

# 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 ausgeschlossen. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.3 Die Firsthöhe der Gebäude beträgt im gesamten Geltungsbereich maximal 8,50 m. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des mittleren Geländeneiveaus.
- 1.4 Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich  
- für nicht unterkellerte Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 0,5m zulässig  
- für unterkellerte Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 0,9m zulässig.  
Die Zwischenhöhen werden von der Möglichkeit der Geländegestaltung zwischen den benachbarten Grundstücken bestimmt.  
  
Bezugspunkt für die Sockelhöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoßbereich der Gebäude und mit +0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges im Eingangsbereich des Gebäudes.

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

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

## 3.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

- 3.1 In allen 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 In den Mischgebieten ist die Errichtung von Garagen und Carports grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

- 4.1 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.  
In den Hausgruppen ist maximal eine Wohneinheit pro Reihenhaus 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 "P3" 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 der mit "P2" gekennzeichneten Fläche sind zweireihig Gehölze mit gringer Wuchskraft gem. folgender Arten zu verwenden:  
Haselnuß (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Johannisbeere (*Ribes sanguineum 'Atrorubens'*) und Hundsrose (*Rosa canina*), niedrige Strauchrose (*Rosa spec.*)  
Für die Bepflanzung sind Sträucher oder Heister mit einer Höhe bis zu max. 1,50 m zu verwenden.
- 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. Der Knickerlaß vom 30.08.1996 ist entsprechend einzuhalten.
- 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. 10qm 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 Auf den Flächen des Anpflanzgebotes gekennzeichnet mit "P4", sind Obstbaumhochstämme (wie Apfel (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.
- 5.6 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.
- 5.7 Geschlossene Fassadenteile mit einer Breite von über 5 m sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 5.8 Das Wasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen ist auf den Grundstücken, soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen, zur Versickerung zu bringen.
- 5.9 Die Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise, z.B. Kies-/ Grandbelag, Natursteinpflaster mit großen Fugen ohne Betonbettung zu errichten
- 5.10 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen mit einer max. Höhe von 0,70 m über Fahrbahnniveau zulässig. Für hochstämmige Einzelbäume gilt diese Bindung nicht.
- 5.11 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.
- 5.12 Die private Stellplatzanlage im MI 2 ist mit einem Einzelbaum je angefangene 4 Stellplätze (50 qm) zu bepflanzen. Die Einzelbäume sind als Stieleiche (*Quercus robur*) oder Winterlinde (*Tilia cordata 'Greenspire'*) mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm auf einer vegetationsfähigen Fläche mind. 10 qm Größe anzupflanzen.
- 5.13 Geländeabtragungen und -aufschüttungen sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten Nr. 1 + 3 unzulässig.

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

- 6.1 In den festgesetzten Mischgebieten 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.

In den festgesetzten Mischgebieten ist der passive Schallschutz entsprechend den in der folgenden Übersicht angegebenen Lärmpegelbereichen für straßenzugewandte Fronten 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 schalldämmte 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 (Carports) 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.
- 7.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.6 Im Mischgebiet Nr. 2 ist zur Gliederung des Baukörpers die Nordfassade mit einem Zwerchhaus (Giebel) und mindestens zwei Erkern zu gestalten.

# ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

## ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

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

MI

Mischgebiete § 6 BauNVO

WA

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

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

z.B. 0,3

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



Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO



Nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO



Baugrenzen § 23 BauNVO



Stellung der baulichen Anlagen (hier: Hauptfirstrichtung)

z.B. 1

Numerierung der Baugebiete

z.B. 250 qm

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

### Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Parkplätze



Einfahrt bzw. Ausfahrt



Ein- und Ausfahrtsverbot



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg

## Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB



Trafostation



## 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" bis "P5"

Anpflanzgebot siehe TEXT TEIL B, Ziffer 5.0



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 Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger



