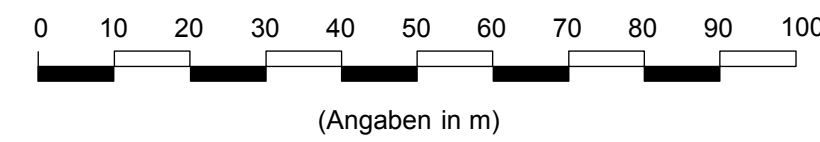
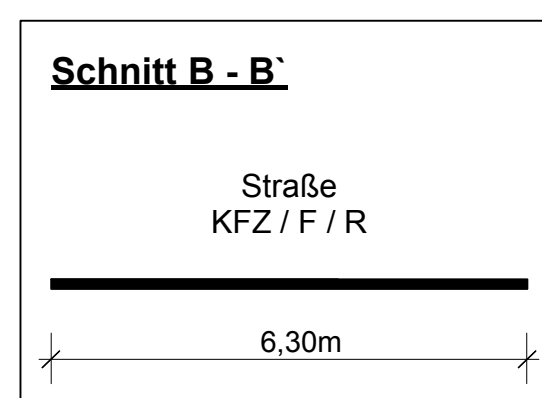
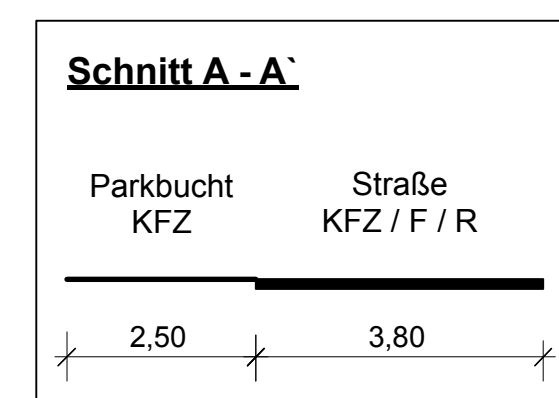


# Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1 : 1.000



Straßenquerschnitte 1 : 100



Legende	
KFZ	- Kraftfahrzeug
F	- Fußgänger
R	- Radfahrer

# Zeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 1990 sowie die PlanZVO 1990.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 a
- nachrichtliche Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2

## A) FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO 1990

- Allgemeine Wohngebiete** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
- GRZ 0,25
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
- Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 21. v. m. § 22 BauNVO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Zweckbestimmung**
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - öffentliche Parkplätze
- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Anlage und Entwicklung einer Extensivfläche**
- Anpflanzung von Einzelbäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
  - A - Obstbäume**
  - B - großkronige Laubbäume** (vgl. Text Teil B)
- Pflanzung mehrreihiger Laubholz-Hecken § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

## B) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücksnummern
- Schnittlinien mit Schnittbezeichnung
- Nutzungsschablone

# Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.02.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 17.03.2015 bis 23.03.2015 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 13.07.2015 bis 14.08.2015.
- 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 26.06.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.11.2015 bis zum 23.12.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 11.11.2015 bis 17.11.2015 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  

Fuhlenhagen, den 02.05.2016 \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24. März 2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  

Schwarzenbek, den 25.04.2016 \_\_\_\_\_ (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24. März 2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  

Fuhlenhagen, den 02.05.2016 \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  

Fuhlenhagen, den 02.05.2016 \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde vom 03.05.2016 bis 09.05.2016 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. 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 10.05.2016 in Kraft getreten.  

Fuhlenhagen, den 11.05.2016 \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

## HINWEISE

**Altstandorte und Altablagerungen**  
Hinweise auf Altablagerungen liegen zur Zeit nicht vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Kreis Herzogtum Lauenburg (Fachdienst Abfall und Bodenschutz) zu benachrichtigen.

**Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**  
§ 15 DSchG:  
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

# Text (Teil B)

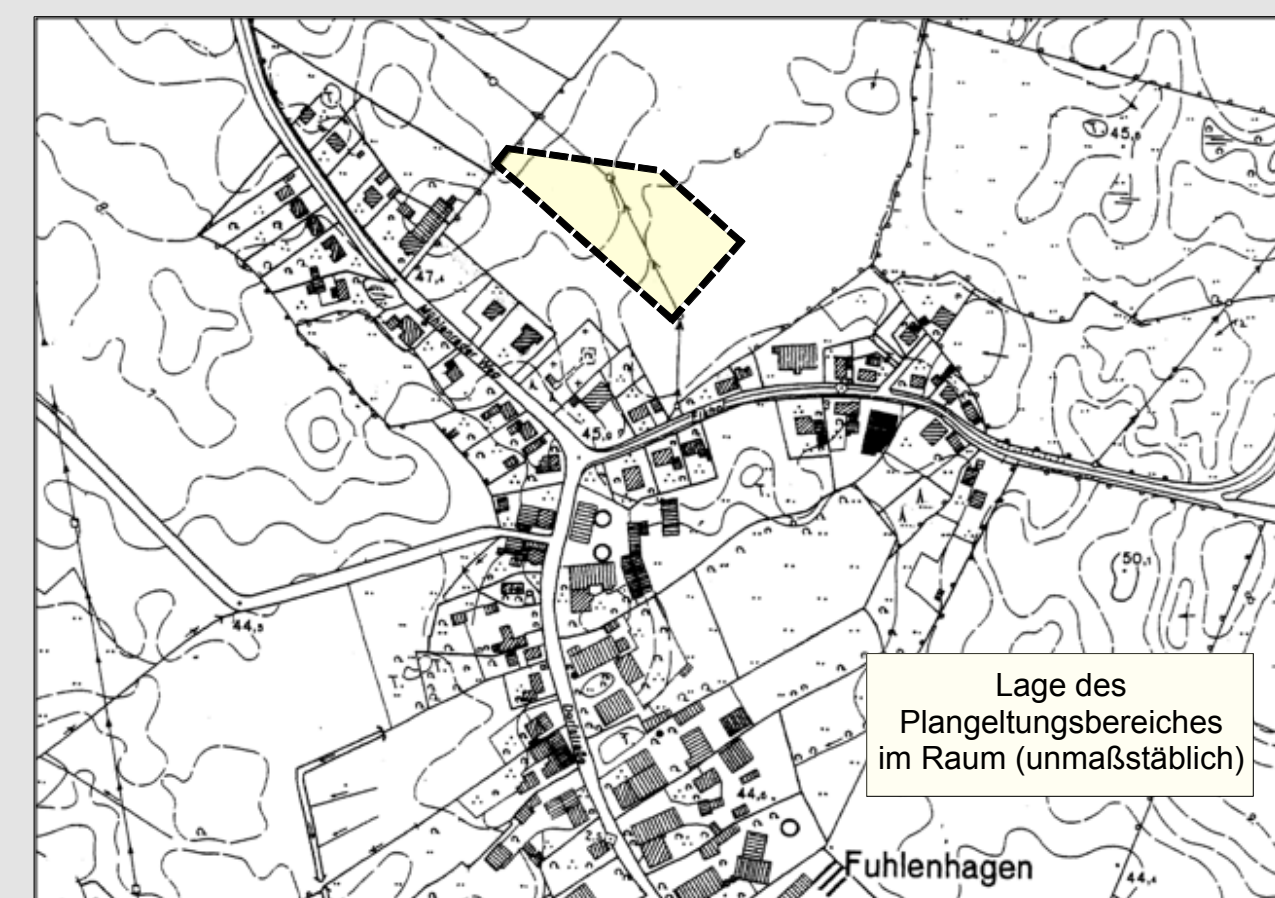
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Höhenlage**  
Zur Festsetzung der Höhenlage der Gebäude (gemäß § 9 Abs. 3 BauGB) wird die maximal zulässige Höhe der Erdgeschossfußboden-Oberkante über der mittleren Höhe der Fahrbahnkante der angrenzenden Verkehrsfläche mit 0,6 m festgelegt.
- Mindestgröße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser 350 m<sup>2</sup> je Haus (= Doppelhaushälfte).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
In Wohngebäuden ist je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen**  
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur ab einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zulässig sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Anlage und Entwicklung einer Extensivfläche mit mehrreihigen Heckensegmenten und Baumpflanzungen**  
Die Fläche im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist als Extensivfläche anzulegen und zu entwickeln. Auf der Fläche sind nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags Obstbäume, Laubbaum-Hochstämme und 3-reihige Heckensegmente zu pflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags mit einer Landschaftsrasen-Saatgutmischung einzusäen. Die Fläche ist dauerhaft als extensive Wiese zu bewirtschaften, wobei maximal eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig ist. Die erste Mahd darf nicht vor dem 01. Juli erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist unzulässig. Die Fläche ist gegenüber den angrenzenden Baugrundstücken einzuzäunen.
  - Teilversiegelte Ausführung von Wegeflächen und Stellplätzen**  
Sofern überhaupt eine Befestigung erfolgen soll, sind auf den Grundstücken alle Wegeflächen und Stellplätze maximal in Teilversiegelung auszuführen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke, großflüßiges Pflaster, Rasengittersteine oder großflüßiges Pflaster mit Abstandshaltern).
  - Schonender Umgang mit dem Boden**  
Während der Bauphase ist darauf zu achten, die Verdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge möglichst gering zu halten. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens wieder herzustellen. Bei den Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub nach Schichten getrennt gelagert und anschließend wieder fachgerecht eingebaut wird. Die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten) ist zu berücksichtigen.
  - Zwischenlagerung und ortsnahe Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens**  
Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern. Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorzunehmen. Die Ansaat ist nach DIN 18917 durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht verdichtet oder verschmiert werden. Entsprechend sind bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Oberbodenarbeiten durch zu führen. Überschüssiger, vegetationsfähiger Oberboden ist als wertvolles Naturgut zu erhalten und wieder zu verwenden.
- Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
  - Pflanzung von mindestens 1 großkronigen Laubbaum je Grundstück (Standorte variabel)**  
Um die gliedernde Wirkung von Einzelbäumen innerhalb des Gebietes zu verstärken, ist je Baugrundstück mindestens ein großkroniger Laubbaum einer heimischen und standortgerechten Art mit der Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm (H., 3xv., m.Db., Stü. 12-14) zu pflanzen. Geeignete Arten sind u. a.: Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde). Die Standorte sind variabel zu wählen. Bei Abgang ist eine Neupflanzung der selben Art in der vorgenannten Baumschulqualität vorzunehmen.
  - Pflanzung von Einzelbäumen (Laubbäumen)**  
An den gekennzeichneten Stellen sind großkronige Laubbäume standortheimischer Arten mit der Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm (H., 3xv., m.Db., Stü. 14-16) zu pflanzen. Geeignete Arten sind u. a.: Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Tilia cordata (Winter-Linde), Quercus robur (Stiel-Eiche). Bei Abgang ist eine Neupflanzung der selben Art in der vorgenannten Baumschulqualität vorzunehmen.

