

**Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 1 a der Gemeinde Lütjensee, Kreis Stormarn, Gebiet Kuckucksberg.

**1. Entwicklung des Planes**

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes war erforderlich, um die Bebauung für den sogenannten Mittelteil des Gebietes Kuckucksberg zu klären, der bei der Vorlage des Bebauungsplanes Nr. 1 von der Genehmigung ausgeschlossen wurde.

Der vorliegende Bebauungsplan, der auf Grund der durch Erlaß vom 30.6.60, Az.: IX 340 - 312/3 - 15.49 genehmigten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes von Lütjensee und auf Grund des Schreibens des Ministeriums ASV vom 1.2.63, G.Z.: IX 30 -313/o.4 -15.49 (1 a) aufgestellt wurde, sieht die Aufteilung und Bebauung dieses Geländes mit Einfamilienhäusern als Einzelhaus in eingeschossiger Bebauung vor.

Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Läden, Post, Sparkasse, Kirche und Schule sind in den angrenzenden Gebieten vorhanden. Sie reichen für die Versorgung dieses Bebauungsgebietes aus.

**2. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die erforderlichen Erschließungsstraßen werden von der Gemeinde ausgebaut. Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 ff des BBauG vorgehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff des BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff des BBauG statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses auf dem Plan zu ersehen.

**3. Kosten**

Für die Erschließung des Bebauungsgebietes Nr. 1 a werden der Gemeinde nach zunächst überschläglicher Berechnung Kosten in Höhe von DM 35.000,-- entstehen.

26. JUNI 1964

Lütjensee, den .....1964

Die Gemeinde: Lütjensee

Der Planverfasser:

Hamburg, d. 12. 5. 64

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

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

zum Bebauungsplan Nr. 1 a der Gemeinde Lütjensee, Kreis Stornarn,  
Gebiet Kuckucksberg.

1. Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes

~~Der Geltungsbereich~~ liegt innerhalb des Gebietes des im Jahre 1961 aufgestellten und mit Erlaß des Ministeriums ASV vom 22.6.1961, Az.: IX 34 d - 313/64 - 15.49 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 1 von Lütjensee.

Der Bebauungsplan Nr. 1 a umfaßt den sogenannten Mittelteil des Gebietes Kuckucksberg, der seinerzeit wegen der zu dichten Bebauung von der Genehmigung ausgeschlossen wurde.

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis auf dem Plan zu ersehen. Die durch den Bebauungsplan Nr. 1 a betroffenen Grundstücke sind im Eigentümerverzeichnis rot umrandet.

2. Zulässige Nutzung der Grundstücke

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO sind auf dem Plan angegeben.

Die Größe der Baugrundstücke wurde durch das Schreiben des Ministeriums ASV vom 1.2.1963, GZ.: IX 30 - 313/64 - 15.49 (1 a) auf mindestens 2 000 qm festgesetzt, sofern die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 1 a im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde erfolgt. Der vorliegende Plan wurde der Naturschutzbehörde vorgelegt.

Alle Gebäude - auch Garagen - dürfen nur innerhalb der Baulinien und Baugrenzen errichtet werden. **Wegen der Erhaltung des Baumbestandes wird auf die in der Planzeichnung angegebene Festsetzung hingewiesen.**

Es werden nur Garagen für den Bedarf der Grundstückseigentümer zugelassen. Die Garagen können dem Wohngebäude angefügt oder freistehend mit einem Abstand von höchstens 5 m zur Wohngebäude errichtet werden. Es werden auch Kellersgaragen zugelassen, wenn das Gebäude so günstig an Hang liegt, daß keine Raupeneinschnitte in das Gelände erforderlich werden.

~~Für das bestehende Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 57/24 wird eine Sammelgarage auf der mit einem C gekennzeichneten Fläche zugelassen.~~

Behelfsmäßige Gebäude aller Art sind nicht gestattet.

-----

Zufahrten bzw. Zugänge zu den Grundstücken 1 bis 8 dürfen nur zur Straße D hin angelegt werden.

Außerdem dürfen an den entsprechend der Zeichenerklärung farbig hervorgehobenen Grundstücksgrenzen aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Einfahrten angelegt werden.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Wohngebäude sind auf den Baulinien zu errichten. Die Hauptrichtung der Gebäude ist durch Pfeile hinter der Baulinie festgesetzt.

