

# Text (Teil B)

## 1. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Im WR-Gebiet sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

## 2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

## 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Innerhalb des WR-Gebietes sind die natürlichen Geländehöhen zu erhalten. Geländeeinschnitte und -aufschüttungen können für die erforderliche Einfügung baulicher Anlagen in das Gelände bis max. 1,00 m abweichend von der vorhandenen Geländehöhe zugelassen werden.

Je neu zu bildendes Baugrundstück ist ein Obstbaum mit einer Höhe von mind. 1,50 m über Gelände anzupflanzen.

Für die Anlage des Gehölzstreifens an der westlichen Plangebietsgrenze sind Gehölzarten der Schlehen-Hasel-Knicks zu verwenden (vgl. Empfehlungen zur Landschaftspflege).

## 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die Breite der festgesetzten Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte beträgt 3,20 m. Die Begünstigten sind die rückwärtigen Anlieger und die Versorgungsträger der Gemeinde.

## 5. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Innerhalb der Schutzflächen ist die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlaf- und Wohnräumen nach Norden und Osten unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn schalldämmte Dauerlüftungen eingebaut werden.

Fenster und Türen sowie Außenwände und Dachflächen nach Norden und Osten müssen im Dachgeschoss (LPB III) ein Schalldämmmaß  $R_w$  von mind. 35 dB und im Erdgeschoss (LPB II) ein Schalldämmmaß  $R_w$  von 30 dB einhalten.

## 6. Ausgleichszuordnung gem. § 9 (1a) i.V.m. § 135a BauGB

Den Eingriffsgrundstücken mit der Festsetzung „E“ werden insgesamt 3.000 qm extern zu erbringender Ausgleichsfläche zugeordnet.

## 7. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

Außenwände sind als Sichtmauerwerk zu gestalten. Nebenanlagen und Garagen sind den Außenwänden der Hauptbaukörper entsprechend zu gestalten.

Die zulässige Dachneigung beträgt 35-50°. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zulässig.

Die Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens) darf max. 0,60 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Geländeniveaus liegen. Die Firsthöhe darf max. 8,00 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Geländeniveaus liegen, sofern innerhalb der überbaubaren Flächen keine abweichende Höhe festgesetzt ist.

Innerhalb des WR-Gebietes ist für geneigte Dächer eine rote oder braune Dachpfanneneindeckung vorzusehen.

Freistehende Masten für Antennen- und sonstige Sendeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 10 m zulässig.

# Planzeichenerklärung

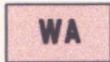
Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB



Reines Wohngebiet



Allgemeines Wohngebiet

**0,3**

Grundflächenzahl, z. B. 0,3

**I**

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

**ED**

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB



Waldschutzabstand/Landschaftsschutzgebiet

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Wanderweg

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen



Lärmpegelbereiche Dachgeschoss/Erdgeschoss

## Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

## Sonstige Planzeichen

**FH**

Max. zulässige Firsthöhe gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO



Abgrenzung festgesetzter Firsthöhen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB



Grundstück mit naturschutzrechtlichem Eingriff gem § 8 BNatSchG



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. §§ 1 (3), 16 BauNVO

## II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB



Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG



Waldschutzabstand gem. § 32 LWaldG

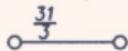
## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

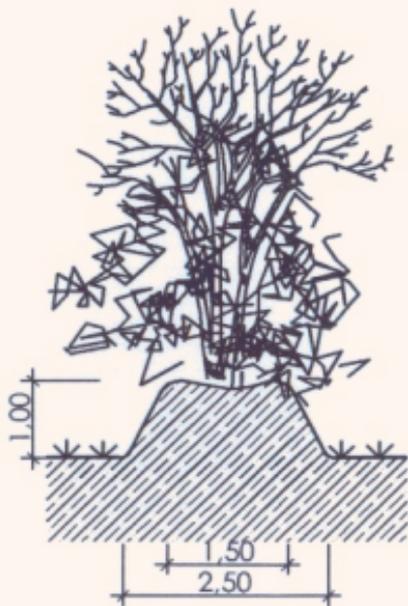
# Darstellung ohne Norm- charakter

## Empfehlungen zur Landschaftspflege

Folgende Arten für Obstbaumpflanzungen sind geeignet:  
Äpfel: Neuer Berner Rosenapfel, Cox Orangen Rtte., Coulons Rtte., Filpippa, James Grieve, Juwel aus Kirchwerder, Maren Nissen, Minister von Hammerstein, Weisser Klarapfel, Wilstedter.  
Birnen: Alexander Lucas, Bunte Julibirne, Clapps Liebling, Dr. J. Guyot, Graf Moltke, Gräfin von Paris, Josefine v. Mechlin, Köstliche aus Charneu, Tongern, Triumph de Vienne. Pflaumen und Zwetschen: Anna Späth, Bühler Frühzwetsche, Graf Althans Rcid., Große Grüne Rcid., Lützelsachser Frühzwetsche, Grosse Grüne Rcid., Oullins Rcid., The Czar, Victoriapflaume, Zimmers Frühzwetsche. Sauerkirschen: Schattenmorellen, Schöne aus Cholsy.

