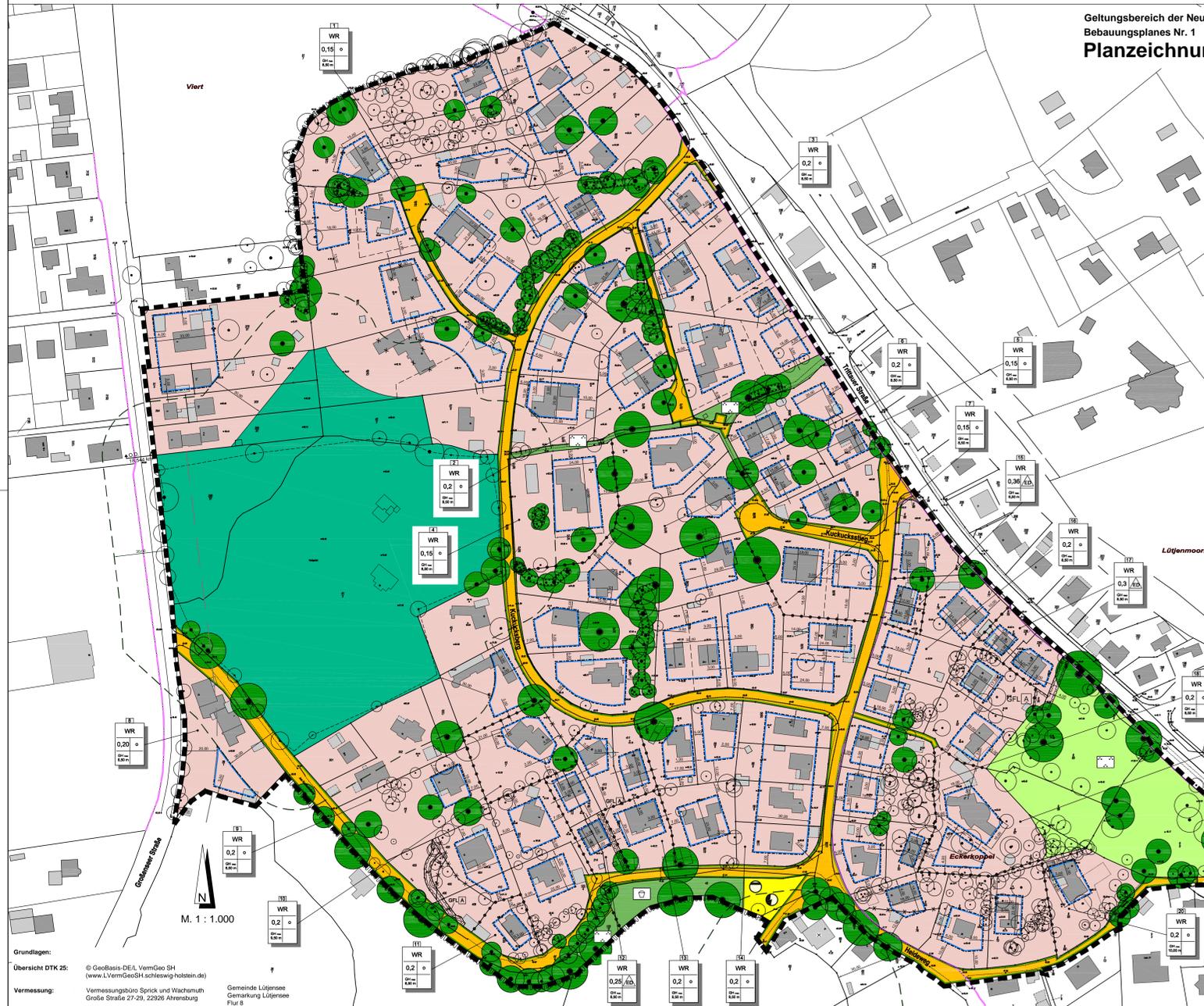
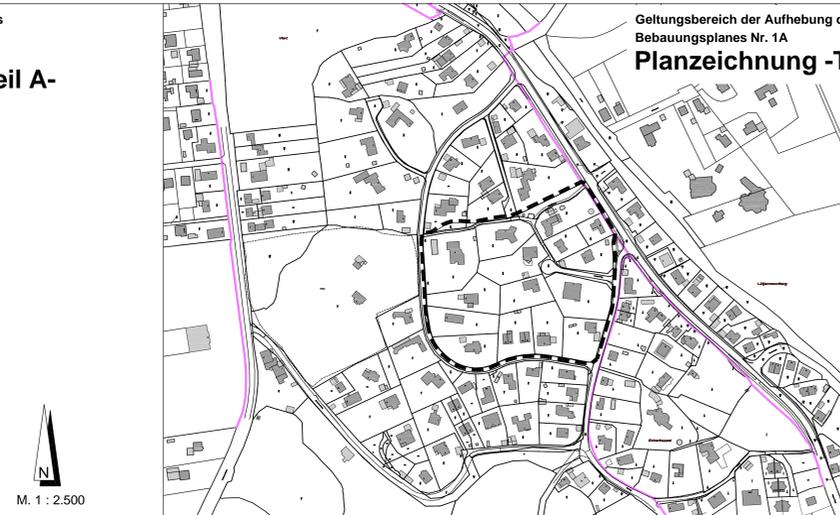
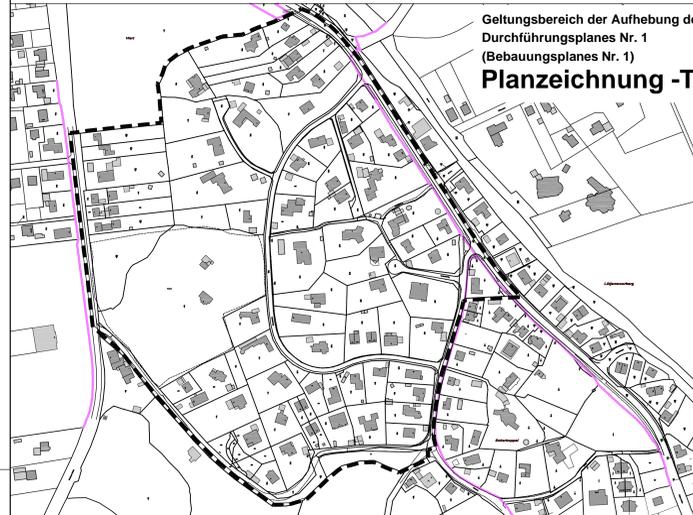


