

# SATZUNG DER GEMEINDE PÖLITZ (Kreis Stormarn)

über die "in den Zusammenhang bebauter  
Ortsteile einbezogenen Außenbereichsflächen"  
nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 (BauGB)

("Ergänzungssatzung")

Baugesetzbuch

für das Gebiet: "Papenkrog"  
Bereich: östlich der "Hauptstraße" (L 90),  
südlich der Wohnbebauung an der Straße "Mühlenbach".



Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000

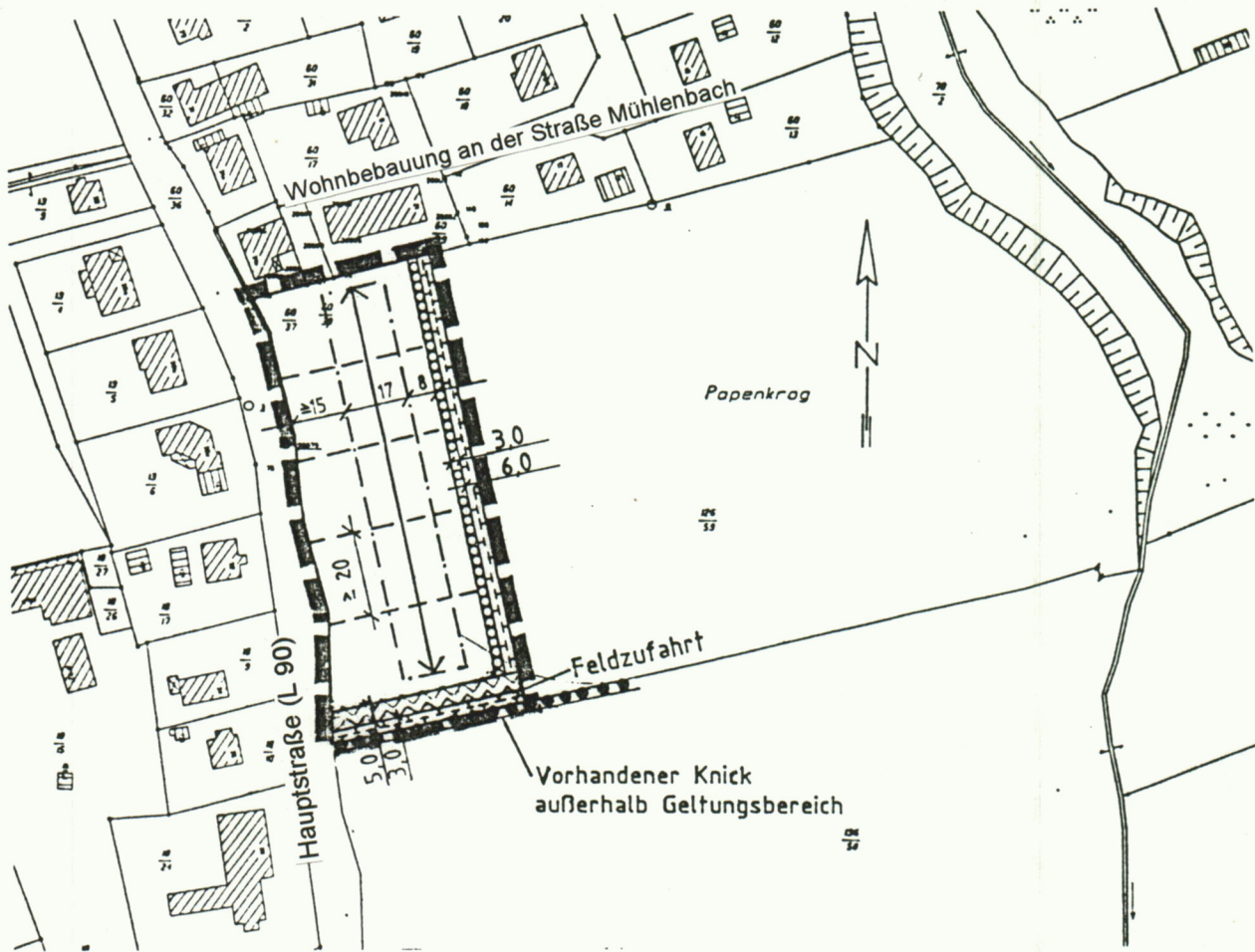
Aufgrund § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, Seite 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) sowie gemäß § 92 Abs. 4 Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.04.00 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn die nachstehende Satzung über die "in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogenen Außenbereichsflächen" der Gemeinde Pölitze ("Ergänzungssatzung") für das o. g. Gebiet, bestehend aus der "Planzeichnung" - Teil A - und den "Besonderen Bestimmungen / Festsetzungen" - Teil B -, erlassen:

PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN  
- Büro für Bauleitplanung -  
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck  
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 \* Fax: 0451 / 8 79 87-22

Planungsstand:

**SATZUNG** 2. Ausfertigung

# TEIL A: Planzeichnung



Maßstab 1 : 2.000

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen



Geltungsbereich der Satzung / in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogene Außenbereichsflächen

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



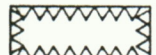
Baugrenzen (Umgrenzung überbaubarer Flächen)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



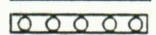
Die Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



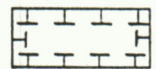
Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Feldzufahrt)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Flächen zum Anpflanzen von Knicks

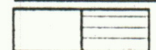
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



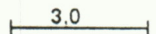
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wildkrautflur -

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### II. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene bauliche Anlagen



Bemaßung



in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

## TEIL B:

### Besondere Auflagen / Festsetzungen

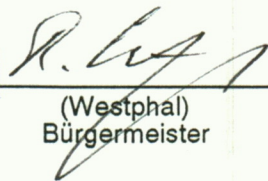
1. Im Bereich der "in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogenen Außenbereichsflächen" sind ausschließlich Wohngebäude in 1-geschossiger Bauweise als Einzelhäuser und mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,2 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Die Dächer von Wohngebäuden sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Hauptdachneigung von 30 bis 50 Grad zu gestalten. Die Firsthöhe darf 9,50 m über der dem Baugrundstück vorgelagerten Höhe der Fahrbahn der "Hauptstraße" (L 90) nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 LBO)
3. Die Sockelhöhe (Maß zwischen festgesetzter Bezugshöhe und Oberkante Decke des Kellergeschosses) der Gebäude darf die Höhe der Oberkante Fahrbahn der "Hauptstraße" (L 90) in dem dem Baugrundstück vorgelagerten Abschnitt nicht überschreiten.  
Die Höhe der Drepel (Maß zwischen Oberkante Decke bis Schnittpunkt mit der äußeren Dachhaut) darf 0,60 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 LBO)
4. Nach § 9 (1) 3 BauGB wird festgesetzt, daß Baugrundstücke eine Breite von 20,00 m nicht unterschreiten dürfen. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 600 qm festgesetzt.
5. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird nach § 9 (1) 6 BauGB mit zwei festgesetzt.
6. Flächen zum Anpflanzen von Knicks nach § 9 (1) 25a BauGB sind so zu realisieren, daß landschaftstypische Knickpflanzen (Pflanzenreihe des Schlehens-Haselknicks) auf einen mindestens 3,00 m breiten und 1,00 m hohen Wall zu pflanzen sind. An der Ostseite dieses Knicks ist nach § 9 (1) 20 BauGB ein 6,00 m, entlang des südlichen, planbegrenzenden vorhandenen Knicks (außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung) ein 3,00 m breiter Bereich als "Wildkrautflur" anzulegen und dauernd zu unterhalten.
7. Fenster von Schlafräumen sind gem. § 9 (1) 24 BauGB nur an den jeweilig nördlichen und westlichen Gebäudeseiten zulässig. Dabei müssen die Fenster von Schlafräumen einen Abstand von mindestens 3 m zu den südwestlichen und nordöstlichen Gebäudeecken aufweisen. Fenster sind ausnahmsweise auch an den südlichen und östlichen Gebäudeseiten zulässig, wenn sie mit schallgedämmten Dauerlüftungen versehen werden, die einen Innenraumpegel von 35 dB(A) gewährleisten. A
8. Freisitze und Terrassen sind nur an den westlichen Gebäudeseiten mit einer maximalen Breite von 12 m, gemessen von der westlichen Gebäudeseite, zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## Verfahrensvermerke

1. Den von der Satzung betroffenen Bürgern ist durch eine öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs in der Zeit vom 11.02.00 bis zum 10.03.00 nach vorheriger Bekanntmachung am 02.02.00 in den "Lübecker Nachrichten" und dem "Stormarner Tageblatt" nach § 34 Absatz 5 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Diese Auslegung erfolgte mit dem Hinweis darauf, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können und wurde im Hauptamt des Amtes Bad Oldesloe-Land, Zimmer 11, während der Dienststunden vorgenommen.

