

# SATZUNG DER GEMEINDE LÜTJENSEE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3).



Kartengrundlage: GeoBasis-DE / VerryGeo SH

## 4.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Niedermoor ist aufkommender Gehölbewuchs jährlich zu entfernen.
- Gärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, zulässigen Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen, als lebende Gärten mit heimischer Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
- Für das auf den Wohngebietsflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ein spezifisches Retentionskonzept mit Verdunstungs- und Versickerungskomponente in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen auszuarbeiten. Der zwingende Anschluss an den vorhandenen Niederschlagswassersammler hat über einen Notüberlauf zu erfolgen.

## 5.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.<sup>1</sup>
- Für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Büro, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Nebenzzeichnung 1 dargestellten maßgeblichen Außenpegel  $L_{A,ext}$  zu erfüllen.

Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ in dB
Bettenräume in Krankenkassen und Sanatorien	$L_{A,ext} \leq 25$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungs- und Unterrichts- und ähnliches	$L_{A,ext} \leq 30$
Büro- und ähnliche	$L_{A,ext} \leq 35$

Mindestens einzuhalten sind  $R_{w,ext}$  von 35 dB für Bettenräume in Krankenkassen und Sanatorien und  $R_{w,ext}$  von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungs- und Unterrichts- und ähnliches, sowie Büro- und ähnliche.



Nebenzzeichnung 1: maßgebliche Außenlärmpegel für Verkehr in der Nacht  $L_{A,ext}$

- Für zum Schlafen genutzte Räume mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $L_{A,ext} \geq 50$  dB(A) sind schalldämmende Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement  $R_{w,ges}$  muss den Anforderungen nach DIN 4109-1:2018 entsprechen.



Nebenzzeichnung 2: nächtliche Beurteilungspegel  $L_{A,ext}$

## 6.0 Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölzstrukturen dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Innerhalb des Krontraufbereiches zzgl. 1,5 m sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig.
- Die mit Erhaltungssicherung festgesetzten Pflanzungen/ Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen standortgerechter, großkroniger, heimischer Laubbäume (Hochstämme 3 x v. 20-25 cm Stammumfang) im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Der Standort ist gem. Festsetzung 6.3 herzustellen.
- Bei Neupflanzungen sind Baumpflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum und einer offenen Fläche oder einem dauerhaft luft- und wasserlässigen Belag von mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Andere Bauweisen gem. der Empfehlungen für Baumpflanzungen (FLL, 2015, Teil 1 und 2) sind ausnahmsweise zulässig.

<sup>1</sup> Hinweis: Die schallschutztechnischen Anforderungen an Außenbauteile in Bereichen mit maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegeln  $L_{A,ext}$  (kleiner gleich 60 dB(A)) werden durch übliche Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt; schallschutztechnische Festsetzungen im B-Plan sind für diesen Bereich nicht erforderlich.

## 7.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- In den urbanen Gebieten und im allgemeinen Wohngebiet sind für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude zulässig:
  - rote bis rotbraune Verblender (z.B. Klinker, Klinkerriegelchen) in Anlehnung an RAL 3000 bis 3002, 3009, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015
  - Teilflächen von 1/3 der Gesamtfassadenflächen sind in einer von der Hauptfassade abweichenden Gestaltung zulässig. Zulässig sind:
    - Putzfassaden mit einem Remissionswert  $\geq 80\%$
    - naturbelassene oder farblos lasierte Holz- oder matt pulverbeschichtete/lackierte Metallverschalungen mit einem Remissionswert  $\geq 80\%$
- Im MU 2 sind ebenfalls hell geschlemmte und verputzte Fassaden mit einem Remissionswert  $\geq 80\%$  zulässig. Für jedes Gebäude ist nur eine der beiden Gestaltungsmöglichkeiten zulässig.
- Senkrecht eingehende Außenwände von Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind stets von den Außenwänden der Vollgeschosse um mind. 0,75 m einzurücken.
- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Materialien in roten, rotbraunen, schwarzen oder schwarzbraunen Farbtönen einzudecken. Es sind andere Farben zulässig, sofern es sich um Solar-/Photovoltaikanlagen handelt. Ein Eindecken in stark glänzenden oder reflektierenden Materialien ist unzulässig. Dächer mit Neigungen unter 10 Grad sind zwingend als Gründächer auszubilden. Eine Kombination mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig.
- Doppelhäuser und Hausgruppen sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden. Die Farbe der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und innerhalb einer Hausgruppe muss einheitlich sein.
- Garagen und Anbauten sowie Nebengebäude mit einer Größe von über 30 m<sup>2</sup> unterliegen in Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude und sind in gleicher Art wie die Hauptgebäude auszuführen. In allen Baugebieten sind grell leuchtende und reflektierende Farb- und Materialgestaltungen der Außenfassaden unzulässig.

