

# **SATZUNG DER GEMEINDE LÜTJENSEE ÜBER DEN**

## **1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 - Neuaufstellung -**

# TEXT TEIL B

## 1. Bauverbote

1.1 Nach § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

1.2 Innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone gemäß § 29 (1) StrWG ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art unzulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen nach § 9 (1) 4 BauGB (Stellplätze) und § 9 (1) 14 BauGB (Regenrückhaltebecken) in der Anbauverbotszone zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).

## 2. Baubeschränkungen

2.1 Gemäß § 8 (3) 1 BauNVO sind 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.

2.2 Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Baulängen über 50 m sind zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO).

2.3 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) - II - darf bei der Errichtung von Bürogebäuden für ein Staffelgeschoß überschritten werden, wenn die Außenmauern mindestens 2,00 m von den darunterliegenden Geschossen zurücktreten (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 31 (1) BauGB).

2.4 Traufhöhen werden festgesetzt mit max. 9,00 m über der mittleren Geländehöhe des betreffenden Baukörpers (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO).

2.5 Firsthöhen werden festgesetzt mit max. 11,00 m über der mittleren Geländehöhe des betreffenden Baukörpers (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO).

2.6 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der unter Ziffer 2.4 und 2.5 festgesetzten Höhe um bis zu 3,00 m zulässig, wenn Produktions- bzw. Lagertechnik des betreffenden Betriebes (z.B. Hochregallager) dieses erforderlich macht (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO).

## 3. Einfriedigungen

3.1 Einfriedigungen dürfen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) eine Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes nicht überschreiten (§ 82 (3) LBO). Zur Sicherung der Gewerbestandstücke sind Zäune außerhalb der Sichtflächen bis maximal 2,50 m zulässig.

## 4. Schallschutz

(§ 9 (1) 24 BauGB und § 1 (4) 2 BauNVO)

4.1 Fenster von Schlafräumen sind - bezogen auf die nahegelegene Straße (L92) - zu Gebäudeseiten bzw. zu Straßenabgewandten Gebäudefronten hin zu orientieren.

4.2 In Abhängigkeit vom Abstand zur Straßenmitte der Bahnhofstraße (L92) sind die Anforderungen nach DIN 4109 (11/89) an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die unterschiedliche Raumnutzung entsprechend der Einstufung in Lärmpegelbereiche nach der folgenden Tabelle zu erfüllen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	horizontaler Abstand (m) zur Straßenmitte für		
	Straßenfronten	Gebäudeseitenfronten	rückwärtige Gebäudefronten
	von - bis	von - bis	von - bis
III	- 65	- 41	
II	65 - 125	41 - 75	- 65

(§ 9 (1) 24 BauGB)

4.3 Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft sind im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen auf die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (z.B.  $L''_w=60/55$  dB(A)/qm tags/nachts) begrenzt werden.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen wie folgt durchzuführen:

a) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach den VDI-Richtlinien 2714 und 2720;

b) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, Ausg. 1985 mit dem Ziel, die gemäß a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Grundlage für das Nachweisverfahren ist die BauNVO § 1 (4) Satz 1 Ziffer 2, da die Einhaltung der Gliederung auf andere Weise nicht nachprüfbar ist.

## 5. Erhaltung von Vegetationsbeständen

5.1 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, anzupflanzenden Bäumen und Knicks und die gem. § 9 (1) 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Größe nachzupflanzen.

5.2 In einem Abstand von 3,00 m zu den vorhandenen Knicks (gemessen vom Knickfuß) und im Traufbereich zu erhaltender Bäume sind keine weiteren Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig.

## 6. Bepflanzungsmaßnahmen

6.1 Die in der Planzeichnung besonders festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -P1- und -P2- sind mit folgenden Gehölzen mindestens zweireihig zu bepflanzen:

Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Quercus robur	- Stieleiche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsröse
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Die Gehölze werden als leichte Sträucher, Höhe 70 - 90 cm, im Abstand von 1 x 1 m gepflanzt.

