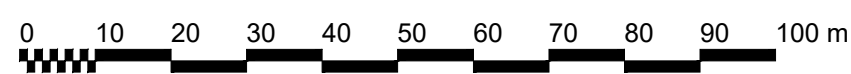


Satzung der Gemeinde Fitzen über den Bebauungsplan Nr. 4

"Nördlich der Wohnbebauung Kleiner Weg, östlich Kleiner Weg, westlich der Wohnbebauung Dorfstraße"

Teil A - Planzeichnung

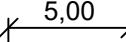
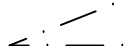


M.1:1000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Festsetzungen				
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB		
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO	 Anpflanzen von Bäumen	
GRZ 0,3	Grundflächenzahl (GRZ)		 Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Sonstige Planzeichen	
GH 28,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü.NHN		 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Bauweise, Baulinien, Baumgrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO	 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Offene Bauweise		 Maßangabe in Meter	
	nur Einzelhäuser zulässig		Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Baumgrenze		 Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	Darstellungen ohne Normcharakter	
	Straßenverkehrsflächen		 vorh. Flurstücksgrenze	
	Straßenbegrenzungslinie		 künftig entfallende Flurstücksgrenze	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		 vorh. Flurstücksnummer	
	<u>Zweckbestimmung:</u>		 vorh. Gebäude	
	Verkehrsberuhigter Bereich		 vorh. Böschung	
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	 Kronenbereich	
	Private Grünfläche		 19,84 m Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
	<u>Zweckbestimmung:</u>		 Knick außerhalb des Geltungsbereiches	
	Abstandsgrün			
	Retention			
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB		
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		
	<u>Zweckbestimmung:</u>			
	Knickschutz			

Teil B - Text

- ## Art der baulichen Nutzung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)
1. In dem **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.
- ## 2. Höhe baulicher Anlagen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
- 2.1 Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH) wird gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN).
 - 2.2 Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.
 - 2.3 Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der Gebäude innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes (WA)** ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße bzw. zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL).
- ## 3. Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)
- 3.1 Für das **Allgemeine Wohngebiet (WA)** werden Grundstücksgrößen von mindestens 600 m² je Wohnung festgesetzt.
 - 3.2 In dem **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind maximal zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- ## 4. Sichtdreiecke
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke (Kreuzung Kleiner Weg / Planstraße) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.
- ## 5. Versickerung von Niederschlagswasser
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.
- ## 6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1 Im tatsächlichen Kronenraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der mit einem Erhaltungsgesamt belegten Einzelbäume sowie der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.
 - 6.2 Stellplätze ohne Schutzdach sind nur in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 20% Fuganteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).
 - 6.3 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau der Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch standortheimische Arten zu schließen. Alle vorhandenen Überhälter sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Sofern die Abstände der vorhandenen Überhälter > 20 m sind, sind vorhandene Jungbäume als Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.
 - 6.4 Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen sind bauliche Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen. Knickschutzstreifen sind durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen und als Gras- und Krautsaum zu entwickeln. Das Mahgut ist abzufahren. Die Knickschutzstreifen sind im gemeindlichen Eigentum vorgesehen und durch einen Zaun von den privaten Grundstücken zu trennen. Diese Abzäunung gilt auch während der Bauphase.
Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.
Das regelmäßige auf-den-Stock-setzen der Knicks muss nach den Vorgaben des „Knickerlasses SH“ erfolgen.
 - 6.5 Die Retentionsmulde ist als Extensivgrünland zu erhalten und durch eine jährliche Mahd Ende Juli zu pflegen. Das Mahgut muss abgefahren werden. Während der Bauzeit ist eine Abzäunung vorzusehen, so dass eine Nutzung als Lagerfläche unterbleibt.
- ## 7. Anpflanzen 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 a+b BauGB)
- 7.1 Zusätzlich zu den zwei (2) in der Planzeichnung dargestellten anzupflanzenden Bäumen sind im Straßenraum mindestens 2 Pflanzinseln mit Bäumen anzupflanzen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m² unversteigt zu lassen und zu begrünen.
 - 7.2 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind umgehend im Geltungsbereich durch Neupflanzungen mit heimischen Laubbäumen der Qualität Stammumfang 14 - 16 cm zu ersetzen.
 - 7.3 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum alter Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 8. Zuordnungsfestsetzung**
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)
- Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung wurde mit einem Umfang von 24.038 m² Fläche und 320 m Knickneuanlage ermittelt. Der erforderliche Knickausgleich wird innerhalb der Gemeinde Fitzen auf den Flurstücken 12 und 13, Flur 5, Gemarkung Fitzen nachgewiesen. Der flächenhafte Ausgleich für den Eingriff in das Wertgründland wird in einer Größe von 1,0 ha auf dem Flurstück 5 (teilweise), Flur 7, Gemarkung Fitzen erbracht, sowie der übrige Ausgleich von 1,4 ha durch das Okokonto "Bartelsdorf Borchers 2" nachgewiesen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 LBO Landesbauordnung (LBO))

