

# Gemeinde Lütjensee

Kreis Stormarn

## **Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung**

Gebiet: Westliche Hamburger Straße, nördlich Königsberger Straße, Försterkoppel und Up de Höh

Für die zeichnerischen Festsetzungen, die weiterhin aus dem Ursprungsplan wirksam sind, gilt die BauNVO von 1962. Für die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung gilt die BauNVO von 1990.

Das Plangebiet umfasst den Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 2, ausgenommen die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule. In der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Baugebiete und Regelungen zu Lärmpegelbereichen geändert. Die übrigen zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten weiterhin fort. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung werden durch die Textlichen Festsetzungen dieser Änderung ersetzt.

# Text (Teil B)

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

Die in der Planzeichnung des Ursprungsplans festgesetzte Baulinie wird in eine Baugrenze geändert. Die Baugrenze darf ausnahmsweise für untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 2 m überschritten werden nach § 23 (3) BauNVO.

Für Nebenanlagen (z. B. Garagen, Stellplätze und Zufahrten) nach § 19 (4) BauNVO darf die Grundflächenzahl um 100% überschritten werden.

## 2. Nebenanlagen, Carports und Garagen gem. § 9 (1) 3 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 1 m breiten Streifens hinter der Grundstücksgrenze zur Straße nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 BauNVO. Überdachte Stellplätze (offene Carports) dürfen bis an die Straßenbegrenzungslinie heran geführt werden.

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

Für in den Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV gelegene Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Ausgabe Nov 1989) erforderlich. Das resultierende bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile muss im LPB III mindestens erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB und im LPB IV mindestens erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB aufweisen. Für Büroräume u.ä. gelten um 5 dB geringere Schalldämm-Maße.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster im Bereich von LPB III oder höher angeordnet sind, sind ergänzend entsprechend schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich.

Im Fall von Einzelnachweisen kann von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden.

Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlass des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a - 516.533.11) zu führen.

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

Die Dachneigung beträgt zwischen 30° und 50° für die Hauptdächer. Es sind rote, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen zu verwenden. Grasdächer sind zulässig und dürfen ausnahmsweise die Mindestdachneigung unterschreiten.

Die Fassaden der Gebäude an der Hamburger Straße sind in Sichtmauerwerk in den Farben rot oder braun zu gestalten. 30% der Fassadenfläche kann mit anderen Materialien gestaltet werden.

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

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von max. 0,80 m anzulegen.

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

# Hinweise

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Trittau eingesehen werden.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen

Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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

**WA**

Allgemeines Wohngebiet

**0,3**

Grundflächenzahl, z. B. 0,3

**II**

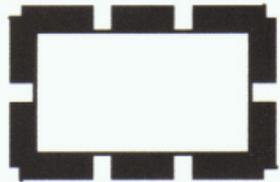
Max. Anzahl der Vollgeschosse, z.B. II

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Flächen für Lärmschutzmaßnahmen mit Abgrenzung Lärmpegelbereiche

## Sonstige Planzeichen

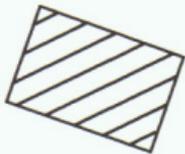


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

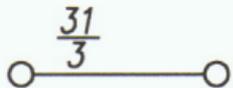


## II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Flurgrenze

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.10.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 02.12.2014 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.10.2014 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die nach § 13 Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
3. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung 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 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 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, 12.01.2015



*U. Stahl*

Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 23.09.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 28.01.16



*[Signature]*  
öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.04.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Gleichzeitig ist die Verfahrensart von einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB umgestellt worden. 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 erneut öffentlich ausgelegt. (~~Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.~~) Die erneute 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 Markt Trittau ortsüblich bekannt gemacht. Auch wurde auf die Verfahrensumstellung im Besonderen hingewiesen.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.10.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Lütjensee, 20.10.2015



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



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, 24.03.2016



Bürgermeisterin

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.10.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: