

# **Satzung der Gemeinde Lütjensee über den Bebauungsplan Nr. 1**

**für das Gebiet Kuckucksberg / Heideweg**

# Text (Teil B)

1. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 **Zulässige Grundfläche (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)**  
Die zulässige Grundflächenzahl darf eine Größe von 300 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschreiten.
- 1.2 **Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)**  
Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 1.3 **Höhenbezugspunkt (§ 18 (1) BauNVO)**  
Als Höhenbezugspunkt ist der gemittelte Wert zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes heranzuziehen.
- 1.4 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)**  
In den Teilgebieten 2, 6 und 7 darf die zulässige Grundfläche abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 80 von 100 überschritten werden.
2. **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
3. **Anzahl der Wohneinheiten (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**  
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaus ist maximal eine Wohnung je Haushälfte zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für die Teilgebiete 1, 2 und 9.
4. **Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**  
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb des Baugrundstückes in gleicher Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 20 / 25 cm (gemessen in einem Meter Höhe) zu ersetzen.
5. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 (1) LBO)**
- 5.1 Dacheindeckung  
Glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig. Für die Dacheindeckungen sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig. Reetdächer sind zulässig.
- 5.2 Notwendige Stellplätze und Garagen  
Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen für PKW auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

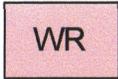
# Planzeichen nach der PlanzV90

## I. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO )

0,2

Grundflächenzahl (GRZ)

GH<sup>max</sup>  
9,00 m

Gebäudehöhe maximal

GS<sup>min</sup>  
800 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße minimal

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

## Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fußgängerbereich

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**  
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität - Trafo



Abwasser (Regenrückhaltebecken)

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



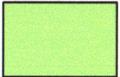
Öffentliche Grünfläche



Parkanlage



Spielplatz



Private Grünfläche



Parkanlage

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Wald

# Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Erhaltung: Einzelbäume

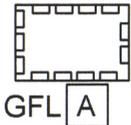


Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Ortsbildprägende Baumgruppen

Schutz nach § 21 Abs. 4 Nr. 3 und § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG

## Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

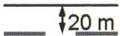
## II. Nachrichtliche Übernahme



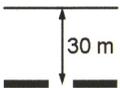
Ortsdurchfahrtsgrenze § 4 StrWeg S-H



Anbauverbotszone



§ 29 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein (StrWG)

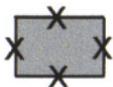


Waldabstand § 24 LWaldG

### III. Darstellung ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Gebäude, künftig fortfallend

$\frac{61}{99}$

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenzen

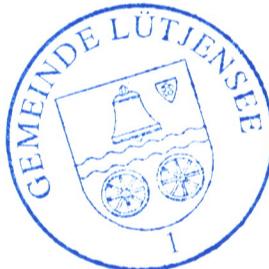


Baumbestand

# Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.12.2017.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und Trittauer Markt am 24.01.2018.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 22.01.2019 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Zusätzlich lagen die Unterlagen in der Zeit vom 23.01.2019 bis 01.02.2019 öffentlich aus.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 31.01.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 11.08.2020 den Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.08.2020 bis 02.10.2020 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 22.08.2020 im Internet und im Stormarner Tageblatt sowie im Trittauer Markt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-trittau.de“ ins Internet eingestellt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls am 22.08.2020 hingewiesen.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 24.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lütjensee, den 14.10.2020



  
Bürgermeisterin

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 11.11.2020, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

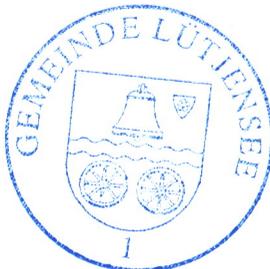
Ahrensburg, den 07.12.2020



  
Öff. best. Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.10.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.10.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Lütjensee, den 24.11.2020



  
Bürgermeisterin