- Pflanzung von Obstbäumen**  
An den gekennzeichneten Stellen sind Obstbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm (H., 3xv., m.Db., Stü. 12-14) zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft gegen Wildverbiß zu schützen (z. B. Wildschutzklappmanschette). Geeignete Sorten sind u. a.: Bisterfelder Renette, Gravensteiner, Rote Sternrenette, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Winterglockenapfel und Zuccamaglio Renette. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eine Neupflanzung der gleichen Sorte in der vorgenannten Baumschulqualität vorzunehmen. Eine fachgerechte Pflege nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags ist sicherzustellen.
- Pflanzgebot für 3-reihige, freiwachsende Heckenpflanzungen**  
An den gekennzeichneten Stellen sind dreireihige, freiwachsende Laubholzhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die 3-reihige Pflanzung sind Abstände von 0,8 m in und zwischen den Reihen vorzusehen, wobei die Gehölze versetzt zu pflanzen sind. Zu verwenden sind folgende Arten: Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Zweigflügriger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus padus (Frühblühende Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus racemosa (Roter Holunder), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball). Zu verwenden sind die Mindestqualitäten und Mengenanteile nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags.

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **24.03.2016** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 a für das Gebiet "Nördlich Mühlenrader Weg, nördlich Eikhof, rückwärtiger Teil der Katenkoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



# SATZUNG der Gemeinde Fuhlenhagen zum Bebauungsplan Nr. 2 a



Für das Gebiet: "Nördlich Mühlenrader Weg, nördlich Eikhof, rückwärtiger Teil der Katenkoppel"

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 (BauGB)

Maßstab 1 : 1.000

Ausgearbeitet:

Planwerkstatt Holzer, Sültenweg 40, 21339 Lüneburg, Tel.: 04131 / 400 931