Für den Bebauungsplan gilt die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung inkl. der 1. und 2. Änderung der Gemeinde Fitzen. Zusätzlich werden folgende gestalterische Vorgaben für das Allgemeine Wohngebiet (WA) getroffen:

1. Dacheindeckungen
 - 1.1 Bungalows und Gründächer mit lebenden Pflanzen sind auch mit geringeren Dachneigungen zulässig. Solaranlagen sind zulässig.
 - 1.2 Mansarddächer sind zulässig.
 - 1.3 Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sollten als Gründächer mit lebenden Pflanzen errichtet werden.
2. Fassaden

Holzfassaden sind unzulässig.
3. Balkone

Balkone sind auch an der straßenseitigen Gebäudeaußenwand zulässig.
4. Stellplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück zu errichten.
5. Steingärten

Private nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Abstellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Split- oder Schottergärten in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches mit Kunststoffvlies ist nicht zulässig.

Hinweise:

1. Artenschutzrechtlicher Hinweis

1.1. Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfeindliche Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung) zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Grünflächen so weit wie möglich unterbleibt.

1.2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

1.2.1. Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermause
Eine Gefährdung von Tieren wird vermieden, indem die Fällung der Eichen außerhalb der Nutzungszeit der Tagesquartiere durchgeführt wird. Die Fällung ist zulässig zwischen **Anfang Dezember und Ende Februar**.

1.2.2. Vermeidungsmaßnahme 2 Gehölzvogel
Eine Gefährdung von Tieren oder Eiern wird vermieden, indem die Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Zeit der Brut und der Jungenaufzucht durchgeführt werden. Um Vögel zu berücksichtigen, ist das auf den Stock setzen des Knicks im Winter (**von Anfang Oktober bis Ende Februar**) im Bereich der Zufahrt erforderlich und ausreichend. Für die Fällung der Eichen gilt aufgrund des Fledermausschutzes die Einschränkung **von Anfang Dezember bis Ende Februar**.
Sofern durch Kartierung nachgewiesen wird, dass in dem betroffenen Knickabschnitt keine Brutvögel vorkommen (Negativnachweis), ist die Baufeldfreimachung oder vergleichbar ein Eingriff in Gehölze auch in dem Zeitraum 28.2. bis 1.10. möglich.
2. Vorschriften

