

# Gemeinde Lütjensee

Kreis Stormarn

## **Bebauungsplan Nr. 23, 1. Änderung**

Gebiet: Nordwestlich Försterkoppel, südwestlich Alte Schulstraße

# Text (Teil B)

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

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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m<sup>2</sup> für Einzelhausbebauung und 270 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte für Doppelhausbebauung.

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

Nebengebäude, Garagen und Carports sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

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

Es ist max. eine Wohnung je angefangene 500 qm Grundstücksfläche zulässig. Für das geplante Mehrfamilienhaus im WA mit der GRZ 0,3 sind max. 8 Wohneinheiten zulässig.

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

In dem in der Planzeichnung festgesetzten 15 m-Bereich ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig.

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

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krautflur auszubilden.

Auf der mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze und der Graben zu erhalten.

Innerhalb der mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 2 festgesetzten Flächen ist eine fachgerechte Knicksanierung durchzuführen.

Dem Plangebiet werden 326 m Knickneuanlage, 4 Einzelbaumpflanzungen und 2.780 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

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

In dem festgesetzten 15 m-Bereich ist eine Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Anzupflanzen sind mind. zwei Gehölze je Grundstück. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.

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

## 8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Die Gestaltung des Hauptdaches ist gleichwinklig mit einer Neigung von 30-45° auszuführen. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung der Hauptbaukörper bis zu einer Dachneigung von 20° unterschritten werden. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig.

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

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

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

# Hinweise

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Fledermäuse) sind Rodungen potentieller Höhlenbäume und Gebäudeabriss im Plangebiet im Hochwinter (Dezember bis Februar) durchzuführen. (Potentielle Höhlenbäume, die gerodet werden müssen sind: 1. Kirschen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze, 2. abgestorbener Birnenbaum im südlichen Knick und 3. Eichenüberhälter im Bereich des geplanten Wendehammers).



Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind des weiteren 5 Kleinraum- und 5 Großraumquartiere für Fledermäuse, 3 künstliche Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie 10 Nisthilfen für die Rauchschwalbe (alternativ 1 Schwalbenhaus) im weiteren Umfeld des Plangebietes nachzuweisen.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



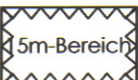
 <b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
 <b>MD</b>	Dorfgebiet
<b>0,3</b>	Grundflächenzahl, z. B. 0,3
<b>I</b>	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. I
<b>FH 65m</b>	Baufensterbezogene max. zulässige Firsthöhe ü. NHN, z. B. 65 m

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


<b>O</b>	Offene Bauweise
<b>E</b>	Nur Einzelhäuser zulässig
<b>ED</b>	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

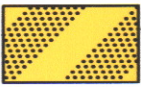
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB

 <b>U</b>	Umgebungsschutzbereich Naturdenkmal
 <b>G</b>	Gewässerschutzstreifen Gräberbach
 <b>5m-Bereich</b>	Schutzabstand zu angrenzender Bebauung

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche

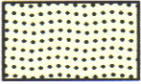


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



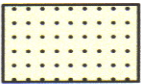
Verkehrsberuhigter Bereich

### Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



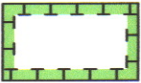
Grünflächen

### Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18a BauGB



Flächen für die Landwirtschaft

### 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

K

Knickschutzstreifen

1



Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme, z.B. 1

### Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB



Erhaltung von Bäumen

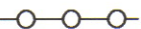
### Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher max. Firsthöhen innerhalb überbaubarer Flächen gem. § 16 BauNVO

3,20 →

Vermaßung in m

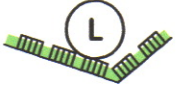
## II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB



Knicks gem. § 21 LNatSchG



Naturdenkmal gem. § 17 LNatSchG



Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG

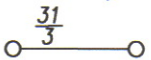
## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Grundstücksnummerierung



Sonstige vorhandene Bäume



künftig fortfallende Bäume



Mülltonnenstandplatz



Höhenbezugspunkt

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.10.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Aushangkästen vom 04.12.2014 bis 18.12.2014 und durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 02.12.2014 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.10.2014 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses / im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
3. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 07.10.2014 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 10.12.2014 bis 10.01.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang in den Aushangkästen vom 04.12.2014 bis 18.12.2014 und am 02.12.2014 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 09.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lütjensee, 21.07.2015



*U. Steinhilber*  
Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 18.12.14 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 27.07.15



*[Signature]*  
öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.02.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

# Fortsetzung Verfahrensvermerke

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 03.02.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Lütjensee, 21.07.2015



U. Stecke

Bürgermeisterin

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

Lütjensee, 30.07.2015

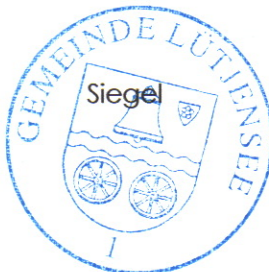


U. Stecke

Bürgermeisterin

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und 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 06.08.2015 in Kraft getreten.

Lütjensee, 11.08.2015



U. Stecke

Bürgermeisterin