

# TEXT TEIL B

Bürgermeister



## 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, Bauweise (§ 9(1) 2 BauGB)

- 1.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiete (A) + (B) werden gem. § 1(5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO ausgeschlossen. Gemäß § 1(6) BauNVO werden die nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Gemäß § 1(7) BauNVO wird für das mit (B) gekennzeichnete Mischgebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen festgesetzt, daß im Erdgeschoß nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften oder sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind.
- 1.3 Für die in der Planzeichnung (Teil A) mit (A) gekennzeichneten Mischgebiete wird gemäß § 22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von den Vorschriften der offenen Bauweise ist parallel zur Straßenbegrenzungslinie nur eine Gebäudebreite von maximal 20 m zulässig.

Bürgermeister



## 2.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V. m. § 82 LBO)

- 2.1 In den mit (A) gekennzeichneten Mischgebieten sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen bis zu einem Flächenanteil von 25 % der Gesamtfassade können mit anderen Materialien gestaltet werden.
- 2.2 In den mit (B) gekennzeichneten Mischgebieten sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen oder mit weiß geschlemmten Fassaden zu gestalten. Für jedes Gebäude ist jeweils nur eine der beiden vorgenannten Gestaltungsmöglichkeiten zulässig.
- 2.3 Es sind nur geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind mit Pfannen in den Farbtönen Rotbraun bis Anthrazit einzudecken.
- 2.4 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen haben sich in der Gestaltung der Außenwände, der Dachform und der Dacheindeckung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Werden Nebengebäude und Garagen direkt an die Hauptgebäude angebaut, sind einseitig geneigte Dächer (Pultdächer) zulässig.

## 3.0 Grünplanerische Festsetzungen (§ 9(1) 25 BauGB, § 9(1) 20 BauGB)

- 3.1 Werden Fassadenbereiche über eine Breite  $\geq 5,0$  m ohne Fensteröffnung gestaltet, sind diese geschlossenen Fassadenflächen mit kletternden und rankenden Pflanzen oder Spalierobst zu begrünen:  
Clematis vitalba - Waldrebe,  
Herlera helix - Efeu,  
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie,  
Parthenocissus tricuspidata Veitchii - Wilder Wein,  
Wisteria sinensis - Blauregen (sonniger Standort)  
sowie Obstbaumsorten aller Art

- 3.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Hochstamm oder Stammbusch, aus extraweitem Stand, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18 bis 20 cm, zu pflanzen.  
Es sollen folgende Arten verwendet werden:

Quercus robur - Stieleiche

Für Bäume sind mind. 12 m<sup>2</sup> große, offene vegetationsfähige Bodenflächen zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

- 3.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Streifen mit dem Gebot zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit folgenden Gehölzen zu bestocken:

Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Die Pflanzung erfolgt einreihig mit einem durchschnittlichen Pflanzabstand von 1 m.

- 3.4 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist aufkommender Gehölzbewuchs jährlich ein Mal zu entfernen.

- 3.5 Im mit (A) gekennzeichneten Mischgebiet ist parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche eine heimische Laubhecke mit folgenden Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata) anzupflanzen. (§ 9(1) 25 a BauGB)

- 3.6 Auf jedem Baugrundstück ist je ein Laubbaum mit folgenden Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Holzbirne (Pyrus pyraeaster), Apfel, z.B. Holsteiner Cox, Finkenwerder Herbstprinz, Martini u.a. (Malus), Süßkirsche (Prunus avium), Sauerkirsche (Prunus cerasus), Pflaume, Zwetschke, Mirabelle (Prunus domestica), Birne (Pyrus communis), zu pflanzen. (§ 9(1) 25 a BauGB)

## 4.0 Schallschutz (§ 9(1) 24 BauGB)

- 4.1 Gemäß § 9(1) 24 BauGB werden für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden und Maßnahmen der Grundrißgestaltung zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen festgesetzt. Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sollen an den der Straße abgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden. Ersatzweise sind an den der Straße zugewandten Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, entsprechend der im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV vorzusehen.

- 4.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. R<sub>w</sub>) unter Berücksichtigung aller Außenbauteile (auch der schalldämmenden Lüftungen) beträgt:

erf. R<sub>w</sub> = 35 dB(A) im Lärmpegelbereich III

erf. R<sub>w</sub> = 40 dB(A) im Lärmpegelbereich IV

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (11/89) zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

- 4.3 Für die Seitenfronten der Gebäude ist bis zu einer Tiefe von 23 m ein dem Lärmpegelbereich IV und in einer Tiefe von 23 m bis 46 m ein dem Lärmpegelbereich III entsprechender, passiver Schallschutz an der Außenwand und den Türen / Fenstern vorzusehen. Die Abstände beziehen sich auf die Fahrbahnmitte der Hamburger Straße.

- 4.4 Fenster von Schlafräumen sind zu den lärmabgewandten Gebäudefronten hin zu orientieren. Werden sie ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen, die in den Lärmpegelbereichen III und IV liegen, so sind sie mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen.

