

# Text (Teil B)

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

Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind 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 jeweils auf die Oberkante der Straße Seeredder.

## 3. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

Die Größe der Baugrundstücke muss mind. 1.000 qm betragen.

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

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

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

Es ist max. eine Wohnung je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche zulässig.

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

In der in der Planzeichnung festgesetzten Anbauverbotszone sind bauliche Anlagen unzulässig.

## 7. Grundstückszufahrten gem. § 9 (1) 11 BauGB

Es ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 5,00 m zulässig.

## 8. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass Beeinträchtigungen nicht entstehen.

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

**K** Die mit diesem Zeichen festgesetzte Fläche ist als Gras- und Krautflur auszubilden.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken sind wasser-durchlässig herzustellen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Ein Überlauf in den Knickgraben des neu anzulegenden Knicks ist zulässig.

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



Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche ist ein Knick mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks mit einem 1,00 m hohen, im Fuß 2,50 m breiten und in der Krone 1,00 m breiten Erdwall anzulegen (s. Darstellung).

Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit standortgerechten großkronigen Laubbäumen zu erfüllen.

Je Baugrundstück sind ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

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

## 11. Zuordnung der Ausgleichsfläche gem. § 9 (1a) BauGB

Dem WA-Gebiet werden 2.820 qm externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

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

Hauptbaukörper sind mit gleichwinklig geneigten Dächern mit einer Neigung von 30-40° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Glänzende und glänzend glasierte Materialien sind unzulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Für die Außenwandgestaltung ist Sichtmauerwerk zulässig. Max. 30 % der Außenwandfläche können zur Gliederung des Baukörpers in anderen Materialien erstellt werden.

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

Freistehende Masten für Antennen- und sonstige Sendeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 10 m zulässig.

# Planzeichenerklärung


Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen


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

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>0,2</b>	Grundflächenzahl
<b>I</b>	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
<b>FH</b>	Max. zulässige Firsthöhe



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

<b>E</b>	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze


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

	Anbauverbotszone
--	------------------





Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche

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
<b>K</b>	Knickschutzstreifen



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

	Anpflanzen von Bäumen
	Anpflanzen von Knicks
	Erhaltung von Bäumen
	Bepflanzungsmaßnahme







Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
--	---

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

<u>OD KM 16.037</u>	Ortsdurchfahrtsgrenze
	Knicks gem. § 15b LNatSchG
	Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG

## III. Darstellungen ohne Normcharakter

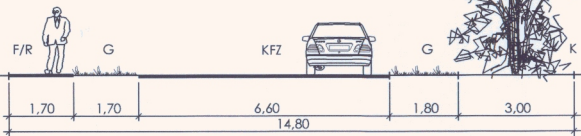
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Gebäude
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Sonstige vorhandene Bäume
	Sichtdreieck
	Lage der Schnittdarstellungen

## Darstellungen

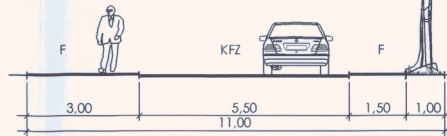
Maßstab 1:100  
Zahlenangaben in Metern

G = Gras  
F = Fußweg  
R = Radweg  
KFZ = Fahrbahn  
K = Knick

### Schnitt A-A' - Hamburger Straße - L 92



### Schnitt B-B' - Seeredder



## Empfehlungen zur Landschaftspflege

Die Pflege der bestehenden und neu anzupflanzenden Knicks ist nach § 15b LNatSchG "besondere Vorschriften für Knicks" bzw. nach dem Knickerlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein durchzuführen.

Die im Plan festgesetzten Knickschutzstreifen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Versiegelung des Bodens, Ablagerungen, das Anpflanzen von Zierpflanzen sowie ein ständiges Befahren oder Betreten sind unzulässig. Die Fläche wird durch eine Mahd im Herbst jeden Jahres mit Abtransport des Mähgutes zu einer Gras- und Krautflur entwickelt. Düngemittel und Biozide dürfen nicht ausgebracht werden.

Die vorgesehenen Einzelbäume im Straßenraum und auf den Grundstücken sollten in den Arten Feldahorn, Stieleiche, Hainbuche oder Eberesche als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm (gemessen in 1 m Höhe über Gelände) angepflanzt werden.

Geeignet für wasserdurchlässige Beläge sind: großfugig verlegte Pflasterungen, Befestigung nur der Fahrspuren mit Platten, Rasengittersteine, Schotterterrassen, spezielle Pflastersteine mit hoher Durchlässigkeit/Wasserspeicherfähigkeit oder ähnliche Oberflächenmaterialien über einem Unterbau mit guten Wasserleitfähigkeiten (z.B. Kies).

Folgende Arten für Obstbaumpflanzungen sind geeignet: Äpfel: z.B. Neuer Berner Rosenapfel, Cox Orangen Rñte., Weisser Klarapfel, Birnen: Alexander Lucas, Bunte Julibirne, Clapps Liebling, Pflaumen und Zwetschen: Bühler Frühzwetsche, Victoriapflaume. Sauerkirschen: Schaffensmorellen, Schöne aus Cholsy.

## Schnitt Knickaufbau Schlehen-Hasel-Knick mit Mantel aus humosem Boden

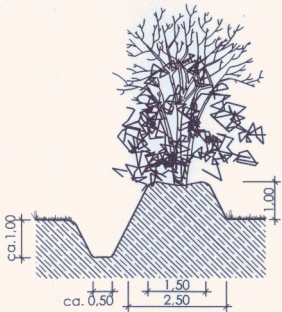
Heimische Arten mit den angegebenen Anteilen sind zu verwenden:

Stieleiche (2 %), Eberesche (3 %), Hainbuche, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Faulbaum und Schneeball (jeweils 5 %), Weißdorn, Hundsrose und roter Hartriegel (jeweils 10 %), Hasel und Schlehe (jeweils 20 %).

Bepflanzung: 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 0,50-1,00 m auf Lücke

Pflanzzeit: Spätherbst oder Frühjahr

Auf der Walkkrone ist zur besseren Ausnutzung des Niederschlagswassers eine ca. 10 cm tiefe Pflanzmulde auszubilden.





# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 27.03.2001 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 23.07.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 26.06.2001 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 25.07.2001 bis 24.08.2001 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 17.07.2001 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Lütjensee, 18. 6. 01



  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ~~27. 11. 01~~ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 29. Jan. 2002



öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.11.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.11.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Lütjensee, 31. 1. 02



  
Bürgermeister

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

Lütjensee, 31. 1. 02



  
Bürgermeister

10. 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 ~~26.08.2002~~ 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 (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 ~~27.08.2002~~ in Kraft getreten.

Lütjensee, 02. 4. 02



  
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.11.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet

Östlich Hamburger Straße – L 92, nördlich Seeredder

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

# Gemeinde Lütjensee

Kreis Stormarn

# Bebauungsplan Nr. 22

Maßstab 1: 1.000



Planstand: 2. Satzungsausfertigung  
Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR  
STOLZENBERG

ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU  
ORTS- UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG

DIPLOM-ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER

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

INTERNET  
eMAIL

[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)  
[planlabor@t-online.de](mailto:planlabor@t-online.de)