# Satzung der Gemeinde Lütjensee über die Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 1 (Bebauungsplan Nr. 1) und des Bebauungsplanes Nr. 1 A und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1

für das Gebiet Kuckucksberg / Heideweg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.06.2016 (GVBl. S. 369) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 1 (Bebauungsplan Nr. 1) und des Bebauungsplanes Nr. 1 A und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet Kuckucksberg / Heideweg, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).



## Planzeichen nach der PlanzV90

### I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO)

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)  
OH max. 8,50 m Gebäudehöhe maximal

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen  
Elektrizität - Trafó  
Abwasser (Regenrückhaltebecken)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche  
Parkanlage  
Spielplatz  
Private Grünfläche  
Parkanlage

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

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 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Einzelbäume  
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Ortsbildprägende Baumgruppen  
Schutz nach § 21 Abs. 4 Nr. 3 und § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahme

Knick Schutz nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG

Ortsdurchfahrtsgrenze § 19 StrWG S-H

Anbauverbotszone § 29 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein (StrWG)

Waldabstand § 24 LWaldG

III. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Gebäude, künftig fortfallend

Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenzen

Flurstücksgrenzen, künftig fortfallend

Baumbestand

## Text - Teil B -

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
Der Planungsbereich wird als reines Wohngebiet festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.  
Im Planungsbereich sind  
- Wohngebäude,  
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen  
generell zulässig.  
Ausnahmsweise können  
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Betriebszweigs  
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die überbaubare Grundflächenzahl bezieht sich auf ein Gebäude im Baufeld je Baugrundstück.  
In den Teilgebieten 1, 5, 6, 9, 10, 14, 16 und 18 gilt die in der Planzeichnung angegebene Grundflächenzahl maximal bis zu einer überbaubaren Grundfläche von 250 m<sup>2</sup>.  
In den Teilgebieten 2, 3, 4, 7, 19 und 20 gilt die in der Planzeichnung angegebene Grundflächenzahl maximal bis zu einer überbaubaren Fläche von 340 m<sup>2</sup>.  
Im gesamten Geltungsbereich darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % durch Nebenanlagen überschritten werden.

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.  
Die maximalen Gebäudehöhen (Firsthöhen) sind bezogen auf die Oberkante des Erdgeschosses festzusetzen.  
Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschosses Fertigfußbodens liegt bei maximal 1,00 Meter oberhalb des ermittelten Bezugspunktes.

Als Bezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschosses Fertigfußbodens gilt die mittlere Höhe des natürlichen Geländes innerhalb der überbauten Fläche.  
Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den höchsten Punkt des Daches des Gebäudes.

3. Bauweise (§ 22 BauGB)

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Hausgruppen sind unzulässig.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die Teilgebiete 7, 10, 16, 19 und 20 gilt eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.000 m<sup>2</sup>.  
Für die Teilgebiete 1, 2, 5, 6, 9, 11, 13, 14 und 18 gilt eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 800 m<sup>2</sup>.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

In den Teilgebieten 4, 10, 11, 13 gilt keine Begrenzung der Wohneinheiten. In den anderen Teilgebieten des Bebauungsplanes sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich, sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze innerhalb der Grundstücksfläche vorzuhalten. Je Doppelhaushälfte ist je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz innerhalb der Grundstücksfläche vorzuhalten.

7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Wegen, Zufahrten und Terrassen sind in wassergebundener Weise als Grünflächen anzulegen.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen  
Für die Gestaltung der Fassaden ist zulässig in Weiß bis Sandfarben sowie in Rot bis Rotbraun als Klinker, Putz- oder Ziegelfassade.  
Ebenfalls sind Fassaden aus einer Holz- oder Steinfassade in den oben genannten Farbtonen und Naturfarben.

8.2 Gestaltung der Dächer

Für Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 7,50 m und mehr beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 30°.

7. Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt.

Ahrensburg, den Off. best. Vermessungsingenieur  
Vermessungsbüro Sprick und Wachsmuth

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht, oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Lütjensee, den Bürgermeister  
Gemeinde Lütjensee

11. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Lütjensee, den Bürgermeister  
Gemeinde Lütjensee

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... (vom ... bis ... durch Aushang) 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, Einspruchsgründe 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.

Lütjensee, den Bürgermeister  
Gemeinde Lütjensee

## Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ... bis ... (Tage, Stunden) in der ... (Zeitung) im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
- 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 ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden (folgender Zeiten ... (Tage, Stunden)) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) - bei Bekanntmachungen durch Aushang; in der Zeit vom ... bis ... 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 ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lütjensee, den Bürgermeister  
Gemeinde Lütjensee

## Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lütjensee



		DATUM <b>05.11.2019</b>
VERMISSEN DURCH Amt Trittau Europastraße 5 22946 Trittau		MASSSTAB 1:1.000
SATZUNG DER GEMEINDE LÜTJENSEE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET KUCKUCKSBERG / HEIDEWEG		
VERFAHRENSSTAND Entwurf § 3 (1) BauGB § 4 (1) BauGB § 3 (2) BauGB § 4 (2) BauGB Satzung		IPP Ingenieur für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung IPP Ingenieurgesellschaft Postfach Postfach 196-106 22419 Lüneburg Tel. +49 (0) 431 60 50 0 Fax +49 (0) 431 60 50 100