## 5.0 Sichtfelder (§ 9(1) 10 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung als von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Flächen festgesetzten Sichtflächen ist eine Bepflanzung und Einfriedung über 0,70 m Höhe, gemessen vom Straßenniveau, unzulässig.



Bürgermeister

# ZEICHENERKLÄRUNG, FESTSETZUNGEN

(NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME siehe rechts)

Art der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB



Mischgebiet

§ 6 BauNVO

z.B. (A)

Bezeichnung der Baugebiete

Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB

z.B. 0,25

Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§ 16 BauNVO



Trennung des Maßes der baulichen Nutzung

§ 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenze

§ 9(1)2 BauGB

0

Offene Bauweise

§ 22(2) BauNVO

a

Abweichende Bauweise

§ 22(4) BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO



Baulinie

§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9(1)11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Flächen für Versorgungsanlagen  
Hier: Regenrückhaltebecken

§ 9(1)14 BauGB



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

§ 9(1)20 BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen

§ 9(1) 25a BauGB



Bäume, anzupflanzen

§ 9 (1) 25a BauGB



Bäume, zu erhalten

§ 9 (1) 25b BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von  
der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 (1) 10 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Vor-  
kehrungen zum Schutz vor schäd-  
lichen Umwelteinwirkungen im Sinne  
des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 (1) 24 BauGB

LPB

Lärmpegelbereich

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes

§ 9(7) BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B.  $\frac{1}{2}$

Flurstücksbezeichnung



Gebäude künftig fortfallend



Flurstücksgrenze künftig fortfallend



Trennung Baulinie/Baugrenze



Sichtdreiecke



Baum, künftig fortfallend

Alle Maße sind in Meter angegeben

# ZEICHENERKLÄRUNG

Nachrichtliche Übernahme

§ 9(6) BauÜB



Erhaltung von Knick

§ 15b LNatSchG



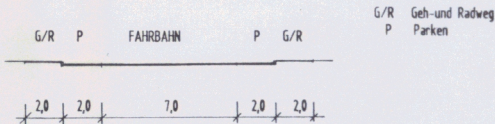
Feuchtgebiet, geschützt nach

§ 15a LNatSchG

## STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 200

(DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)

SNITT A - A Hamburger Strasse



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung Stormarner Tageblatt am 26.5.1995 erfolgt.

Lütjensee, den 20.4.1995 Siegel



*Kohl*

(Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 7.4.1994 durchgeführt worden.

Lütjensee, den 20.4.1995 Siegel



*Kohl*

(Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.8.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lütjensee, den 20.4.1995 Siegel



*Kohl*

(Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am 4.10.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lütjensee, den 20.4.1995 Siegel



*Kohl*

(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 26.10.1994 bis zum 28.11.1994 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 geltend gemacht werden können, in der Zeitung Stormarner Tageblatt am 18.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lütjensee, den 20.4.1995 Siegel



*Kohl*

(Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 7.2.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lütjensee, den 20.4.1995 Siegel



*Kohl*

(Bürgermeister)

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 7.2.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 7.2.1995 gebilligt.

Lütjensee, den 20.4.1995 Siegel



*Kohl*

(Bürgermeister)

8. Der katstermäßige Bestand am 30. März 1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 31. März 1995 Siegel



*[Signature]*  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

9. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Absatz 3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Stormarn hat am 19.07.1995 bestätigt, daß

- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Lütjensee, den 24.07.1995 Siegel



*[Signature]*

(Bürgermeister)

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

Lütjensee, den 24.07.1995 Siegel



*[Signature]*

(Bürgermeister)

11. 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, sind am 22.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. 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. Die Satzung ist mithin am 23.08.1995 in Kraft getreten.

Lütjensee, den 23.08.1995 Siegel



*[Signature]*

(Bürgermeister)

Anzeigeverfahren  
durchgeführt  
gemäß Verfügung

60/22-62.045(-14)

vom 19.7.1995

Bad Oldesloe, den 28.7.95

**DER LANDRAT**  
des Kreises Stormarn  
Bauamt  
Planungsbehörde

*Wildberg*

(Dr. Wildberg)  
Landrat



# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 82 der LBO 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.02.1995 / 18.04.1995 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Dovenkamp", Gemeinde Lütjensee für das Gebiet: östlich der Hamburger Straße, südlich des Dovenkamp und nördlich der Peemöllerallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

  
Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE LÜTJENSEE ÜBER DEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "DOVENKAMP"

FÜR DAS GEBIET: ÖSTLICH DER HAMBURGER STRASSE,  
SÜDLICH DES DOVENKAMP UND  
NÖRDLICH DER PEEMÖLLERALLEE

ENTWURF: 24.01.1995

...3...Ausfertigung

ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG  
BAUM EWERS GRUNDMANN GmbH  
20357 HAMBURG