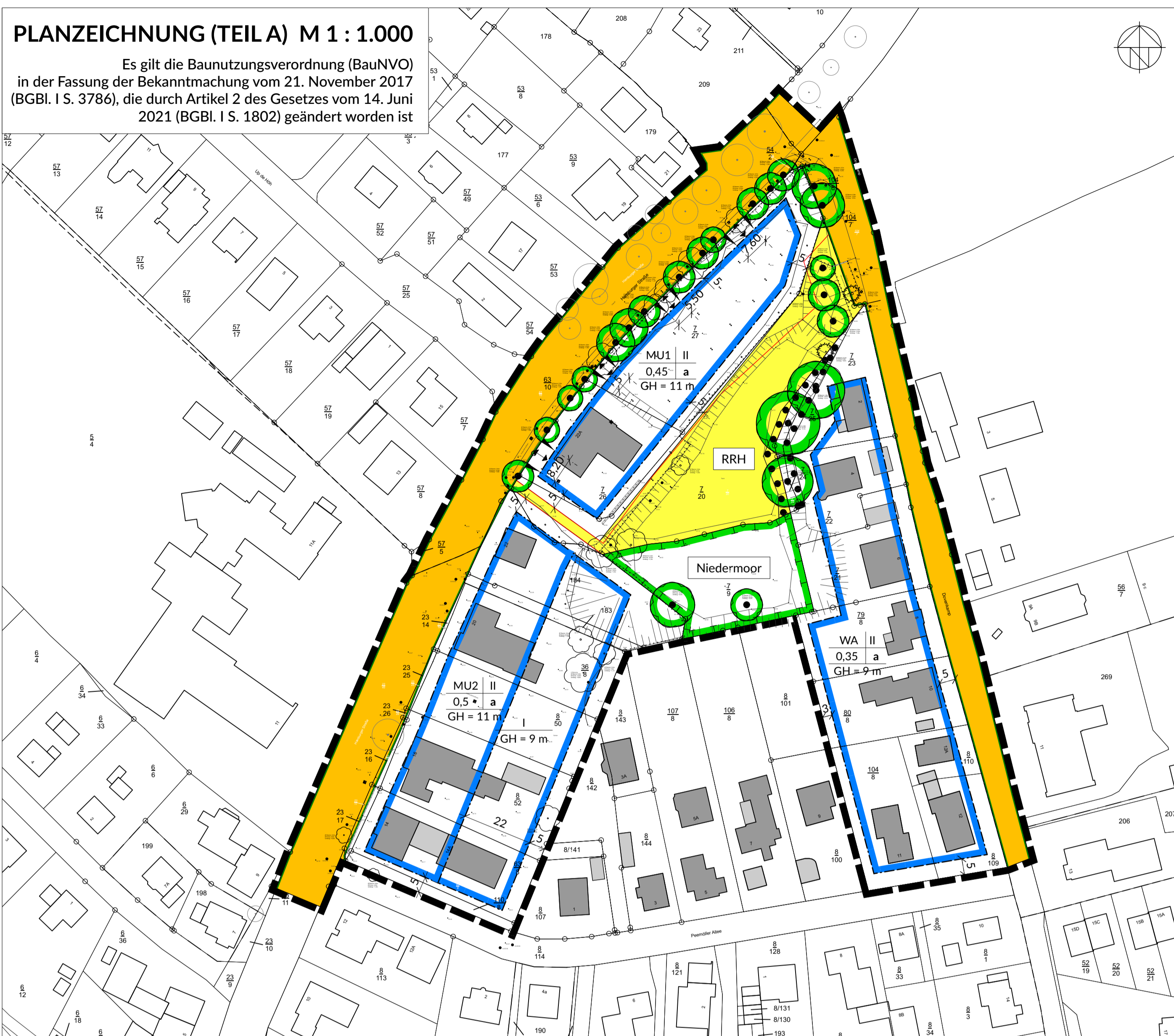


SATZUNG DER GEMEINDE LÜTJENSEE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14

