

Text (Teil B)

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

In den WR-Gebieten sind die in § 3 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In den WA-Gebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die jeweils zugehörige Erschließungsstraße. Für die WR-Gebiete mit dem Index 1 gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt am östlichen Ende des jeweils zugehörig festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts.

Für das Flurstück 48/5 sind Überschreitungen der maximal zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 80 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen gem. § 20 (3) BauNVO.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

In den WR-Gebieten mit dem Index 1 sind Garagen, Carports und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig gem. §§ 12, 14 BauNVO.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Alten Dorfstraße und der Hamburger Straße unzulässig gem. §§ 12, 14 BauNVO.

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

In den WR-Gebieten mit dem Index 1 ist max. eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine der Hauptwohnung um mind. 50 % in der Fläche untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden.

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

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Waldschutzstreifen sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die genehmigte Stellplatzanlage auf dem Flurstück 48/5.

6. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Parkanlage– ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind wasserdurchlässige Befestigungen für notwendige Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, die bestehende Stellplatzanlage auf dem Flurstück 48/5 und die Fläche der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

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



Auf der Fläche ist die vorhandene Aufschüttung zurückzunehmen. Die Fläche ist als extensive Wiese auszubilden.



Die Fläche ist als extensive Wiese auszubilden.



Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen.



Die Kastanienreihe ist fachgerecht zu sanieren.

Die festgesetzten Grünflächen sind zu den angrenzenden Maßnahmenflächen durch eine Einfriedung mit einer Höhe von 0,60 - 0,80 m abzugrenzen. Für die Abgrenzung zulässig sind Hecken aus Laubgehölzen, Holzlatten und Natursteine.

Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen vorgenommen werden müssen, werden nach § 9 (1a) BauGB wie folgt den Eingriffsbereichen zugeordnet:

Eingriffsbereich **E1** : Abgegrenzte Maßnahmenfläche auf dem Grundstück und 3.340 qm externer Ausgleich im Gemeindegebiet.

Eingriffsbereich **E2** : Abgegrenzte Maßnahmenfläche auf dem Grundstück und 1.240 qm externer Ausgleich im Gemeindegebiet.

Eingriffsbereich **E3** : Abgegrenzte Maßnahmenfläche auf dem Grundstück und 3.500 qm externer Ausgleich im Gemeindegebiet.

Das vorhandene Geländenniveau ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Einfügung von Gebäuden um max. 0,50 m zulässig.

In den WR-Gebieten mit dem Index 1 ist das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern.

8. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Die festgesetzten anzupflanzenden Hecken sind als freiwachsende Hecken wahlweise mit Wall mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen.

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind freistehende Masten für Antennen- und sonstige Sendeanlagen nur bis zu einer Höhe von max. 10 m zulässig.

Sichtschutzwände als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

WR-Gebiet mit dem Index 1:

Hauptbaukörper sind mit gleichwinklig geneigten Dächern mit einer Neigung von 25-40° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote und braune Dachpfannen zu verwenden. Glänzende und glänzend glasierte Dachpfannen sind unzulässig. Solaranlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Reflexionen vermieden werden.

Für die Außenwandgestaltung ist rotes und rotbraunes Sichtmauerwerk zulässig. Max. 30 % der Außenwandfläche können zur Gliederung des Baukörpers in anderen Materialien erstellt werden. Spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen, Flachdächer sind als extensives Gründach zulässig.

Nachrichtlicher Hinweis:

Beschränkungen und Duldungspflichten der Gewässeranlieger bestehen gem. Satzung des Gewässerpflegeverbandes Bille wie folgt (Auszüge):

§ 6 Benutzung der Grundstücke der Mitglieder

(2) Die Anlieger an den Gewässern ... haben jederzeit unentgeltlich die Inanspruchnahme ihrer Grundstücke für die Ausführung der Unterhaltungs- und Wiederherstellungsarbeiten an den Gewässern von Hand oder mit Maschinen zu dulden. ...

§ 7 Weitere Beschränkungen

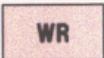
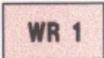
(5) Verrohrte Gewässer- und Rohrleitungen ... müssen in einem Abstand von 6 m nach jeder Seite der Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung freibleiben. Bäume und stark- sowie tief wurzelnde Sträucher dürfen in den vorgenannten Bereichen nicht gepflanzt werden. Kontrollschächte müssen jederzeit zugänglich sein.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

	Reines Wohngebiet
	Reines Wohngebiet mit besonderen Festsetzungen
	Allgemeines Wohngebiet
0,25	Grundflächenzahl, z. B. 0,25
150	Max. zulässige Grundfläche, z. B. 150 qm
GF	Max. zulässige Geschossfläche
I	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. 1
FH	Max. zulässige Firsthöhe

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

	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

	Waldschutzstreifen
--	--------------------

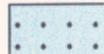
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
--	-------------------------

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Private Grünflächen
	Parkanlage
	Grünland und Wiese

Flächen für die Forstwirtschaft gem. § 9 (1) 18b BauGB

	Flächen für die Forstwirtschaft
--	---------------------------------

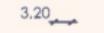
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
	Bezeichnung der Maßnahme, z. B. 3
	Eingriffsbereiche, z. B. E1
	Abgrenzung der zugeordneten Maßnahmenflächen

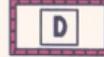
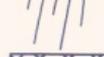
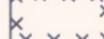
Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzen von Hecken

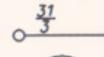
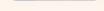
Sonstige Planzeichen

	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
	Bezugspunkt Firsthöhe gem. § 18 BauNVO
	Vermaßung in m

