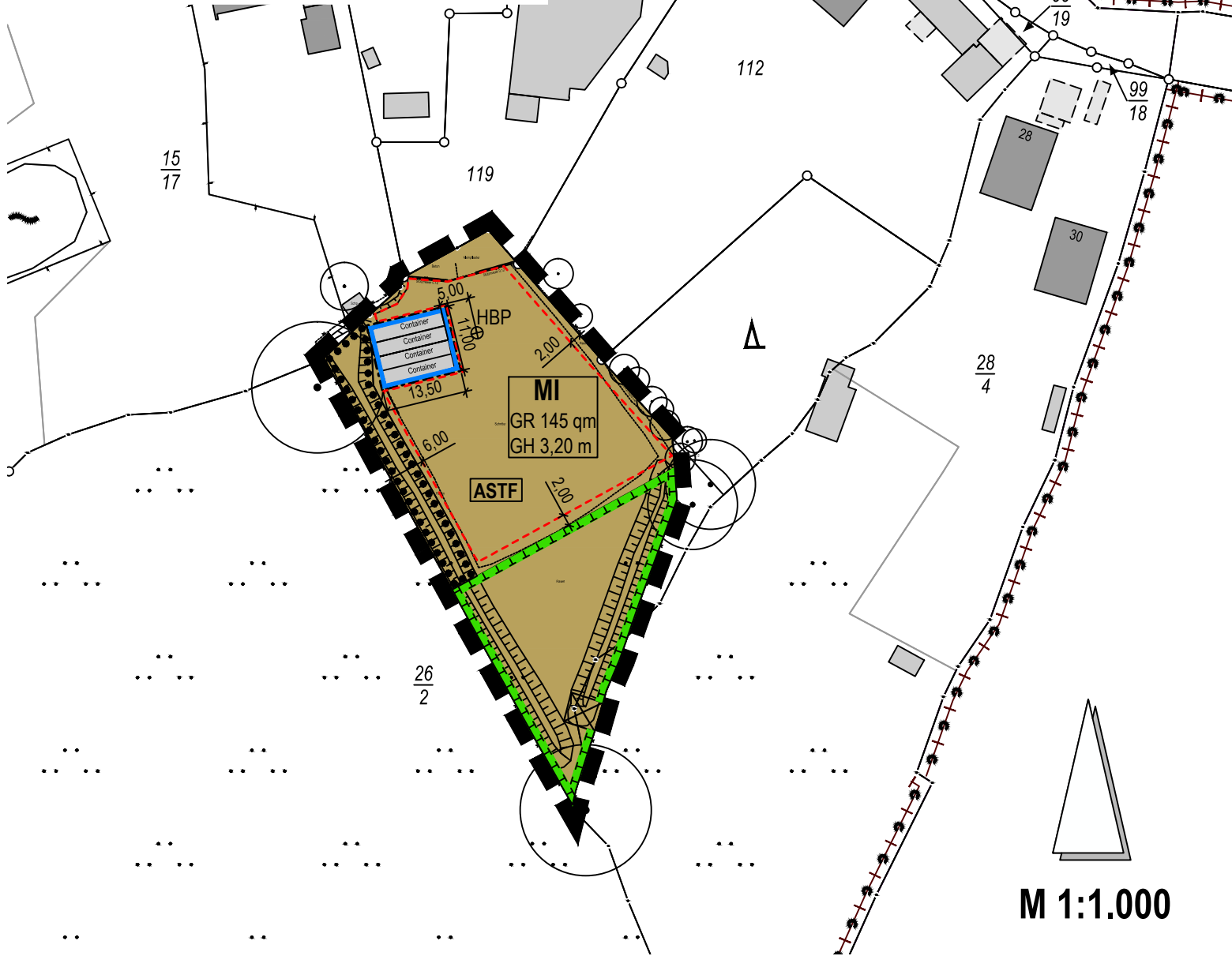


PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).



TEXT - TEIL B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO)**
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzung als Mischgebiet wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind als bauliche Anlagen ausschließlich maximal 4 Container zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bzw. GR zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist bis zu einer GR von maximal 1.380 m² zulässig.
- Festsetzungen zur Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB**

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt.
- Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (ASTF) sind ausschließlich Stellplätze für PKW bzw. Anhänger zulässig. Eine Befestigung der Fläche ist nur in wassergebundener Bauweise als Split- oder Schotterfläche zulässig. Eine nachträgliche Versiegelung ist unzulässig.
- Bedingende Festsetzungen § 9 Abs.2 Nr. 1 BauGB**

Die als Mischgebiet festgesetzten Nutzungen dieses Bebauungsplanes gelten nur bis zum 30.04.2036. Danach sind die Flächen ausnahmslos wieder als landwirtschaftlich nutzbare Flächen herzurichten.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
 - Extensive Grünlandnutzung**

Die festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Süden des Geltungsbereiches ist als extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Zulässig sind max. 2 Mähdurchgänge / Jahr nach dem 21. Juni. Die Fläche ist gegenüber der angrenzenden Stellplatznutzung räumlich kenntlich zu machen und zu sichern (z. B. durch Poller oder Findlinge).
 - Erhaltung vorhandener Gehölzpflanzung**

Die vorhandene Gehölzpflanzung auf dem Wall im Nordwesten ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortheimische Arten der Pflanzliste zu ersetzen

Pflanzliste	Mindestqualität
Corylus avellana (Haselnuss)	I. Str., 2 Tr., 70-90
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)	I. Str., 2 Tr., 70-90
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	I. Str., 2 Tr., 70-90
Malus sylvestris (Wildapfel)	v. Str., 3 Tr., 60-100
Prunus spinosa (Schlehe)	I. Str., 2 Tr., 70-90
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	v. Str., 3 Tr.

6.3 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN		Sonstige Planzeichen	
Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
MI	Gemischte Baufläche - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2		Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, hier: Abstellflächen für PKW, siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4
GR	max. zulässige überbaubare Fläche - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
GH	max. zulässige Höhe baulicher Anlagen über Höhenbezugspunkt (HBP)		Flurstücksgrenzen (vorhanden)
Bauweise, Baugrenze, Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB		Flurstücksbezeichnungen
	Baugrenze		vorhandene Bebauung (Container)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB		Zufahrtsmöglichkeit zur landwirtschaftlichen Fläche
	Flächen für Maßnahmen, siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 6.1		
	Flächen für Erhaltung von Anpflanzungen, siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 6.2		

SATZUNG DER GEMEINDE FUHLENHAGEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"Lagerplatz und Abstellflächen für PKW" für eine Teilfläche des Flurstückes 26/2 der Flur 4 rückwärtig des Grundstückes Eikhof 20

PLANVERFASSER
 PLANWERKSTATT NORD - BÜRO FÜR STADTPLANUNG & PLANUNGSRECHT
 DIPL.-ING. H. S. FEENDERS STADTPLANER 21514 GÜSTER, AM MOORWEG 13,
 TEL . 04158/890277, email: info@planwerkstatt-nord.de

Vorentwurf für die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB