

SATZUNG DER GEMEINDE LÜTJENSEE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 mit örtlichen Bauvorschriften

TEXT (TEIL B)

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 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)

- 2.1 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).
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf zur Errichtung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gemäß der Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen, auch in geringfügigem Maß, sind unzulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3.0 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 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.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen sind Einfriedungen, offene Stellplätze und Fahrradabstellanlagen, Pflasterungen und Zuwegungen.
- 3.3 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.

4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind maximal vier Wohneinheiten je Gebäude zulässig. In Doppelhaushälften sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

- 5.1 Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Niedermoor sind bauliche Maßnahmen, Verwallungen und Abgrabungen unzulässig. Aufkommender Gehölzbewuchs ist zu entfernen, mit Ausnahme der als zu erhalten festgesetzten Bäume.
- 5.2 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.
- 5.3 Für das auf den Grundstücken 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.

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

Hinweis: Die nachfolgend genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Lütjensee - Amt Trittau zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.¹

- 6.1 Für dem 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 Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Nebenzeichnung 1 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{a,i}$ zu erfüllen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018	
Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$L_{a,res} - 25$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	$L_{a,res} - 30$
Büroräume und ähnliches	$L_{a,res} - 35$

Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie Büroräume und ähnliches



Nebenzeichnung 1: maßgebliche Außenlärmpegel für Verkehr in der Nacht $L_{a,i}$

- 6.2 Für zum Schlafen genutzte Räume mit nächtlichen Beurteilungspegeln $L_r \geq 50$ dB(A) sind schalldämmte 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.



Nebenzeichnung 2: nächtliche Beurteilungspegel L_r

- 6.3 Für Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln $L_r \geq 63$ dB(A) am Tag sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen – wie z.B. Abschirmungen oder verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Balkone, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen – mit dem Ziel, in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuscheinwirkung tags von 63 dB(A) nicht zu überschreiten. Ein Nachweis ausreichender Schutzwirkung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

- 6.4 Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen 6.1 bis 6.3 abgewichen werden.

¹ Hinweis: Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile in Bereichen mit maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegeln L_a kleiner gleich 60 dB(A) werden durch übliche Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt; schalltechnische Festsetzungen im B-Plan sind für diesen Bereich nicht erforderlich.

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

- 7.1 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölzstrukturen dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Innerhalb des Kronentraufbereiches 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.
- 7.2 Die mit Erhaltungsbindung 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 7.3 herzustellen.
- 7.3 Bei Neupflanzungen sind Baumpflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum und einer offenen Fläche oder einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag von mindestens 6 m² 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.

8.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 LBO)

- 8.1 Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude sind Verblender (z.B. Klinker, Klinkerriemchen) oder geschlemmte und verputzte Fassaden in rot bis rotbraun, weiß oder hell-beige in Anlehnung an die RAL-Farben:
- 3000 bis 3002, 3009, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015 (rote /rotbraune Farbtöne)
 - 9001 bis 9003, 9010, 9012, 9016 (weiße Farbtöne)
 - 1000 bis 1002, 1013 bis 1015 (beige Farbtöne)
- zulässig; bei weißen und hell-beigen Farben jeweils mit einem Remissionswert $\geq 80\%$ (helle Farbtöne).

Für jedes Gebäude ist nur eine der beiden Hauptfassadenmaterialitäten und eine Hauptfarbe zulässig.

Davon abweichend sind in den urbanen Gebieten senkrecht aufgehende Außenwände von hier oberhalb der zulässigen Vollgeschosse zulässigen Staffelgeschossen farblich von den Vollgeschossen abzusetzen.

Teilflächen von 1/3 der Gesamtfassadenflächen sind in einer von der Hauptfassade abweichenden Gestaltung zulässig.

Zulässig sind:

- naturbelassene oder farblos lasierte Holzverschalungen oder
- matt pulverbeschichtete/lackierte Metallverschalungen

- 8.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine weiteren Geschosse zulässig.

- 8.3 Senkrecht aufgehende Außenwände sind in den urbanen Gebieten oberhalb der zulässigen Vollgeschosse und im allgemeinen Wohngebiet oberhalb des 1. Vollgeschosses allseits von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mind. 0,75 m einzurücken. Dies gilt nicht für Giebelwände und Drempel / Kniestöcke bei Sattel- und Krüppelwalmdächern.

- 8.4 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. Gründächer sind zulässig. Dächer mit Neigungen unter 10 Grad sind zwingend als Gründächer auszubilden. Eine Kombination mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig.

- 8.5 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.

- 8.6 Garagen und Anbauten sowie Nebengebäude mit einer Größe von über 30 m³ unterliegen in Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude und sind in gleicher Art wie die Hauptgebäude auszuführen. Ausführungen in naturbelassenem Holz sowie gestalterisch dem Hauptgebäude angegliche Ausführungen in Metall und Holz sind zulässig.

- 8.7 In allen Baugebieten sind grell leuchtende und reflektierende Farb- und Materialgestaltungen der Außenfassaden unzulässig.

- 8.8 KFZ- und Fahrradstellplätze
Im Rahmen von Bauvorhaben sind Kraftfahrzeug- und Fahrradstellplätze gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung der "Satzung der Gemeinde Lütjensee über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder in der Gemeinde Lütjensee" nachzuweisen.

Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die unter den textlichen Festsetzungen 8.1 bis 8.8 genannten örtlichen Bauvorschriften können gem. § 84 Abs. 3 LBO mit Geldbußen bis 500.000 € geahndet werden.

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 grundstücksinternen anfallenden Oberflächenwassers ist bei der Genehmigungsbehörde zu beantragen.

Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen

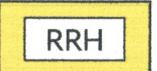
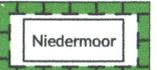
Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung

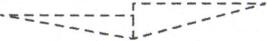
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten „warm white“ mit Schwerpunkt der Licht-Emissionen im Wellenlängenbereich von 530 nm bis 630 nm) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

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

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurgrenze
z.B. $\frac{7}{27}$	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Gebäude
	Ausbauplanung Hamburger Straße
	Sichtdreiecke

alle Maße sind in Metern angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.08.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.01.2022 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und MARKT Trittau.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.01.2022 bis 18.02.2022 durchgeführt.
3. 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 13.01.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2022 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.02.2023 bis 17.03.2023 jeweils montags, dienstags und freitags in der Zeit von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr sowie dienstags in der Zeit von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr und donnerstags in der Zeit von 15.00 Uhr bis 18.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 04.02.2023 im Internet sowie im Stormarner Tageblatt und MARKT Trittau ortsüblich bekanntgemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-trittau.de ins Internet eingestellt.

6. 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 08.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lütjensee, den 23.02.2023




.....
(Bürgermeister)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Die Katasterdaten haben einen Stand vom 26.10.2023.

Lübeck, den 07.02.2024




.....
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

8. Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.05.2023 und 12.10.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung 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 in der Zeit vom 12.06.2023 bis 14.07.2023 jeweils montags, dienstags und freitags in der Zeit von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr sowie dienstags in der Zeit von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr und donnerstags in der Zeit von 15.00 Uhr bis 18.30 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 03.06.2023 im Internet sowie im Stormarner Tageblatt und MARKT Trittau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-trittau.de ins Internet eingestellt.

10. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.10.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Lütjensee, den 20.10.2023

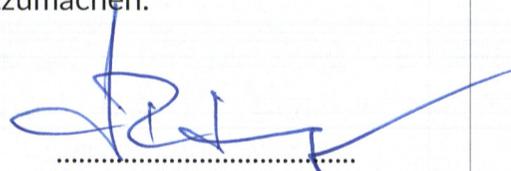



.....
(Bürgermeister)

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

Lütjensee, den 13.03.2024



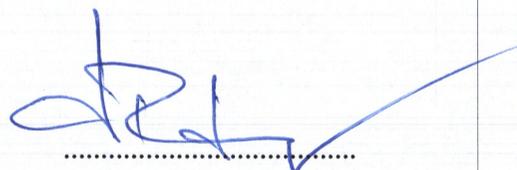

.....
(Bürgermeister)

12. 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 Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.03.2024 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 17.03.2024 in Kraft getreten.

Lütjensee, den 18.03.2024




.....
(Bürgermeister)