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



hier: Knickschutz



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



Mülltonnenstandort

## 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

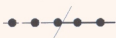


LPB IV



LPB V

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB



z. Zt. Landschaftsschutzgebietsgrenze § 18 LNatSchG  
(künftig fortfallend)



vorgeschlagene Landschaftsschutzgebietsgrenze § 18 LNatSchG



Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen



Vorgesehene Grundstücksgrenzen

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

Flurstücksbezeichnung



Wall



Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün



Höhenlinien



Sichtdreieck

Alle Maße sind in Meter angegeben

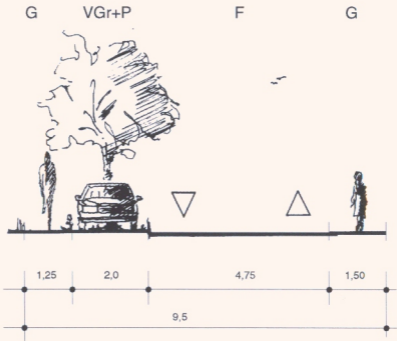
# STRASSENQUERSCHNITTE

# M 1 : 100

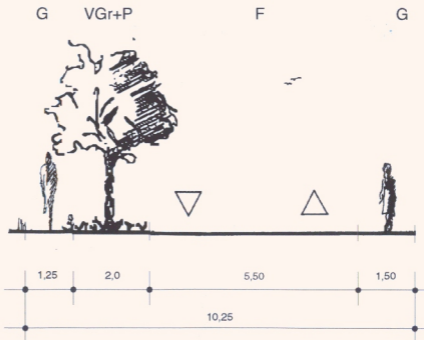
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

## Schnitt A - A

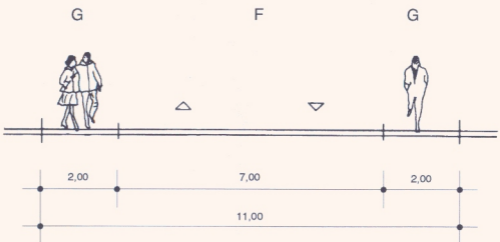
- G = Gehweg
- F = Fahrbahn
- VGr+P = Verkehrsgrün + Parken



## Schnitt B - B



## Schnitt C - C



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.03.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 17.09.1998 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.09.1998 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 13.07.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.10.1999 bis zum 05.11.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 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 28.09.1999 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Bestätigung der Verfahrensschritte 1 bis 5.

Lütjensee, den 06.11.00 Siegel



*[Handwritten Signature]*  
.....  
(Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 19. OKT. 2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 01. NOV. 2000



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.12.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.12.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bestätigung der Verfahrensschritte 7 und 8.

Lütjensee, den 06.11.00 Siegel



*[Handwritten Signature]*  
.....  
(Bürgermeister)

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die von den Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.05.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lütjensee, den 18. 6. 01 Siegel



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Bürgermeister

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

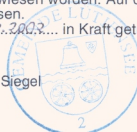
Lütjensee, den 18. 6. 01 Siegel



*[Handwritten Signature]*  
.....  
(Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26.03.2002 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 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 27.03.2002 in Kraft getreten.

Lütjensee, den 27. 2. 02 Siegel



*[Handwritten Signature]*  
.....  
(Bürgermeister)

# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.12.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.18 "westlich Hamburger Straße" für das Gebiet: westlich der Grundstücke Hamburger Straße 39 bis 47, ca. 270 m tief von der Hamburger Straße ausgehend, nördlich Alte Schulstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



# SATZUNG DER GEMEINDE LÜTJENSEE ÜBER DEN **BEBAUUNGSPLAN NR. 18**

## **"WESTLICH HAMBURGER STRASSE"**

Für das Gebiet:  
westlich der Grundstücke Hamburger Strasse 39 bis 47,  
ca. 270 m tief von der Hamburger Strasse ausgehend,  
nördlich Alte Schulstrasse

Endgültige Planfassung

 **Ausfertigung**

**Architektur + Stadtplanung**  
Dipl.-Ing. M. Baum  
Weidenallee 26 a, 20357 Hamburg