

Satzung der Gemeinde Fitzen über den Bebauungsplan Nr. 4

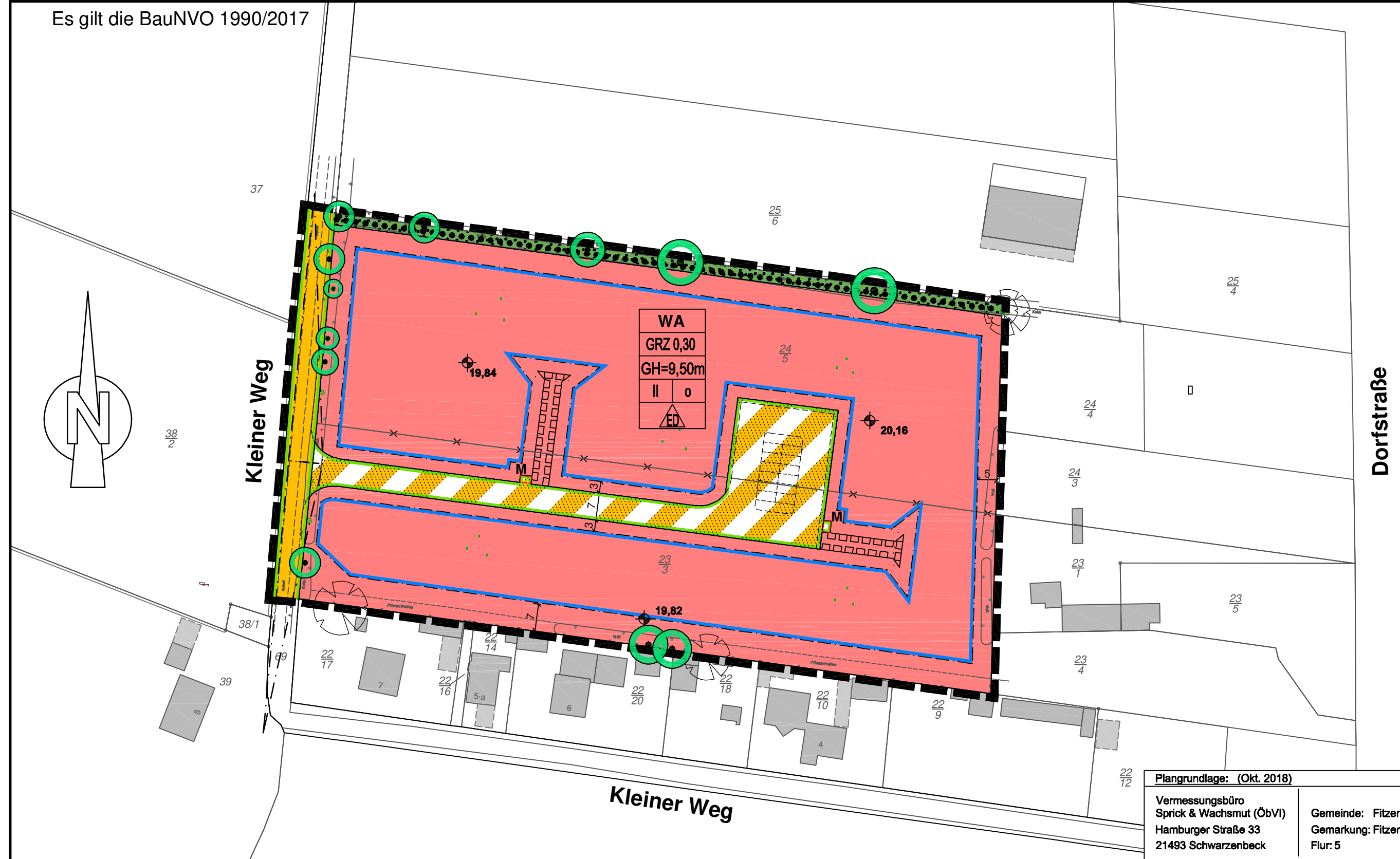
"Nördlich der Wohnbebauung Kleiner Weg, östlich Kleiner Weg, westlich der Wohnbebauung Dorfstraße"

Teil A - Planzeichnung

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

M.1:1000

Es gilt die BauNVO 1990/2017



Teil B - Text

Satzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- In dem Allgemeinen Wohngebiet werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.
- Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (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.

3. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden Grundstücksgrößen von mindestens 600 m² für Einzelhäuser und 300 m² für Doppelhaushälften festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus (E) und maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

5. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gem. LBO-SH bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.

6. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenen 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.

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)

- Für den zu erhaltenden nördlichen Gehölzstreifen (Knick) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Gehölzstreifens erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Vorhandene Lücken sind durch standortheimische Arten zu schließen. Alle 10-15 m ist ein Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die zu erhaltenden festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind umgehend im Geltungsbereich durch Neupflanzungen mit heimischen Laubbäumen der Qualität Stammumfang 14-16 cm zu ersetzen.
- Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit Stammumfang 12-14 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Werden ggf. im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)

- Fassaden
Als Fassadenmaterial der Hauptgebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig.
Für die Fassadenflächen überdachter Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.
Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- Dacheindeckungen
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.
Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.
- Stellplätze
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück Grundstück zu errichten.