PölitZ, den 17.05.2000

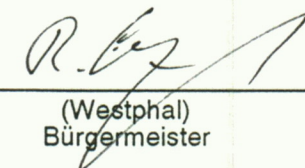


  
(Westphal)  
Bürgermeister

2. Den von der Satzung berührten Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 24.01.00 unter Fristsetzung bis zum 29.02.00 nach § 34 Absatz 5 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

PölitZ, den 17.05.2000

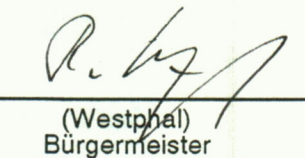


  
(Westphal)  
Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.04.00 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

PölitZ, den 17.05.2000

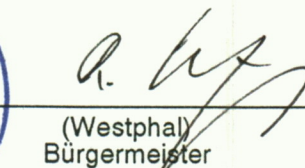


  
(Westphal)  
Bürgermeister

4. Die Satzung, bestehend aus der "Planzeichnung" (mit Zeichenerklärung) - Teil A - und den "Besonderen Bestimmungen / Festsetzungen" - Teil B -, ist am 12.04.00 von der Gemeindevertretung beschlossen worden.

PölitZ, den 17.05.2000



  
(Westphal)  
Bürgermeister

5. Die Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB dem Landrat des Kreises Stormarn zur Genehmigung vorgelegt worden. Dieser hat mit Bescheid vom 21. Juli 2000, Az.: 60/22-62.056 Papenkrog (§ 34), die Satzung – mit Hinweisen – genehmigt.

~~keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.~~

~~oder~~

~~die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben werden sind.~~

Pölitz, den 27.07.00



*R. Westphal*  
 (Westphal)  
 Bürgermeister



6. Die Satzung über die in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogenen Außenbereichsflächen, bestehend aus der "Planzeichnung" (mit der Zeichenerklärung) - Teil A - und den "Besonderen Bestimmungen / Festsetzungen" - Teil B -, wird hiermit ausgefertigt.

Pölitz, den 27.07.00



*R. Westphal*  
 (Westphal)  
 Bürgermeister

*Erteilung der Genehmigung der*

7. Die ~~Durchführung des Anzeigeverfahrens zur~~ Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.08.00 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am 03.08.00 in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Pölitz, den 03.08.00



*R. Westphal*  
 (Westphal)  
 Bürgermeister

Die in Verfahrensvermerk Nr. 7 genannte Rechtswirkung der Bekanntmachung (= In-Kraft-Treten am 03.08.2000) ist nicht eingetreten. Daher wurde die am 02.08.2000 erfolgte Bekanntmachung aufgehoben. Siehe Verfahrensvermerk Nr. 8.

Pölitz, den 21.09.2000

*R. Westphal*  
 (Westphal)  
 Bürgermeister



**Bitte wenden !**

8. Die in Verfahrensvermerk Nr. 7 genannte Bekanntmachung wurde mit Bekanntmachung am 20.09.2000 in den Lübecker Nachrichten und im Stormarner Tageblatt aufgehoben. Denn die Satzung der Gemeinde Pölitz verstößt gegen höherrangiges Naturschutzrecht, nämlich die Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Pölitz vom 12.04.1973. Der Kreis Stormarn, – Der Landrat –, Untere Naturschutzbehörde hatte mit Veröffentlichung am 20.07.2000 in den Lübecker Nachrichten und im Stormarner Tageblatt die vorstehende Kreisverordnung durch die 1. Änderungs-Kreisverordnung vom 17.07.2000 ändern wollen. Die Bekanntmachung des Kreises Stormarn war inhaltlich nicht eindeutig bestimmt und damit fehlerhaft, da in dieser irrtümlich die Begriffe „Gemeinde Elmenhorst“ (zweifach) und „Bebauungsplan Nr. 18“ genannt wurden. Somit ist die 1. Änderungs-Kreisverordnung, die die Entlassung der künftigen Neubaugrundstücke aus dem Landschaftsschutz bezweckt, nicht in Kraft getreten. Der Kreis Stormarn hat am 31.08. / 02.09.2000 die 2. Kreisverordnung vom 24.08.2000 zur Änderung der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Pölitz vom 12.04.1973 bekannt gemacht.

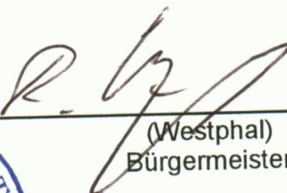
Aus den vorstehenden Gründen wurde die in Verfahrensvermerk Nr. 7 genannte Bekanntmachung am 20.09.2000 erneut veröffentlicht:

Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 21.09.2000 in Kraft getreten.

Pölitz, den 21.09.2000



  
\_\_\_\_\_  
(Westphal)  
Bürgermeister

## Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN  
- Büro für Bauleitplanung -  
Rapsacker 12 a, 23556 Lübeck  
Tel.: 0451 / 8 79 87-0 \* Fax: 0451 / 8 79 87-22

Aufgestellt am:  
zuletzt geändert am/Stand:

24.08.1998  
15.09.1998  
29.09.1998  
17.01.2000  
06.03.2000  
12.04.2000

09.05.00

Lübeck, den .....



---

Planverfasser