

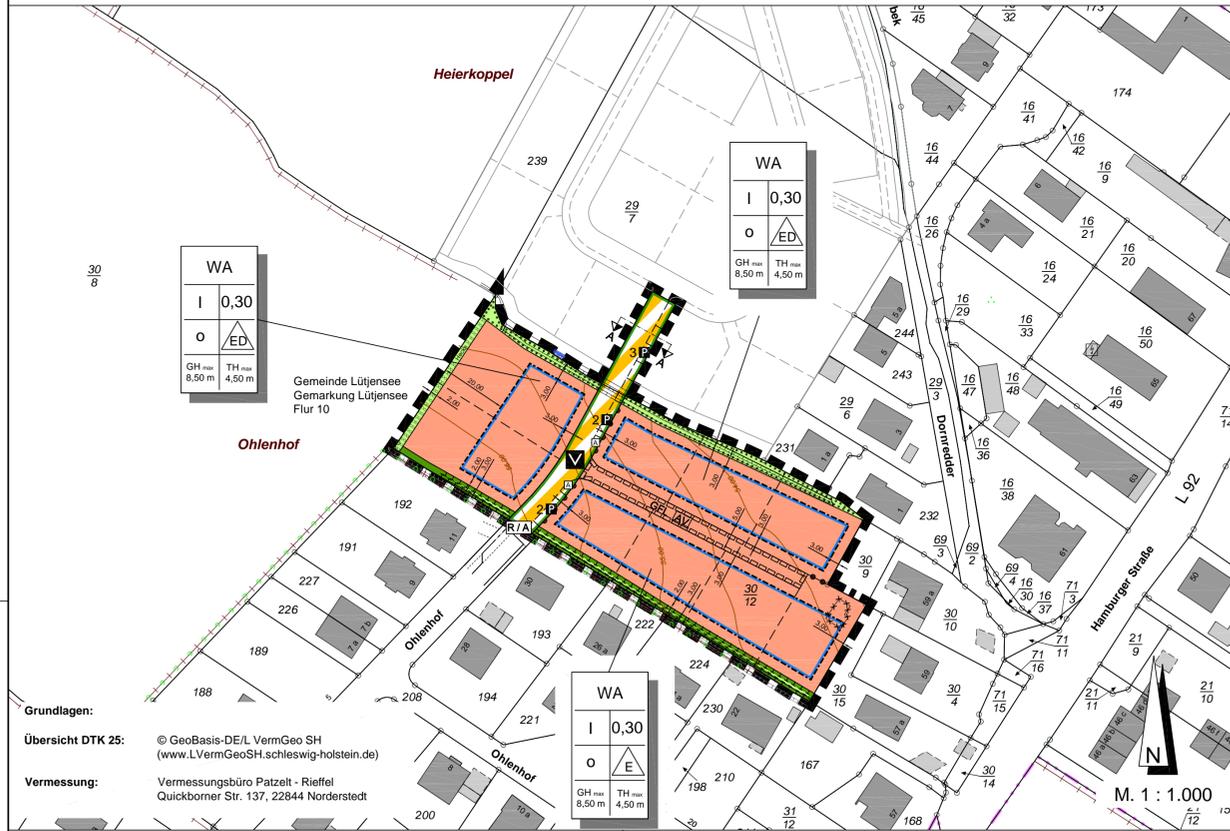
Satzung der Gemeinde Lütjensee über den Bebauungsplan Nr. 34

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)



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



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



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)



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenzen



Böschung



Höhenlinien



Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)

Text (Teil B)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
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)**
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.

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 Wohninheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück vorzuzulassen. 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:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und MARKT Trittau am ...
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt.
- 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.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 ausgelegt. 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.
- 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 ... Bürgermeisterin

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 ... Bürgermeisterin

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 ... 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, den ... Bürgermeisterin

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

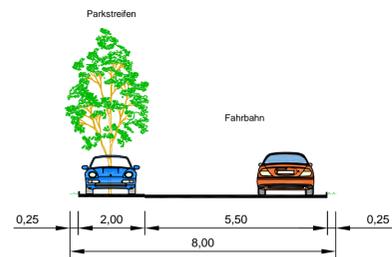


<p>GEMEINDE Lütjensee Vertreten durch Amt Trittau Europaplatz 5 22946 Trittau</p>	DATUM 24.10.2024
	MASSSTAB 1:1.000
<p>Satzung der Gemeinde Lütjensee über den Bebauungsplan Nr. 34</p> <p>für das Gebiet "nordöstlich des Ohlenhofs, westlich der Bebauung am Dornredder und südlich des Bebauungsplans Nr. 31"</p>	<p>VERFAHRENSSTAND</p> <p>Vorentwurf <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>§ 3 (1) BauGB <input type="checkbox"/></p> <p>§ 4 (1) BauGB <input type="checkbox"/></p> <p>§ 3 (2) BauGB <input type="checkbox"/></p> <p>§ 4 (2) BauGB <input type="checkbox"/></p> <p>Satzung <input type="checkbox"/></p>
<p> IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung</p> <p>IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH Rendsburger Landstr. 196-198 D 24113 Kell Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59 info@ipp-gruppe.de www.ipp-gruppe.de</p>	

Straßenquerschnitte

M: 1:100

(A) Erschließungsstraße



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

FH_{max} 4,50 m Traufhöhe maximal

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



Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

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



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsberuhigter Bereich



Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge und Durchfahrt für Abfallsammelfahrzeuge



Öffentliche Parkflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)