

# Satzung der Gemeinde Lütjensee über den Bebauungsplan Nr. 31 "Heierkoppel" - Vorentwurf -

für das Gebiet "nordwestlich der Bebauung Dornredder sowie südlich am Oetjendorfer Weg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 "Heierkoppel" der Gemeinde Lütjensee, für das Gebiet "nordwestlich der Bebauung Dornredder sowie südlich am Oetjendorfer Weg, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017.

## Planzeichnung -Teil A-



## Planzeichen nach der PlanV90

### I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- GH<sub>max</sub> 8,50 m Gebäudehöhe maximal
- FH<sub>max</sub> 4,50 m Traufhöhe maximal

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

- o Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Zufahrt für Landwirtschaftlichen Verkehr

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

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Schutzstreifen für Graben und Knick
- Private Grünfläche

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

- Wasserflächen (Graben)

**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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

### Sonstige Planzeichen

- Nummer des Baugebietes
- Nummer des Baugrundstückes
- 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 geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG

### III. Darstellung ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenzen
- Flurgrenzen
- Böschung
- Sichtfelder nach RAS106, Ziffer 6.3.9.3
- Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)
- Höhenlinien

## Text (Teil B)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
1.1 **Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)**  
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe sowie  
- Tankstellen  
grundsätzlich unzulässig.
- 1.2 **Beschränkung für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)**  
Auf den Baugrundstücken sind zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der festgesetzten Baugrenze überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig.
2. **Höhenbezugspunkt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO)**  
Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das natürliche Gelände (Höhenlinien in der Planzeichnung). Bezugspunkt ist der höchste Punkt innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes. Der Höhenbezugspunkt darf ausnahmsweise um maximal 0,5 m erhöht werden, wenn er ansonsten unterhalb der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegen würde.
3. **Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) Satz 3 BauNVO)**  
Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 (4) Satz 2 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.
4. **Grundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 380 m<sup>2</sup>.
5. **Ein und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**  
Je Baugrundstück ist eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.
6. **Höchstzahl an Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**  
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaus ist maximal eine Wohnung je Haushälfte zulässig.

7. **Abstand zu Hecken (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**  
In einem Abstand von 3,0 m zu der neu anzulegenden Hecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind auf den Baugrundstücken bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.
8. **Grünflächen und Steingärten (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege oder für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind unverseigt zu belassen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnung (z.B. Kies) ist nur bis zu einem Flächenanteil von 10 % der Freifläche zulässig.
9. **Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**  
Je vollendete 380 m<sup>2</sup> ist auf den Grundstücken mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm (gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen.  
  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 10 heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm (gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen.
10. **Erhaltung von Knicks (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**  
Die vorhandenen und nachrichtlich übernommenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufender Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.
11. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)**  
11.1 **Notwendige Stellplätze und Garagen**  
Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück vorzuhalten.  
11.2 **Dachgestaltung**  
Dachflächen von Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen. Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind in Farbe und Material entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen.  
11.3 **Einfriedungen**  
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

## Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarer Tageblatt und Trittauer Markt am \_\_\_\_\_.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am \_\_\_\_\_ in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Zusätzlich lagen die Unterlagen in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich aus.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am \_\_\_\_\_ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am \_\_\_\_\_ im Internet und im Stormarer Tageblatt sowie im Trittauer Markt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-trittau.de“ ins Internet eingestellt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls am \_\_\_\_\_ hingewiesen.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
  
Lütjensee, den \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 02.02.2021, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
  
Berkenthin, den \_\_\_\_\_ Öff. best. Vermessungsingenieur
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.10.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
  
Lütjensee, den \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin
10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
  
Lütjensee, den \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde 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 \_\_\_\_\_ 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.  
  
Lütjensee, \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin

### Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Lütjensee übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Trittau, Fachbereich Bau und Projektmanagement kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

## Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Lütjensee



 GEMEINDE <b>Lütjensee</b> Vertreten durch  <b>Amt Trittau</b> Europaplatz 5 22946 Trittau	DATUM <b>29.03.2021</b>
	MASSSTAB <b>1:1.000</b>

**Satzung der Gemeinde Lütjensee über den Bebauungsplan Nr. 31 "Heierkoppel"**  
für das Gebiet "nordwestlich der Bebauung Dornredder sowie südlich am Oetjendorfer Weg"

 IPP Ingenieurgesellschaft Pössel u. Partner GmbH & Co. KG Rendsburger Landstr. 196-198 D 24113 Kiel Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59 info@ipp-gruppe.de www.ipp-gruppe.de	VERFAHRENSSTAND Vorentwurf § 3 (1) BauGB § 4 (1) BauGB § 3 (2) BauGB § 4 (2) BauGB Satzung
--	--