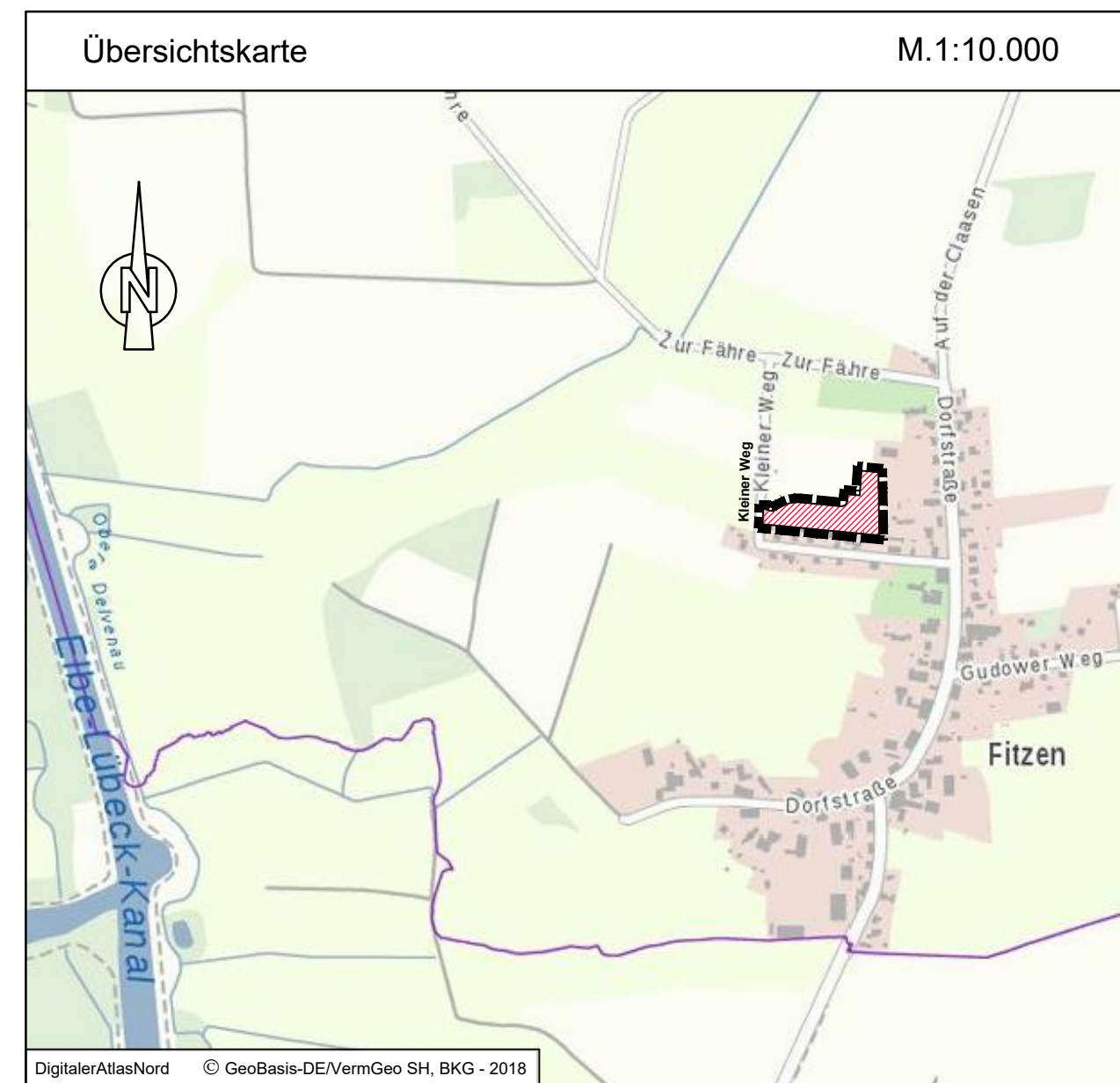
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Nördlich der Wohnbebauung Kleiner Weg, östlich Kleiner Weg, westlich der Wohnbebauung Dorfstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Lage des Plangebietes:

- Östlich der Straße Kleiner Weg,
- nördlich der bestehenden Wohnbebauung an der Straße Kleiner Weg,
- westlich der bestehenden Wohnbebauung an der Dorfstraße,
- sowie südlich der landwirtschaftlich genutzten Flächen des Flurstückes 25/6



**Satzung der Gemeinde Fitzen
über den Bebauungsplan Nr. 4**
"Nördlich der Wohnbebauung Kleiner Weg, östlich Kleiner Weg,
westlich der Wohnbebauung Dorfstraße"
Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB §3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a(3) §10 ● ● ● ● ○ ○	 GOSCH & PRIEWÉ Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure (VBI) 23843 Bad Olsingen Papierberg 4 Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79 E-mail: olsingen@gsp-gp.de Internet: www.gsp-gp.de
Stand: 16.06.2021 / SR	
P-Nr.: 18 / 1134	