

SATZUNG DER GEMEINDE LÜTJENSEE ÜBER DIE

**1. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 18  
"WESTLICH HAMBURGER STRASSE"**

# TEXT TEIL B

## 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.1 Für die festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 6, 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In den festgesetzten Mischgebieten sind gewerblich betriebene Antennenanlagen für den Mobilfunk nicht zulässig (§ 1 (5) und 9) BauGB).
- 1.3 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.4 Die Firsthöhe der Gebäude beträgt im gesamten Geltungsbereich maximal 8,50 m. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut.
- a) Bezugspunkt für die Firsthöhe der Gebäude mit Belegenheit an der Planstraße A ist mit +0,00 m die mittlere Höhe der fertigen Straßendecke, die an das jeweilige Grundstück grenzt.
- b) Bezugspunkt für die Firsthöhe der Gebäude, die sich im Mischgebiet befinden und mit den Ziffern 3 und 4 gekennzeichnet sind, ist mit + 0,00 m die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoßbereich des jeweiligen Gebäudes.
- 1.5 Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich
- für nicht unterkellerte Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig
  - für unterkellerte Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m zulässig.

Die Sockelhöhe ist definiert als Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoßbereich der Gebäude.

a) Bezugspunkt für die Sockelhöhe der Gebäude mit Belegenheit an der Planstraße A ist mit +0,00 m die mittlere Höhe der fertigen Straßendecke, die an das jeweilige Grundstück grenzt.

b) Bezugspunkt für die Sockelhöhe der Gebäude, die sich im Mischgebiet befinden und mit den Ziffern 3 und 4 gekennzeichnet sind, ist

- für das Gebäude im Baufenster Ziffer 3 die Höhe von 53,50 m über NN.
- für das Gebäude im Baufenster Ziffer 4 die Höhe von 53,00 m über NN.

Von der Bezugshöhe kann ausnahmsweise um maximal 0,50 m abgewichen werden, sofern es sich um zulässige Aufschüttungen oder Abgrabungen im Zusammenhang mit dem Überflutungsschutz entlang der Bockbek handelt.

## 2.0 Mindestgrößen der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB

Eine Abweichung von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße um maximal 5% kann auf Antrag zugelassen werden.

## 3.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

- 3.1 In den Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach § 69 Abs. 1 (1) LBO genehmigungsfreien Vorhaben.
- 3.2 Im Mischgebiet (MI 2) und im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.3 Im Mischgebiet (MI 2) und im Allgemeinen Wohngebiet sind im Bereich zwischen der nördlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sämtliche Nebenanlagen, Carportanlagen und Stellplätze unzulässig.

## 4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

In Einfamilienhäusern ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 50% der Fläche der Hauptwohneinheit hat.

In Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig

## 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 5.1 Auf der mit "P1" gekennzeichneten Fläche sind einreihig und auf der mit "P2" gekennzeichneten Fläche sind zweireihig standortgerechte, heimische Gehölze gem. folgender Artenauswahlliste anzupflanzen:  
Feldahorn (*Acer campestre*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Johannisbeere (*Ribes sanguineum* 'Atrorubens'), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Für die Bepflanzung sind Sträucher oder Heister zu verwenden.
- 5.2 Auf den Flächen des Anpflanzgebotes gekennzeichnet mit "P4", sind Obstbaumhochstämme (wie Äpfel (z.B. Glockenapfel, Gravensteiner, Ontario, Schöner von Boskoop), Birnen (z.B. Gellerts Butterbirne), Kirschen (z.B. Große schwarze Knorpelkirsche) und Hauszwetschgen) als Hochstämme, Stammhöhe 1,60 - 1,80 m, Stammumfang 12 - 14 cm, einreihig im Abstand von 8 m anzupflanzen.

- 5.3 Die als zu erhalten gekennzeichneten Einzelbäume und Knicks sind auf Dauer zu sichern. Bei Abgang von Bäumen sind Gehölze gleicher Art mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm nachzupflanzen.
- 5.4 Die anzupflanzenden Einzelbäume im Straßenraum sind als Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Sandbirke (*Betula pendula*) mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18cm auf einer vegetationsfähigen Fläche von mind. 10 qm Größe anzupflanzen. Im Bereich des gekennzeichneten Fußweges sind kleinkronigere Bäume wie Rotdorn (*Crataegus laevigata* Paul's Scarlet), Hainbuche (*Carpinus betulus*, auch als Säulenform) zu verwenden.
- 5.5 Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Fläche "P4" nur in Form von Laubhecken, ggf. in Verbindung mit einem Zaun, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke nicht überragt, zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von bis zu 1,30m zulässig.
- 5.6 Geschlossene Fassadenteile mit einer Breite von über 5 m sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 5.7 Die Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise, z.B. Kies-/ Grandbelag, Natursteinpflaster mit großen Fugen ohne Betonbettung zu errichten
- 5.8 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen mit einer max. Höhe von 0,70 m über Fahrbahnniveau zulässig. Für hochstämmige Einzelbäume gilt diese Bindung nicht.
- 5.9 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.
- 5.10 Geländeabtragungen und -aufschüttungen sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet Nr. 2 unzulässig. Ausnahmsweise sind bei möglichen Baugrundstücken entlang des Gewässerlaufes der Bockbek geländegestalterische Maßnahmen zulässig, die dem Überflutungsschutz dienen. Sie sind auf ein erforderliches Maß zu begrenzen.

