

Gemeinde Lütjensee

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 29

Gebiet: Südöstlich der Hamburger Straße (L 92), nördlich und westlich Alte Dorfstraße, südlich und westlich An der Heierbek sowie das Grundstück Hamburger Straße 40

Text (Teil B)

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

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 75 % zulässig.

Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist der höchste Punkt der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Die bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 2/15 und auf dem Flurstück 19/8 liegen ganz, bzw. tlw. außerhalb der überbaubaren Fläche. Über den Bestandsschutz hinaus sind bei einem Erhalt der Gebäude Umnutzungen und bauliche Veränderungen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig gem. § 1 (10) BauNVO. Sofern ein Gebäudeabriss erfolgt, gelten für die Neubauten die jeweiligen überbaubaren Flächen.

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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhausbebauung 500 m², für Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 380 m² und je Reihenhausscheibe 250 m².

3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude 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. Überdachte Stellplätze (offene Carports) dürfen bis zu einem Abstand von 1,50 m an die Straßenbegrenzungslinie heran geführt werden.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Relation zur Grundstücksfläche gesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist pro angefangene 330 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist pro angefangene 600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Für altersgerechtes Wohnen gem. § 9 (1) 8 BauGB ist im WA 3 pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine altersgerechte Wohneinheit (barrierefrei) zulässig.

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

Innerhalb der dargestellten Sichtdreiecke ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie eine Bepflanzung mit einer Höhe über 70 cm unzulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt bis zu einer Breite von max. 6 m zulässig.

7. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV ist bei Neu-, Um- und Ausbauten von Aufenthaltsräumen/ Büroräumen gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res} = 40/35$ dB einzuhalten.

Zeichenerklärung

Planzeichen

Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

0,3

Grundflächenzahl, z. B. 0,3

I

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. I

FH

Max. zulässige Firsthöhe

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

0

Offene Bauweise

E

Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Spielplatz

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen mit Abgrenzung
Lärmpegelbereich

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



Erhaltung von Bäumen

Anpflanzungen gem. § 9 (2) BauGB



Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



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



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB



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



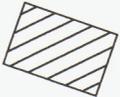
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

4,00

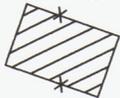


Vermaßung in m

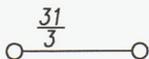
II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Vorhandene Böschungen



Sichtdreieck



Lage der Schnittdarstellung



Sonstige vorhandene Bäume



Verrohrtes Fließgewässer (Bockbek)



Von Bebauung freizuhaltender Schutzstreifen entlang der Bockbek

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.09.2013 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 29.10.2013 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.09.2014 bis 10.10.2014 durch öffentlichen Aushang durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu ist am 16.09.2014 im Stormarner Tageblatt *erfolgt*.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 23.09.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 28.04.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Gleichzeitig ist das Verfahren auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB umgestellt worden. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.07.2015 bis 28.08.2015 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 Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08.07.2015 im Stormarner Tageblatt und im Anzeigenblatt MARKT Trittau 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 15.07.2015/ 05.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lütjensee, 06.11.2015



Siegel

U. Reuber
Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am **23.09.15** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 01.03.16



Siegel

Karsten Sprick
öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Aufgrund eines Darstellungsfehlers wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wiederholt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.11.2015 bis 04.12.2015 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 erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.10.2015 im Stormarner Tageblatt und Anzeigenblatt MARKT Trittau ortsüblich bekannt gemacht.
9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.12.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

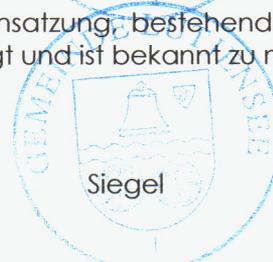
Lütjensee, *10.12.2015*



U. Stanku
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, *18.03.2016*



U. Stanku
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 **23.03.2016** 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 **24.03.2016** in Kraft getreten.

Lütjensee, *02.05.2016*



U. Stanku
Bürgermeisterin