

Gemeinde Lütjensee

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 27

Gebiet: Westlich Hamburger Straße, nördlich An der Bock-
bek, südlich Dornredder

Text (Teil B)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet 3 sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 75 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Die Firsthöhe beträgt für die Grundstücke 1 bis 6 sowie 13, 19 und 20 max. 66 m über NHN, für die Grundstücke 7 bis 9 und 14 bis 18 max. 65 m über NHN und für die Grundstücke 10 bis 12 max. 64 m über NHN (entspricht jeweils rd. 9 m über Geländeniveau). Für die übrigen Grundstücke gilt der Einscrieb der Firsthöhe in den überbaubaren Flächen in der Planzeichnung.

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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhausbebauung 500 m² und für Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 380 m².

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

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6) und 14 BauNVO.

4. Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind max. 2 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen mit dem Einscrieb 4 WE sind max. 4 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig, sofern die Grundstücksgröße mind. 1.000 m² beträgt.

5. Grundstückszufahrten gem. § 9 (1) 11 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt bis zu einer Breite von max. 5 m zulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 ist je Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum einer alten Kultursorte zu pflanzen.

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art sind hier unzulässig.

Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten. Ausnahmsweise sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einfügung baulicher Anlagen bis max. 0,40 m zulässig.

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

Im Bereich der Erschließungsstraße sind mind. 9 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

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

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet

0,3

Grundflächenzahl, z.B. 0,3

FH

Max. zulässige Firsthöhe in m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull)

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

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fußweg/Radweg



Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen



Private Parkanlage

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

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen mit Abgrenzung Lärmpegelbereich

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



Knickneuanlage



Erhaltung von Bäumen

Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB



Höhenlinien in m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull)

Sonstige Planzeichen

WE

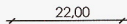
Max. zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO



Vermaßung in m

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



Knicks gem. § 21 LNatSchG

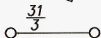


Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Vorhandene Böschungen



Sichtdreieck



Lage der Schnittdarstellungen



Mögliche Baumstandorte



Mülltonnenstandplatz



Grundstücksnummerierung



Sonstige vorhandene Bäume

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.12.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 12.06.2012 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.06.2012 als öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 21.06.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 25.09.2012 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 24.10.2012 bis 23.11.2012 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.10.2012 im Stormarer 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 23.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lütjensee, 28. Feb. 2013



Siegel

Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am **22.03.12** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als **richtig** bescheinigt.

Ahrensburg, **17.01.13**




öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2012 und 18.12.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18.12.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.

Lütjensee, **28. Feb. 2013**




Bürgermeisterin

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

Lütjensee, **07. März 2013**




Bürgermeisterin

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung (und zusammenfassender Erklärung) auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **12.03.2013** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie 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 **13.03.2013** in Kraft getreten.

Lütjensee, **14.03.2013**




Bürgermeisterin