Das unbelastete Oberflächenwasser sollte auf den Grundstücken versickert werden.

### Schnitt Knickaufbau



### Schlehen-Hasel-Knick mit Mantel aus humosem Boden

Heimische Arten mit den angegebenen Anteilen:

Stieleiche (2%), Eberesche (3%), Hainbuche, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Faulbaum und Schneeball (jeweils 5%), Weißdorn, Hundsrose und roter Hartriegel (jeweils 10%), Hasel und Schlehe (jeweils 20%).

Bepflanzung: 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 0,50-1,00 m auf Lücke

Pflanzzeit: Spätherbst oder Frühjahr

Auf der Wallkrone ist zur besseren Ausnutzung des Niederschlagswassers eine ca. 10 cm tiefe Pflanzmulde auszubilden.

# Darstellungen

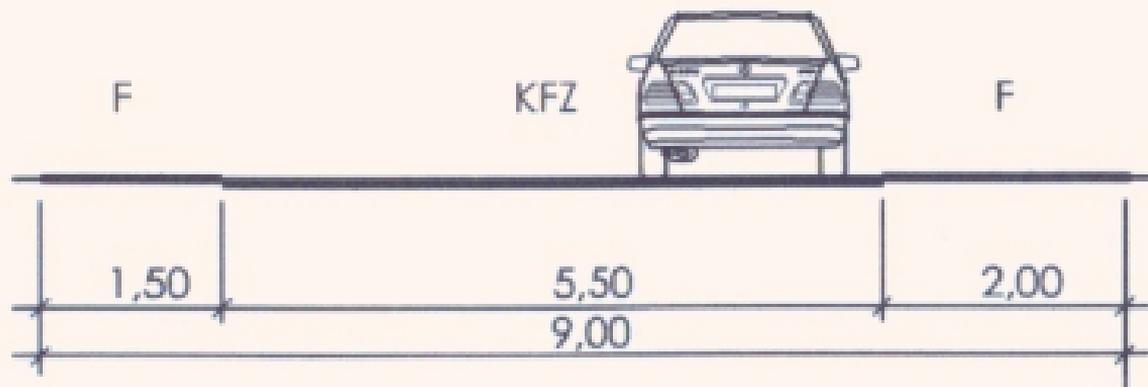
Maßstab 1:100

Zahlenangaben in Metern

KFZ = Fahrbahn

F = Fußweg

## Straßenquerschnitt Strandweg



# Verfahrensvermerke

1. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.03.1994 wurde nach § 3 (1) Satz 2/§ 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen, weil die Unterrichtung und Erörterung bereits zum Strukturplan erfolgte.
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.09.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lütjensee, 01.06.04



Bürgermeister

3. Der katastermäßige Bestand am 01.04.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 07. Sep. 2001



Öff. bestellter Vermessungsingenieur

4. Die Gemeindevertretung hat am 14.12.1993/28.06.1994/14.11.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.01.1994 bis 25.02.1994 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.01.1994 im Stormarer Straße ortsüblich bekannt gemacht.  
Eine erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.09.1994 bis zum 07.10.1994 (Bekanntmachung am 30.08.1994) statt.

Lütjensee, 01.06.04



Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.03.1994/28.06.1994/07.02.1995/27.03.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.01.2001 bis 23.02.2001 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 14.30 bis 18.30 Uhr und Do. von 14.30 bis 16.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.01.2001 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.02.1995 (aufgehoben am 14.11.2000) sowie am 27.03.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Lütjensee, 01.06.04



Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lütjensee, 03.06.04



Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 08.06.2004 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 16.06.2004 in Kraft getreten.

Lütjensee, 22.06.04



Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.03.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet

Südlich Strandweg

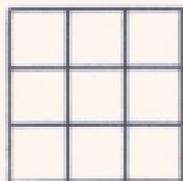
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

# Gemeinde Lütjensee

Kreis Stormarn

# Bebauungsplan Nr. 16

Maßstab 1: 1.000



Planstand: **2**. Satzungsausfertigung  
Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR  
STOLZENBERG

ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU  
ORTS- UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG

DIPLOM-ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER

ST. JÜRGEN-RING 34 23564 LÜBECK  
TELEFON 0451 - 55095 FAX 55096

INTERNET  
eMAIL

[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)  
[planlabor@t-online.de](mailto:planlabor@t-online.de)