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

	Denkmal gem. § 5 DschG
	Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG
	Waldabstand gem. § 32 LWaldG
	Erholungsschutzstreifen gem. § 11 LNatSchG
	Steilhang im Binnenland gem. § 15a LNatSchG
	Sonstige Biotope gem. § 15a LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Künftig fortfallende Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	Sonstige vorhandene Bäume
	Künftig fortfallende Bäume
	Vorhandene Rohrleitungen (Gräberbach, Bockbek, teilw. geplant)
	Lage der Schnittdarstellungen

Darstellung ohne Normcharakter

Empfehlungen zur Landschaftspflege

Maßnahmenfläche 1:

Der wieder abzutragende Boden der Aufschüttung kann als Wall für die freiwachsende Hecke verwendet werden. Er sollte bei einer Höhe von max. 1,00 m eine Breite von 2,50 m im Fuß und etwa 1,20 m in der Walkkrone haben. Die äußeren etwa 0,20 m sollten mit Mutterboden modelliert werden. Die Hecke sollte zweireihig versetzt mit Pflanz- und Reihenabständen von 0,50 m sowie einer Pflanzmulde angelegt werden.

Maßnahmenfläche 2:

Die Fläche soll erst ab Mitte Juli gemäht werden, ein zweites Mal dann ab Anfang Oktober. Weitere Pflegemaßnahmen sind nicht vorgesehen. Brennnessel- und Distelherde können vorher separat abgemäht und entfernt werden. Dünge- und Pflanzenschutzmittel sollen nicht zur Anwendung kommen, diese sind ohnehin in Ziergärten unzulässig. Das Mähgut soll in den ersten drei Jahren von der Fläche entfernt werden.

Versickerung:

Oberflächenwasser kann über Sickermulden (genehmigungsfrei) oder Sickerschächte (genehmigungspflichtig bei der unteren Wasserbehörde) versickert werden.

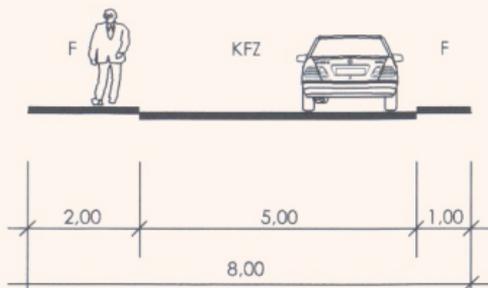
Heckenpflanzung:

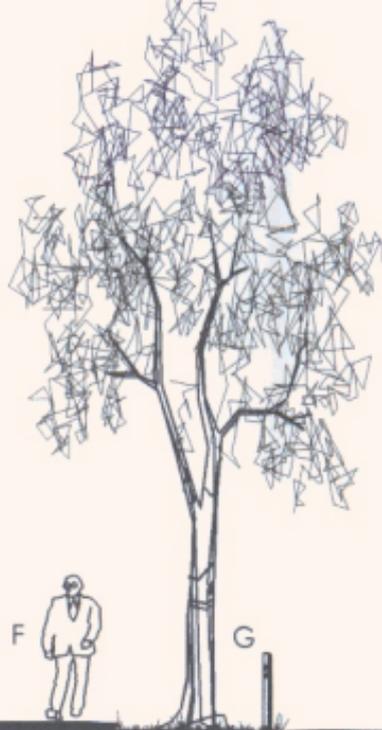
Für das Anpflanzen der im Plan festgesetzten Hecke sind standortgerechte, heimische Laubholzarten in Mischung geeignet, wie Schlehe, Hasel, Weissdorn, Holunder, Ginster, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Hainbuche u. a..

Allgemeines:

Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollen auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von mineralischem Dünger sollte dringend unterbleiben. Dachflächenwasser sollte aufgefangen und für gärtnerische o. ä. Zwecke genutzt werden.

Schnitt B-B - Alte Dorfstraße





Darstellungen

Maßstab 1:100

Zahlenangaben in Metern

G = Gras

KFZ = Fahrbahn

F = Fußweg

Schnitt A-A' - Hamburger Straße



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 28.03.2001 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 17.04.2001 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2001/16.05.2002/23.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 06.11.2001/16.04.2002/15.06.2004 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 28.11.2001 bis 04.01.2002 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 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 20.11.2001 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Lütjensee, 11.10.05



[Handwritten signature]

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am **19. JULI 2005** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 24. AUG. 2005



[Handwritten signature]

Öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.04.2002/13.08.2002/14.09.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. 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 22.05.2002 bis 21.06.2002 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 14.05.2002 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
9. 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 mit verkürzter Frist in der Zeit vom 02.08.2004 bis 16.08.2004 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 19.30 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 20.07.2004 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.08.2002/14.09.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Lütjensee, 11.10.05



[Handwritten signature]

Bürgermeister

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

Lütjensee, 03.11.05



[Handwritten signature]

Bürgermeister

12. 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 **09.11.2005** 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 **09.11.2005** in Kraft getreten.

Lütjensee, 10.11.05



[Handwritten signature]

Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.08.2002/14.09.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet

Östlich Hamburger Straße und Alte Dorfstraße, westlich Lütjensee,
südlich Mittelalterlicher Burganlage, nordöstlich Dovenkamp

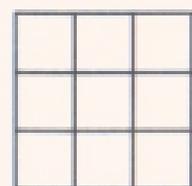
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Gemeinde Lütjensee

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 21

Maßstab 1: 1.000



Planstand: 2. Satzungsausfertigung
Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR
STOLZENBERG

ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU
ORTS- UND LANSCHAFTSENTWICKLUNG

DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER

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

INTERNET www.planlabor.de
E-MAIL planlabor@t-online.de