HINWEISE:

- Artenschutzrechtlicher Hinweise:
Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung) zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Grünflächen so weit wie möglich unterbleibt.
- Vorschriften:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

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,

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß in m (siehe Text Teil B, Ziffer 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Private Grünfläche
GG Gliederungsgrün

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
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Zweckbestimmung:
GG Gliederungsgrün
Erhaltung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

M Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen BauGB
Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

5,00 Maßangabe in Meter

Sichtdreieck

Darstellungen ohne Normcharakter

vorh. Flurstücksgrenze
künftig entfallende Flurstücksgrenze
in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

51 vorh. Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

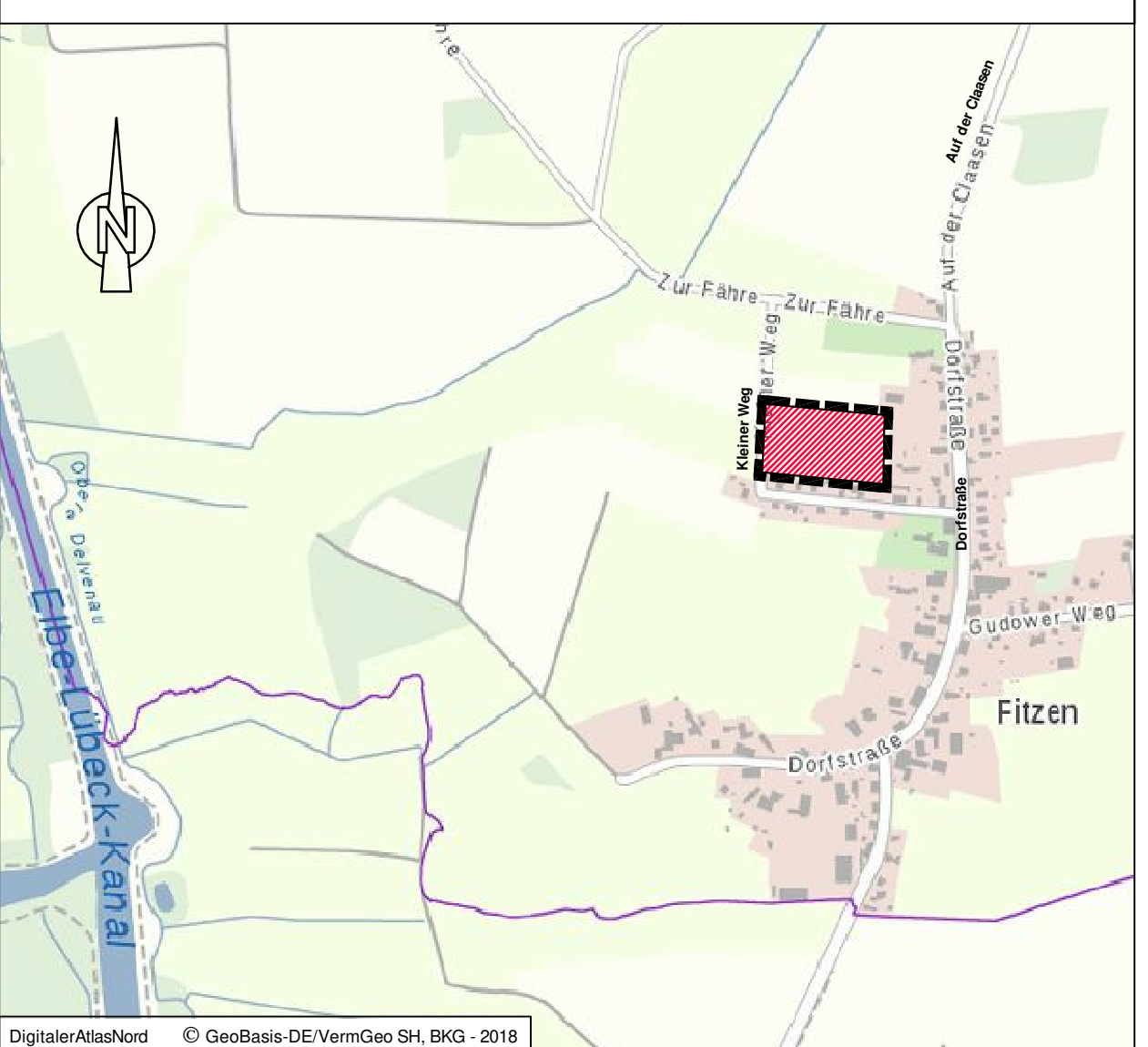
A A Lage der Straßenquerschnitte

Kronenbereich

4,55 Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)

Übersichtskarte

M.1:10.000



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) §10
○ ○ ○ ○ ○

GSP Ingenieurgesellschaft mbH
23843 Bad Oldesloe
Papierberg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07-0
Fax: 0 45 31 / 67 07 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de

Stand: 04.04.2019

P-Nr.: 18 / 1134 / L