## 6.0 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor städtbaulichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG 9 (1) 24 BauGB

Im Mischgebiet Nr. 1 sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der Tabelle A aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Der passive Schallschutz ist entsprechend den in der folgenden Übersicht angegebenen Lärmpegelbereichen vorzusehen.

Für dem Schlafen dienende Räume sind schallgedämpfte Lüftungen für die Fronten vorzusehen, für die Lärmpegelbereich III oder höher festgesetzt ist. (Anmerkung: An allen übrigen Fronten betragen die Beurteilungspegel nachts weniger als 50 dB(A). Für solche Fronten ist nach VDI-Richtlinie 2719 ungestörtes Schlafen bei in Spaltlüftungsstellung geöffneten Fenstern möglich.)

Tabelle A :

Lärmpegelbereich:

Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß für:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a -516.533.11) zu führen. Sofern aus Gründen der Grundrißgestaltung Teile von Schlafräumen an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, unvermeidbar sind, sind entsprechend schallgedämpfte Lüftungsanlagen vorzusehen.

## 7.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

- 7.1 Im gesamten Geltungsbereich sind geneigte Dächer mit 30° bis 48° Dachneigung zugelassen. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind nur zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten. Die Dächer sind mit Pfannen in roten Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt. Außerdem abweichend sind auch geneigte Dächer mit 15° - 20° Dachneigung zulässig, wenn diese als Grasdächer ausgeführt werden.

- 7.2 Im Geltungsbereich sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind auch aus Holz zulässig.

- 7.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Anbauten und Nebenanlagen sind in ihrer Materialwahl den Hauptgebäuden anzupassen. Sie können eine abweichende Dachneigung von bis zu 15° haben. Untergeordnete Anbauten können vollverglast ausgeführt werden. Garagen mit Wänden aus Beton sind ausgeschlossen. Wände von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carportanlagen) sind zu begrünen.

- 7.4 In den Mischgebieten dürfen Werbeanlagen eine maximale Höhe von 0,50m und eine maximale Länge von 4,00m nicht überschreiten. Desweiteren dürfen diese Werbeanlagen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Außerdem sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht sowie die Gestaltung mit Tagesleucht- und Reflexfarben unzulässig. Der Flächenanteil einer Gebäudewand darf max. 10% Werbefläche sein. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer max. Höhe von 5,00m über Geländehöhe zulässig.

## 8.0 Nachrichtlicher Hinweis

Im Bereich des Tankstellengrundstückes Hamburger Straße 43 befindet sich das verrohrte Verbandsgewässer Nr. 1.10.4.5.2 "Bockbek". Das Gewässer verläuft vom Knick aus kommend ungefähr grenzparallel zur Hintergrenze dieses Grundstückes, knickt dann ab und unterquert ungefähr mittig den bestehenden Gebäudekomplex in Richtung Hamburger Straße. Bei Bau- und Pflanzmaßnahmen in diesem Bereich sind die geltenden Rechts- und Satzungen zum Schutz des Gewässers zu beachten. Entsprechende Maßnahmen sind mit der unteren Wasserbehörde und dem Gewässerverband Bille abzustimmen, bzw. von der unteren Wasserbehörde genehmigen zu lassen.

# ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

## ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

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

**MI**

Mischgebiete, mit Nummerierung § 6 BauNVO

**WA**

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

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

z.B. 0,4

Grundflächenzahl (GRZ) § 16 BauNVO

z.B. I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

GR

Grundfläche, maximal § 16 BauNVO

### Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

o

Offene Bauweise § 22 BauNVO

△E

Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

-----

Baugrenzen § 23 BauNVO

↔

Stellung der baulichen Anlagen (hier: Hauptfirstrichtung)

z.B. 500qm

**Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB**

### Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

▭

Straßenverkehrsflächen

—

Straßenbegrenzungslinie

P

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung /  
Öffentliche Parkplätze

▼

Einfahrt bzw. Ausfahrt

●●●●

Ein- und Ausfahrtsverbot

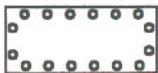


## Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



Spielplatz

## 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

"P1", "P2" und "P4"

Anpflanzgebot siehe TEXT TEIL B, Ziffer 5.1 und 5.2



Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB



Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

## Sonstige Planzeichen



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

zugunsten ① bis ④ sowie Ver- und Entsorgungsträger und Notdienste



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



hier: Knickschutz

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB



Mülltonnenstandort zugunsten ① bis ④

Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)



