

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		Teil B - Text		Verfahrensvermerke		Satzung																																																																					
Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) Planungsgrundlage: (Okt. 2018) Vermessungsbüro Sprick & Wachsmut (ObVI) Hamburger Straße 33 21493 Schwarzenbek Gemeinde: Fitzen Gemarkung: Fitzen Flur: 5				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) 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. 1.2 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 Planstraße. 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, 25 BauGB) 6.1 Im tatsächlichen Kronenraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der mit einem Erhaltungsgebot 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 wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, 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. 6.4 Innerhalb der festsetzten 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 Mähgut 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 Biotop. 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 Mähgut 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 anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbbaumarten 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 unverseigelt 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 Laubb Baum 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 14.985 m² Fläche (Wertgrünland) und 60 m Knickneuanlage ermittelt. Der erforderliche Knickausgleich wird innerhalb der Gemeinde Fitzen auf dem Flurstück 13, Flur 5, sowie auf dem Flurstück 10, Flur 4, Gemarkung Fitzen nachgewiesen. Der flächenhafte Ausgleich für den Eingriff in das Wertgrünland wird innerhalb der Gemeinde Fitzen auf dem Flurstück 5 der Flur 7 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 Stellplätze (sog. Carports) sollten als Gründächer mit lebenden Pflanzen errichtet werden. 2. Fassaden Holzfassaden sind unzulässig. Die Verwendung von Holz auf untergeordneten Fassadenflächen als gestalterisches Element ist zulässig. 3. Balkone Balkone sind auch an der straßenseitigen Gebäudefassade 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. Artenschutzrechtliche Hinweise 1.1 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. 1.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen 1.2.1 Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse 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 Gehölzvögel 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 der 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.		1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.04.2019. Die nach § 13b i.V.m. 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in den Lübecker Nachrichten am 30.04.2019 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 01.05.2019 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 30.04.2019 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen. 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 13.05.2019 bis 27.05.2019 durchgeführt. 3. 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 am 02.05.2019 schriftlich sowie am 08.05.2019 über die Online-Plattform BOB-SH unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. 4. Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.4 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 während folgender Zeiten: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie dienstags zusätzlich von 14:30 Uhr bis 17:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Aufgrund der aktuellen Situation im Hinblick auf die Ausbreitung des Coronavirus bot das Amt Büchen in dieser Zeit keine regulären Öffnungszeiten an. Es konnte telefonisch ein Termin zur Einsichtnahme vereinbart werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.01.2021 in den Lübecker Nachrichten und zusätzlich im Internet am 15.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-buechen.eu" zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt. Weiterhin wurden die vollständigen Unterlagen in der Online-Plattform BOB-SH eingestellt. 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.01.2021 schriftlich sowie am 21.01.2021 über die Online-Plattform BOB-SH unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Fitzen, den Siegel Bürgermeister 7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom _____, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Schwarzenbek, den Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.06.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. 9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.08.2021 bis 06.09.2021 während folgender Zeiten: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie dienstags zusätzlich von 14:30 Uhr bis 17:30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.07.2021 in den Lübecker Nachrichten und zusätzlich im Internet am 24.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der erneuten Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-buechen.eu" zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt. Weiterhin wurden die vollständigen Unterlagen in der Online-Plattform über BOB-SH eingestellt. 10. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.08.2021 schriftlich sowie am 02.08.2021 über die Online-Plattform BOB-SH unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. 11. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.09.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. 12. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr.4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Fitzen, den Siegel Bürgermeister 13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen. Fitzen, den Siegel Bürgermeister 14. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ in den Lübecker Nachrichten und zusätzlich am _____ im Internet 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten. Fitzen, den Siegel Bürgermeister		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 <table><tr><th>Planzeichen</th><th>Erläuterungen</th><th>Rechtsgrundlagen</th></tr><tr><td>Festsetzungen Art der baulichen Nutzung</td><td></td><td>§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB</td></tr><tr><td></td><td>Allgemeine Wohngebiete</td><td>§ 4 BauNVO</td></tr><tr><td>GRZ 0,3</td><td>Grundflächenzahl (GRZ)</td><td></td></tr><tr><td>I</td><td>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</td><td></td></tr><tr><td>GH 28,00 m</td><td>Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü.NHN</td><td></td></tr><tr><td>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</td><td></td><td>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO</td></tr><tr><td></td><td>Offene Bauweise</td><td></td></tr><tr><td></td><td>nur Einzelhäuser zulässig</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Baugrenze</td><td></td></tr><tr><td>Verkehrsflächen</td><td></td><td>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</td></tr><tr><td></td><td>Straßenverkehrsflächen</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Straßenbegrenzungslinie</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Zweckbestimmung:</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Verkehrsberuhigter Bereich</td><td></td></tr><tr><td>Grünflächen</td><td></td><td>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB</td></tr><tr><td></td><td>Private Grünfläche</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Zweckbestimmung:</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Abstandsgrün</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Retention</td><td></td></tr><tr><td>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</td><td></td><td>§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB</td></tr><tr><td></td><td>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</td><td>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</td></tr><tr><td></td><td>Knickschutz</td><td></td></tr></table>		Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	Festsetzungen Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB		Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO	GRZ 0,3	Grundflächenzahl (GRZ)		I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		GH 28,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü.NHN		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO		Offene Bauweise			nur Einzelhäuser zulässig			Baugrenze		Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB		Straßenverkehrsflächen			Straßenbegrenzungslinie			Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			Zweckbestimmung:			Verkehrsberuhigter Bereich		Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB		Private Grünfläche			Zweckbestimmung:			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		Knickschutz		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) Anpflanzen von Bäumen Erhaltung von Bäumen Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO Maßangabe in Meter Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) Sichtdreieck § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Darstellungen ohne Normcharakter Vorh. Flurstücksgrenze Künftig entfallende Flurstücksgrenze Vorh. Flurstücksnummer Vorh. Gebäude Vorh. Böschung Kronenbereich Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull) Knick außerhalb des Geltungsbereiches		Übersichtskarte M.1:10.000 DigitaleAtlasNord © GeoBasis-DE/LandVerGeo SH, BKG - 2018 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 ● ● ● ● ● ○ GSP Geosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH Satzungsdienst Ingenieur (VdR) 23843 Bad Oldesloe Papenburg 4 Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79 E-mail: odiesloe@gsp-ig.de Internet: www.gsp-ig.de Stand: 02.05.2022 / SR P-Nr.: 18 / 1134	
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen																																																																											
Festsetzungen Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB																																																																											
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO																																																																											
GRZ 0,3	Grundflächenzahl (GRZ)																																																																												
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze																																																																												
GH 28,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü.NHN																																																																												
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO																																																																											
	Offene Bauweise																																																																												
	nur Einzelhäuser zulässig																																																																												
	Baugrenze																																																																												
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB																																																																											
	Straßenverkehrsflächen																																																																												
	Straßenbegrenzungslinie																																																																												
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung																																																																												
	Zweckbestimmung:																																																																												
	Verkehrsberuhigter Bereich																																																																												
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB																																																																											
	Private Grünfläche																																																																												
	Zweckbestimmung:																																																																												
	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																																																																											
	Knickschutz																																																																												