Die Häuser auf den Grundstücken 1 bis 8 an der Straße D und die Häuser auf den Grundstücken 9 und 10 an der Straße A bekommen für ihre Errichtung folgende Auflagen: Putz- oder heller Vorblendbau, Walmdach mit ca. 25° Neigung, Dachdeckung wahlweise mit schieferblauen oder braunen Pfannen.

Das Gebäude auf dem Flurstück 57/28 ist bezüglich Form und Material dem vorhandenen Nachbargebäude anzugleichen.

Vor der Errichtung der geplanten Gebäude sind diese gut sichtbar abzustecken, damit der vorgesehene Standort durch das Kreisbauamt überprüft und ggf. korrigiert werden kann.

*Agfa*

Anderung bzw. Ergänzung zu Ziffer 2 gemäß Erl. des Herrn Ministers für ASV  
in Kiel v. 30.11.64 u. 22.12.64 - IX 34 e bzw. IX 31 b - 313/e4 - 15.49 (1a):

" Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 2.000 qm festgesetzt  
mit der Maßgabe, daß diese in Einzelfällen auf eine solche von  
rund 1.750 qm herabgesetzt werden kann."

Lütjensee, d. 11.1.1965



*Ringhane*  
(Rughase)  
- Bürgermeister -

GEMEINDE

*Agfa*

*Agfa*

*Agfa*

*Agfa*

*Agfa*

*Agfa*

*Agfa*

Die Gestaltung der Garagenfassaden ist den Wohngebäuden anzugleichen. Die Garagendächer können jedoch wahlweise als Walm- oder auch als Flachdächer ausgebildet werden.

-----

Wenn die Grundstückseigentümer eine Einfriedigung für notwendig erachten, darf diese nicht höher als 80 cm sein und muß entweder als Maschendraht- oder Jägerzaun mit lebender Hecke ausgebildet werden.

Für die Einfahrten und Eingänge zu den Grundstücken werden massive Torpfeiler von höchstens 1 m Höhe zugelassen.

Sofern sich mehrere Nachbarn einig werden, ist auch gegen die Errichtung einer Stützmauer mit einer Höhe von 35 cm nichts einzuwenden.

Die Anlieger des von Osten nach Westen verlaufenden Fußweges an der nördlichen Grenze des Bebauungsgebietes haben einen 10 m breiten Streifen von Abfallhaufen und ähnlichen völlig freizuhalten. Gegen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden jedoch keine Einwendungen erhoben.

Jegliche Anbringung von Reklameschildern ist untersagt. Ausnahmsweise dürfen freiberuflich Tätige (z.B. Ärzte, Rechtsanwälte) mit Zustimmung der Gemeindeverwaltung Schilder in angemessener Größe anbringen, sofern sich die Praxis- bzw. Büroräume im Hause befinden.

4. Versorgungseinrichtungen

Für die Wasserversorgung wurde ein Gemeinschaftsbrunnen außerhalb des Planungsgebietes angelegt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig. Eine dafür notwendig werdende Trafo-Station ist im Bebauungsplan eingetragen.

Für die Beleuchtung der Straße D werden zwei Leuchten vorgesehen, deren Form und Standort die Gemeinde bestimmen wird.

Alle Leitungen sind vor der endgültigen Straßenbefestigung zu verkabeln.

Gasversorgungsleitungen der Hamburger Gaswerke liegen in den vorhandenen Straßen außerhalb des Planungsgebietes. Das Versorgungsnetz wird nach Bedarf erweitert.

5. Abwasser- und Faekalienbeseitigung

Die Abwasser- und Faekalienbeseitigung erfolgt durch Einzelkläranlagen auf den Grundstücken. Die geklärten Schmutzabwässer werden auf den Grundstücken zur Verrieselung gebracht.

Lütjensee, den 2.6. JUNI 1964

Die Gemeinde:

Der Planverfasser: Hamburg, d. 12. 5. 64



*R. Knipke*  
.....  
(Bürgermeister)

*frim*  
.....  
(Architekt)

**GENEHMIGT**

GEMÄSS ERLAUSS

IX 716 - 715/64 - 18109(1)

VOM 18. Sept. 1964

KIEL, DEN 18. Sept. 1964

Der Minister  
für Arbeit und Vertriebene  
des Schleswig-Holstein



*[Handwritten signature]*  
Mittel