

## 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 den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) 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 festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN).
- 2.2 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.
- 2.3 Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis 3) 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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) werden Grundstücksgrößen von mindestens 600 m<sup>2</sup> je Wohneinheit festgesetzt.
- 3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) werden Grundstücksgrößen von mindestens 200 m<sup>2</sup> je Wohneinheit für Reihenhausscheiben [Rh] und mindestens 600 m<sup>2</sup> je Wohneinheit für Einzelhäuser [E] festgesetzt.

## 4. Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Einzelhäuser [E] auf 0,25 begrenzt.
- 4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (W 3) wird die zulässige Grundflächenzahl für Reihenhausscheiben [Rh] auf 0,4 begrenzt.

## 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.
- 5.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) ist maximal eine (1) Wohnung pro Reihenhausscheibe [Rh] und zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.

## 6. Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 6.1 Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) darf durch Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gemäß LBO S-H bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,45 überschritten werden.

## 7. 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.

## 8. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

## 9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 Im tatsächlichen Kronentraufbereich 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.
- 9.2 Stellplätze ohne Schutzdach sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).

## 10. 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)

- 10.1 Im Straßenraum sind mindestens 4 Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. 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 m<sup>2</sup> unversiegelt zu lassen und zu begrünen.
- 10.2 Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand des Abstandsgrüns ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt.
- 10.3 Die zu erhaltend 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.
- 10.4 Je angefangene 400 m<sup>2</sup> 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.

## 11. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung wurde mit einem Umfang von 24.038 m<sup>2</sup> 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 Wertgrünland 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 über das Ökokonto "Bartelsdorf Borchers 2" nachgewiesen.

# Gemeinde Fitzen

## Teil B - Text

### zum Bebauungsplan Nr. 4

 GOSCH & PRIEWE Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure (VBI)	23843 Bad Oldesloe Paperberg 4 Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79 E-mail: oldesloe@gsp-ig.de Internet: www.gsp-ig.de	Stadtplanung / Städtebau / Verkehrswesen / Freiraum- und Landschaftsplanung / Wasserwirtschaft
		bearbeitet: Dipl.-Ing. S. Gosch, beratender Ingenieur M. A. Ramona Wolf, Stadtplanerin

Stand: 16.12.2020 / SR

Proj.-Nr. 18/1134

## 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 die Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis 3) getroffen:

### 1. Dacheindeckungen

- 1.1 Bungalows und Gründächer mit lebenden Pflanzen sind auch mit geringeren Dachneigungen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen 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 Gebäudefassade zulässig.

### 4. Stellplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis 3) 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-, Splitt- oder Schottergärten in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches mit Kunststoffvlies ist nicht zulässig.

## Hinweise:

### 1. Artenschutzrechtlicher 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

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

#### 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.

# Gemeinde Fitzen

## Örtliche Bauvorschriften und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 4

**GSP**  
GOSCH & PRIEWE  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe  
Paperberg 4  
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0  
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79  
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de  
Internet: www.gsp-ig.de

Stadtplanung / Städtebau / Verkehrswesen /  
Freiraum- und Landschaftsplanung / Wasserwirtschaft

bearbeitet: Dipl.-Ing. S. Gosch, beratender Ingenieur  
M. A. Ramona Wolf, Stadtplanerin

Stand: 16.12.2020 / SR

Proj.-Nr. 18/1134