## Hinweise

**Versickerung von Niederschlagswasser**  
Die Art der Versickerungsanlagen sowie deren Anordnung sind für jedes Grundstück in Abhängigkeit der jeweils befestigten Flächen und dem Grundwasserabstand individuell zu bemessen. Die Erlaubnis zur Einleitung des grundstücksternen anfallenden Oberflächenwassers ist bei der Genehmigungsbehörde zu beantragen.

**Ausschlussfrist für Gehölbeseitigungen**  
Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölbeseitigung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

**Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung**  
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten „warm white“ mit Schwerpunkt der Licht-Emissionen im Wellenlängenbereich von 530 nm bis 630 nm) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ... durch Abdruck in ...
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden 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 ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-trittau.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 13 a Abs. 2 Ziffer 1 und 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lütjensee den ... Siegel  
(Bürgermeisterin)

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten sind. Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den ...  
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

- Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während folgenden Zeiten (Tage, Stunden) 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 ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-trittau.de ins Internet eingestellt.

- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14, bestehend aus dem Text (Teil B) am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Lütjensee, den ... Siegel  
(Bürgermeisterin)

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

- Der Beschluss der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14, durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind am ... ortsüblich bekanntgemacht 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Lütjensee, den ... Siegel  
(Bürgermeisterin)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>MU1</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>MU2</b>	Urbanes Gebiet, mit Nummerierung	§ 6a BauNVO
<b>GH = 11 m</b>	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>0,45</b>	maximale Gebäudehöhe (GH)	§ 16 BauNVO
<b>II</b>	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO
<b>0,5</b>	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
<b>a</b>	Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>ab</b>	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
<b>ba</b>	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
<b>bl</b>	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>bl</b>	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
<b>bl</b>	Straßenbegrenzungslinie	
<b>bl</b>	Bereich für ein und Ausfahrt	
<b>bl</b>	Flächen für die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
<b>bl</b>	Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
<b>bl</b>	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>bl</b>	Maßnahmenfläche: Niedermoor	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>bl</b>	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>bl</b>	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	
<b>bl</b>	Bäume, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>bl</b>	Sonstige Planzeichen	
<b>bl</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- alle Maße sind in Metern angegeben

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

gesetzlich geschütztes Biotop Niedermoor gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

## TEXT (TEIL B)

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

- Im urbanen Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) ist der höchste Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront (§ 18 BauNVO).

### 3.0 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- In den urbanen Gebieten gelten für die abweichende Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis 30 m zulässig sind. In dem allgemeinen Wohngebiet gelten für die abweichende Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis 20 m zulässig sind.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen sind Einfriedungen, offene Stellplätze und Fahrradstellanlagen, Pflasterungen und Zuwegungen.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den urbanen Gebieten zur öffentlichen Verkehrsfläche Hamburger Straße ausnahmsweise Außensitzbereiche/Terrassen für gastronomische Betriebe zulässig. Dauerhafte Überdachungen dieser sind unzulässig.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan Maßstab 1:10.000

## SATZUNG DER GEMEINDE LÜTJENSEE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG



für den Bereich:  
Östlich der Hamburger Straße, westlich des Dovenkamp und nördlich der Peemöller Allee

Entwurf 13.12.2022 (Gemeindevertretung)  
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG entwickeln und gestalten