LPB III



LPB IV



LPB V



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB



Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude, vorhanden



Vorhandene Flurstücksgrenzen



Vorgesehene Grundstücksgrenzen

z.B.  $\frac{90}{7}$

Flurstücksbezeichnung



Sichtdreieck

z.B. ①

Bezeichnung möglicher Baugrundstücke

Alle Maße sind in Meter angegeben

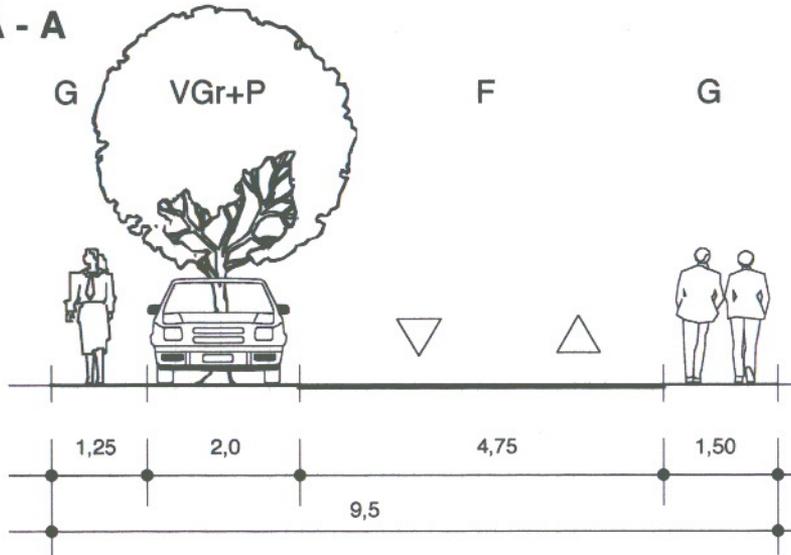
# STRASSENQUERSCHNITTE

# M 1 : 100

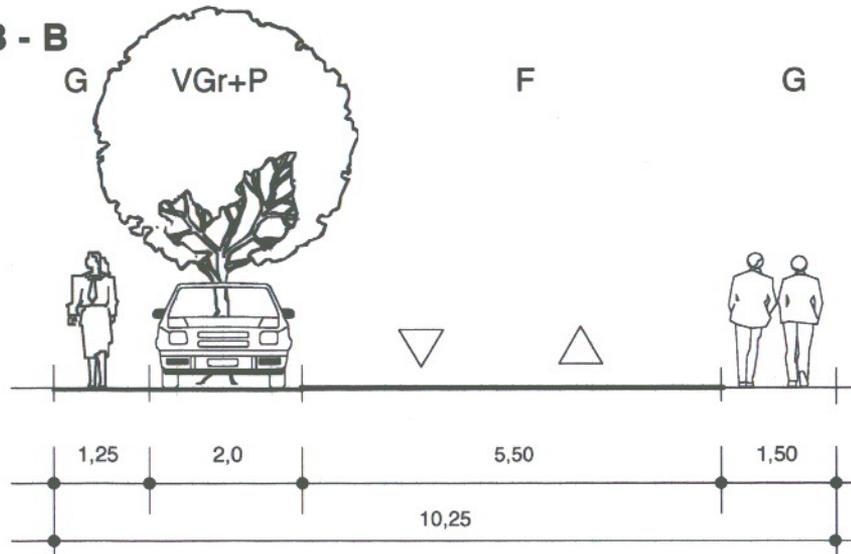
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- G = Gehweg
- F = Fahrbahn
- VGr+P = Verkehrsgrün + Parken

## Schnitt A - A



## Schnitt B - B



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.09.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 06.09.2005.

Lütjensee, den 11. 4. 06



(Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 13.09.2005 durchgeführt.

Lütjensee, den 11. 4. 06



(Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.07.2005 unterrichtet worden. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert worden.

Lütjensee, den 11. 4. 06



(Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.07.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lütjensee, den 11. 4. 06



(Bürgermeister)

5. Die Gemeindevertretung hat am 20.09.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lütjensee, den 11. 4. 06



(Bürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 13.10.2005 bis zum 14.11.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 05.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Lütjensee, den 11. 4. 06



(Bürgermeister)

7. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lütjensee, den 11. 4. 06



(Bürgermeister)

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.12.2005 / 28.03.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Lütjensee, den 11. 4. 06



(Bürgermeister)

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde mit Schreiben vom 10.03.2006 eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.03.2006 geprüft.

Lütjensee, den 11. 4. 06



(Bürgermeister)

10. Der katastermäßige Bestand am 09. FEB. 2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrenburg, den 03. MAJ 2006



öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Lütjensee, den 09. 5. 06



(Bürgermeister)

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan sowie die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23. 5. 06 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 24. 5. 06 in Kraft getreten.

Lütjensee, den 30. 5. 06



(Bürgermeister)

# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung "Westlich Hamburger Straße" für das Gebiet: westlich der Grundstücke Hamburger Strasse 43, ca. 230 m tief von der Hamburger Strasse ausgehend, nördlich Alte Schulstrasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :