

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

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

Nebengebäude, Garagen und Carports sind innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

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

In dem WA-Gebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In dem WA-Gebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,2 ist max. eine Wohnung je Wohngebäude und eine untergeordnete Einliegerwohnung zulässig.

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

Im WA-Gebiet mit einer GRZ von 0,2 sind befestigte Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege, Zufahrten) wasserdurchlässig herzustellen.

Der vorhandene natürliche Geländeverlauf ist nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Einfügung baulicher Anlagen bis max. 0,80 m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1 zulässig.

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

Im WA-Gebiet mit einer GRZ von 0,2 ist je Grundstück nördlich der festgesetzten Baugrenzen ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

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

## 7. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt in der Peemöller Allee.

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

Für die Dacheindeckung geeigneter Dächer sind rote bis rotbraune oder anthrazifarbene Dachpfannen zu verwenden.

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

Freistehende Masten für Antennen- und sonstige Sendeantennen 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, z. B. 0,2
<b>0,2</b>	Geschossflächenzahl
<b>I</b>	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
<b>FH</b>	Max. zulässige Firsthöhe in m



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

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




Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

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







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

	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
	Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

<b>30-45°</b>	Dachneigung gem. § 9 (4) BauGB, § 92 LBO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
	Höhenbezugspunkt gem. § 18 BauNVO (Schachtdeckel)

## II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
	Sonstige vorhandene Bäume
	Höhenlinien
	Lage der Schnittdarstellungen

# Darstellung ohne Normcharakter

## Empfehlungen zur Landschaftspflege

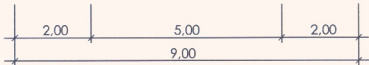
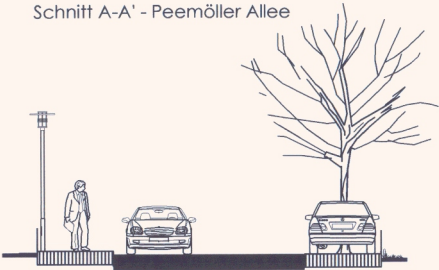
Die vorgesehenen Laubbäume auf dem Grundstück sollten in den Arten Schwarzerle, Hainbuche oder Eberesche angepflanzt werden. Bei Obstbäumen bieten sich alte Kultursorten an.

Bei Bäumen gilt als wertgleiche Wiederherstellung die Anpflanzung eines Baumes der gleichen oder einer verwandten Art je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, bei schwachwüchsigen Arten 8-10 cm je begonnene 40 cm Stammumfang.

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

Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von mineralischem Dünger sollte dringend unterbleiben. Pflanzenschutzmittel dürfen nur angewendet werden, wenn diese für die Anwendung in Hausgärten ausdrücklich geeignet sind (Hinweis auf Packung). Aus Gründen des Umweltschutzes sollte von einer Anwendung jedoch abgesehen werden. Dachflächenwasser sollte aufgefangen und für gärtnerische o. ä. Zwecke genutzt werden.

# Schnitt A-A' - Peemöller Allee



# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.09.2004.
2. Die Öffentlichkeit wurde am 13.09.2005 nach § 3 (1) Satz 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 28.02.2005 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.07.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat am 14.06.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.07.2005 bis 26.08.2005 während folgender Zeiten jeweils am Mo. von 7.00 bis 12.30 Uhr, 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 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 19.07.2005 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Lütjensee, 01.11.05



Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 19. FEB. 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 21.10.2005



öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.06.2005/20.09.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.09.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Lütjensee, 01.11.05



Bürgermeister

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

Lütjensee, 07.11.05



Bürgermeister

11. 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 15.11.2005 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 16.11.2005 in Kraft getreten.

Lütjensee, 22.11.05



Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.09.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet

Nördlich Peemöller Allee, östlich Hamburger Straße, westlich Dovenkamp

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

# Gemeinde Lütjensee

Kreis Stormarn

# Bebauungsplan Nr. 25

Maßstab 1: 1.000



Planstand: 2 . Satzungsausfertigung  
Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR  
STOLZENBERG

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU  
ORTS- UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG

DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER

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

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