6.2 Die in der Planzeichnung besonders festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -P3- (Bereich des Regenrückhaltebeckens) ist mit folgenden Gehölzen zu bepflanzen:

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Fraxinus excelsior	- Esche
Salix aurita	- Ohrweide
Salix fragilis	- Bruchweide

Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 125/125 cm  
Straucharten: 2 x verpflanzt, 60/100 cm  
Pflanzabstand 1 x 1 m

6.3 Die festgesetzten Einzelbäume in den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -P1- sind als

Quercus robur	- Stieleiche
---------------	--------------

in der Größe von mind. 18 - 20 cm Stammumfang, gemessen 1,00 m - über Gelände, mit Ballen, zu setzen.

6.4 Die festgesetzten Einzelbäume in den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -P2- und -P3- sind als:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang, gemessen 1,00 m über Gelände, zu setzen.

6.4 Für das festgesetzte Anpflanzgebot von Einzelbäumen im Bereich von Stellplatzanlagen -P4- ist je 4 Stellplätze (50 qm) eine

Quercus robur	- Stieleiche oder
Tilia cordata 'Greenspire'	- Winterlinde

in der Größe von mind. 18 - 20 cm Stammumfang, gemessen 1,00 m über Gelände, mit Ballen, zu setzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 12 qm zur Verfügung zu stellen. Bei unmittelbar angrenzend festgesetzten Vegetationsflächen sind 8 qm vegetationsfähige Fläche ausreichend.

## 7. Bewirtschaftungsregelung

7.1 An fenster- und türlosen Außenwänden von Gebäuden mit einer Länge über 2,00 m sind die Fassaden alle 2,00 m mit Hilfe von Rankgerüsten mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen, soweit diesen Außenwänden zu den Grenzen des B-Plan-Gebietes hin keine weiteren gewerblichen Bauflächen vorgelagert sind. Insbesondere folgende Pflanzen finden hier Verwendung:

Clematis vitalba	- Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Poligonum aubertii	- Schling-Knöterich.

7.2 Die festgesetzten Grünflächen sind als Wildkrautfluren zu erhalten und extensiv zu pflegen.

7.3 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Sie ist dabei im Abstand von 5-6 Jahren zu entkusseln. An der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ist die Fläche durch das Setzen von Eichenspaltpfählen im Abstand von 15-20 m auf Dauer zu sichern.

7.4 Die besonders gekennzeichneten Flächen- Schaffung von Kleinstrukturen Nr. 1- sind in die fachgerechte Knickpflege gem. § 15 b LNatSchG einzubeziehen. Die Pflegemaßnahme des Auf-den Stock-Setzens ist bei parallel verlaufenden Knicks (Redder) abwechselnd, d.h. um 5-6 Jahre versetzt, durchzuführen.

7.5 Dachbegrünungen sind zulässig.

## 8. Schaffung von Kleinstrukturen

8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Neuanlage von Knicks-Schaffung von Kleinstrukturen Nr. 1- sind mit Knickwällen mit einer Höhe von 1 m bei einer Breite von 3 m am Knickfuß und einer 1,20 - 1,50 m breiten Krone herzustellen. Soweit die festgesetzten Neuanlagen von Knicks im Bereich geplanter Böschungen liegen, ist anstelle eines Knickwalls in Höhe von 1 m über und in 0,50 m Abstand vom Böschungsfuß eine 1,5 m breite Berme anzulegen.

## 9. Gestalterische Maßnahmen

9.1 Bei der Farbgestaltung der geplanten Baukörper sind glänzende u. spiegelnde Oberflächenmaterialien, sowie Sonnenreflektionsverglasungen unzulässig.

9.2 Reklame-, Werbeschilder und ähnliche Einrichtungen, die nicht auf den Straßenabschnitt der L92 unmittelbar vor dem Grundstück gerichtet sind, sind unzulässig. Reklame-, Werbeschilder und ähnliche Einrichtungen, die über die jeweils festgesetzte Dachfirsthöhe hinausragen, sind unzulässig.

9.3 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche ist mit Sträuchern und Stauden zu begrünen.

# ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

## ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

### Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



Mischgebiete § 6 BauNVO



Gewerbegebiet § 8 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

0,6

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

2,0

Geschossflächenzahl § 16 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

FH

Firsthöhe

### Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

a

Abweichende Bauweise § 22 BauNVO



Baugrenzen § 23 BauNVO

### Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 (1) 12 und § 9 (1) 14 BauGB

RRH

Regenrückhaltebecken

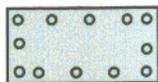


Trafostation - Elektrizität -



Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a+b BauGB**



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB



Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB



Knick, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB



Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

## Sonstige Planzeichen

**Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB**



hier: Anbauverbotszone



**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB**



Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung § 1 und § 16 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung (Schalleistungspegel) § 16 BauNVO



**Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB



Landschaftsschutzgebietsgrenze § 18 LNatSchG



Anbauverbotszone § 29 StrWG



Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen



Künftig fortfallende Grenzen



Sichtdreiecke



Bepflanzungsmaßnahmen



Bewirtschaftungsregelungen



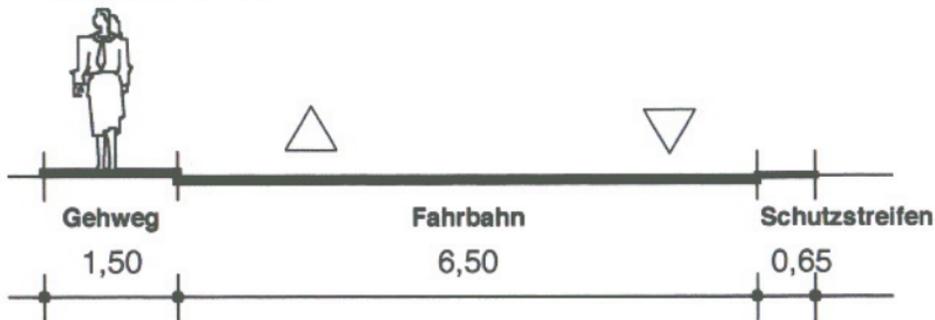
Schaffung von Kleinstrukturen

Alle Maße sind in Meter angegeben

# STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 100

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

## SCHNITT A - A



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.02.1992.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 21.07.1992 erfolgt.

Lütjensee, den 10.1.06 Siegel

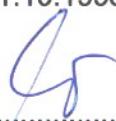


  
.....  
(Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.10.1993 durchgeführt worden.

Lütjensee, den 10.1.06 Siegel



  
.....  
(Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.11.1993 / 29.10.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lütjensee, den 10.1.06 Siegel



  
.....  
(Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am 31.08.1993 / 10.12.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lütjensee, den 10.1.06 Siegel



  
.....  
(Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.11.1993 bis zum 30.12.1993 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, im Stormarner Tageblatt am 16.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

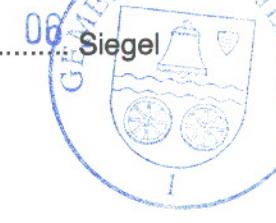
Lütjensee, den 10.1.06 Siegel



  
.....  
(Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.10.1994 / 23.02.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lütjensee, den 10.1.06 Siegel



  
.....  
(Bürgermeister)

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben vom 09.09.1998 bis 15.10.1998 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01.09.1998 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Lütjensee, den 10.1.06 Siegel



  
.....  
(Bürgermeister)

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.02.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.02.1999 gebilligt.

Lütjensee, den 10.1.06 Siegel



  
.....  
(Bürgermeister)

9. Der katastermäßige Bestand am 27.3.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 28.3.2006 Siegel



  
.....

10. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 BauGB am 17.10.2000 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 17.11.2000, Az.: 60/22-62.045 (12-neu-1) erklärt, dass er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Lütjensee, den 10.1.06 Siegel



  
.....  
(Bürgermeister)

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lütjensee, den 20. 1. 06 Siegel



  
.....  
(Bürgermeister)

12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 31.01.2006 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 01.02.2006 in Kraft getreten.

Lütjensee, den 11. 4. 06 Siegel



  
.....  
(Bürgermeister)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Inverstitutionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466), sowie aufgrund des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVObI. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.02.1999 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neuaufstellung - (Ortsteil Dwerkaten, südlich der Landesstraße 92, östlich der ehemalige Bahntrasse) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen: