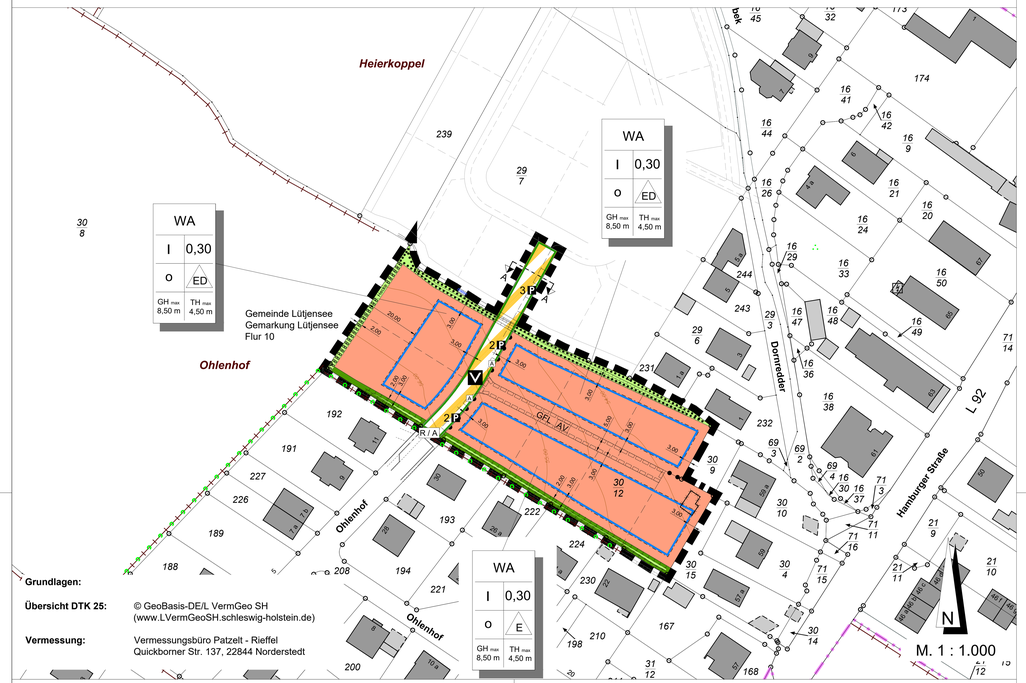
Satzung der Gemeinde Lütjensee über den Bebauungsplan Nr. 34

für das Gebiet "nordöstlich des Ohlenhofs, westlich der Bebauung am Dornredder und südlich des Bebauungsplans Nr. 31"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom __.__.____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee, für das Gebiet "nordöstlich des Ohlenhofs, westlich der Bebauung am Dornredder und südlich des Bebauungsplans Nr. 31", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017.

Planzeichnung (Teil A)



Grundlagen:

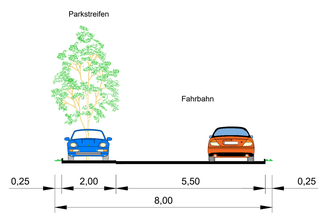
Übersicht DTK 25: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Vermessung: Vermessungsbüro Patzelt - Rieffel Quickborner Str. 137, 22844 Norderstedt

Straßenquerschnitte

M.: 1:100

Ⓐ Erschließungsstraße



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,30 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

GH max 8,50 m — Gebäudehöhe maximal

TH max 4,50 m — Traufhöhe maximal

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

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsberuhigter Bereich

R / A — Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge und Durchfahrt für Abfallsammelfahrzeuge

2 P — Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Private Grünfläche

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

A — Abfallbehältersammelplatz (zur Abholung) zu Gunsten der Grundstücke am privaten Erschließungsweg

GFL AV — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger (Ver- und Entsorger) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

II. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

künftig fortfallendes Gebäude

Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

30/12 — Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenzen

Böschung

Höhenlinien

Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)

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
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

unzulässig.

1.2 Beschränkung für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)
Auf den Baugrundstücken sind in einem Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche 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 für Einzelhäuser beträgt 500 m², für Doppelhäuser je Haushälfte 400 m².

5. Ein und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Je Baugrundstück ist eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

6. Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

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

7.1 Abstand zu Hecken
In einem Abstand von 3,0 m zu der neu anzulegenden Hecke sind auf den Baugrundstücken bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Grünflächen und Steingärten
Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege oder für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind unversiegelt 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.

8.2 Schutzstreifen am Knick
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art sind hier unzulässig.

8.3 Außenbeleuchtung
Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 2.700 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten abstrahlend auszurichten.

9. Anpflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen
Je Grundstück ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen.

9.2 Anpflanzen einer Hecke
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- ist eine Hecke anzulegen. Diese ist mindestens 2-reihig mit heimischen und standortgerechten Gehölzen in der Pflanzqualität verpflanzte Sträucher 60-100 cm bzw. Heister 100-125 cm gemäß der Pflanzliste im Umweltbericht zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)

10.1 Notwendige Stellplätze und Garagen
Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück vorzuhalten. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen.

10.2 Dachgestaltung
Dachflächen von Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von mindestens 20°aufweisen.
Dächer von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sind als Gründächer herzustellen.

10.3 Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.08.2022.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und MARKT Trittau am ___.___._____.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 27.01.2025 bis 12.02.2025 durchgeführt.

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 20.01.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am ___.___._____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34, 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 ausgelegen. 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 am ___.___._____ im Stormarner Tageblatt sowie im MARKT Trittau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden 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 ___.___._____Norderstedt zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lütjensee, den ___.___._____ _____ Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und - bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom ___.___._____ in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Norderstedt, 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. 34, 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

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lütjensee, den ___.___._____ _____ Bürgermeister

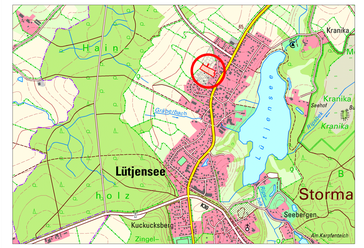
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, 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, ___.___.___._____ _____ Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 34 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. 34 der Gemeinde Lütjensee



GEMEINDE
Lütjensee

Vertreten durch

Amt Trittau
Europaplatz 5
22946 Trittau

DATUM
14.03.2025

MASSSTAB
1:1.000

Satzung der Gemeinde Lütjensee über den Bebauungsplan Nr. 34

für das Gebiet "nordöstlich des Ohlenhofs, westlich der Bebauung am Dornredder und südlich des Bebauungsplans Nr. 31"

VERFAHRENSSTAND
- **Vorentwurf** ■
- **§ 3 (1) BauGB** ■
- **§ 4 (1) BauGB** ■
- **§ 3 (2) BauGB** □
- **§ 4 (2) BauGB** □
- **Satzung** □

iPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

iPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH
Rondsburger 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

P:\01 Projekte\20222\18 Bauland24 GmbH, B-Plan 34 Lütjensee\10 Pläne-CAD\01 AutoCAD\07 Stadtebau\01 Zeichnungen\2025-04-01 Lütjensee B34 - B-Plan - E-A Beschluss.dwg

© Die Planunterlagen dürfen ohne Zustimmung des Verfassers nicht veröffentlicht, vervielfältigt, gändert oder für einen anderen als den vorliegenden Zweck benutzt werden.