürgermeister)

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am 13.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 10.04.2018 bis zum 11.05.2018 während der Dienstzeiten des Rathauses nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 28.03.2018 in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geesthacht, ...

Schulze
(Bürgermeister)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.03.2018 (Frist 11.04.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Geesthacht, ...

Schulze
(Bürgermeister)

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.07.2018 geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur erneuten 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 06.08.2018 bis zum 06.09.2018 während der Dienstzeiten des Rathauses nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 25.07.2018 in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geesthacht, ...

Schulze
(Bürgermeister)

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

Geesthacht, ...

Schulze
(Bürgermeister)

Der katastermäßige Bestand am .... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, ...

Dipl. Ing. Agnar Boysen
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

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

Geesthacht, ...

Schulze
(Bürgermeister)

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

Geesthacht, ...

Schulze
(Bürgermeister)

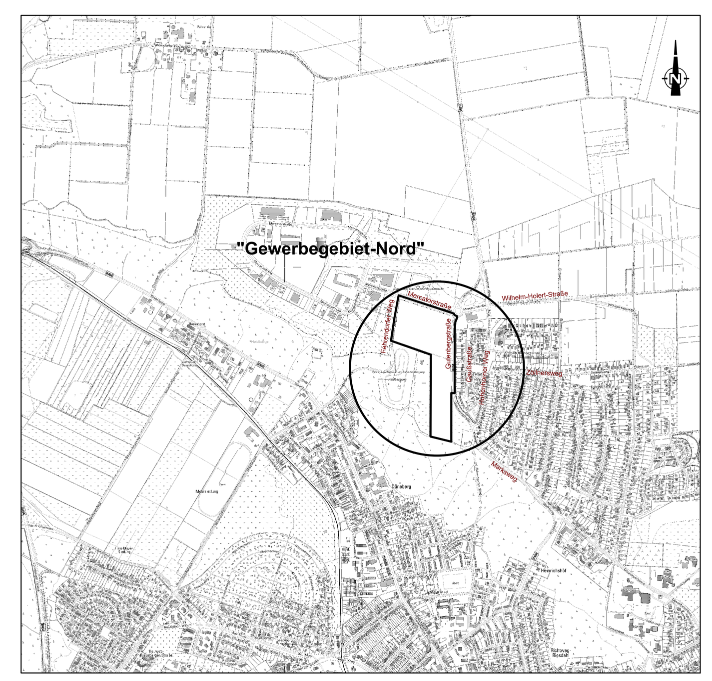
Der Beschluss der Bebauungsplansatzung durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienstzeiten des Rathauses von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am .... in Kraft getreten.

Geesthacht, ...

Schulze
(Bürgermeister)

Es gilt die Baunutzungsverordnung-BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BEBAUUNGSPLAN NR. IV / 5
"Gewerbegebiet Nord II"



STADT GEESTHACHT

Geesthacht, ...

Fachdienst Stadtplanung

G:\CAD-Projekte\Planung\01 B-Pläne\12.5 Bplan IV-5 Gewerbegebiet Nord II\01 Aktueller B-Plan\Planstand 09_2018.DWG 1320 x 875