PLANZEICHNUNG (TEILA) M 1 : 1.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist



5.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Niedermoor ist aufkommender Gehölbewuchs jährlich zu entfernen.
- Gärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, zulässigen Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen, als lebende Gärten mit heimischer Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

ggf. zum Entwurf zu ergänzen

6.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

zum Entwurf zu ergänzen

7.0 Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

- Die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Pflanzungen/ Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen standortgerechter, großkroniger, heimischer Laubbäume (Hochstämme 3 x v. 20-25 cm Stammumfang) im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Der Standort ist gem. Festsetzung 7.2 herzustellen.
- Bei Neupflanzungen sind Baumpflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum und einer offenen Fläche oder einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag von mindestens 6 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Andere Bauweisen gem. der Empfehlungen für Baumpflanzungen (FLL, 2015, Teil 1 und 2) sind ausnahmsweise zulässig.

8.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- In den urbanen Gebieten sind für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude zulässig:
 - rote bis rotbraune Verblender (z.B. Klinker, Klinkerriemchen) in Anlehnung an RAL 3000 bis 3002, 3009, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015
 - Teilflächen von 1/3 der Gesamtfassadenflächen sind in einer von der Hauptfassade abweichender Gestaltung zulässig. Zulässig sind:
 - Putzfassaden mit einem Remissionswert $\geq 80\%$
 - naturbelassene oder farblos lasierte Holz oder matt pulverbeschichtete/lackierte Metallverglasungen mit einem Remissionswert $\geq 80\%$
 - Außenwände von Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind von den Vollgeschossen farblich abzusetzen.

Im MU 2 sind ebenfalls hell geschlemmte und verputzte Fassaden zulässig. Für jedes Gebäude ist nur eine der beiden Gestaltungsmöglichkeiten zulässig.
- Senkrecht aufgehende Außenwände von Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind allseits von den Außenwänden der Vollgeschosse um mind. 0,75 m einzurücken.
- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Materialien in roten, rotbraunen, schwarzen oder schwarzbraunen Farbtönen einzudecken. Es sind andere Farben zulässig, sofern es sich um Solar-/Photovoltaikanlagen handelt. Ein Eindecken in stark glänzenden oder reflektierenden Materialien ist unzulässig. Gründächer sind zulässig.
- Doppelhäuser und Hausgruppen sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden. Die Farbe der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und innerhalb einer Hausgruppe muss einheitlich sein.
- Garagen und Anbauten sowie Nebengebäude mit einer Größe von über 30 m³ unterliegen in Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude und sind in gleicher Art wie die Hauptgebäude auszuführen. In allen Baugebieten sind grell leuchtende und reflektierende Farb- und Materialgestaltungen der Außenfassaden unzulässig.

Hinweise

Versickerung von Niederschlagswasser
Die Art der Versickerungsanlagen sowie deren Anordnung sind für jedes Grundstück in Abhängigkeit der jeweils befestigten Flächen und dem Grundwasserabstand individuell zu bemessen. Die Erlaubnis zur Einleitung des grundstücksenternen anfallenden Oberflächenwassers ist bei der Genehmigungsbehörde zu beantragen.

Wird zum Entwurf ergänzt

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am _____ durch Abdruck in _____.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt.
- 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 _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am _____ in _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-trittau.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 13 a Abs. 2 Ziffer 1 und 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lütjensee den _____ Siegel _____
(Bürgermeisterin)

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten sind. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den _____
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

- Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während folgenden Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am _____ in _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-trittau.de ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14, bestehend aus dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Lütjensee, den _____ Siegel _____
(Bürgermeisterin)

- Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- Der Beschluss der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14, durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind am _____ ortsüblich bekanntgemacht 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 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Lütjensee, den _____ Siegel _____
(Bürgermeisterin)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan Maßstab 1: 10.000

SATZUNG DER GEMEINDE LÜTJENSEE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG



für den Bereich:
Östlich der Hamburger Straße, westlich des Dovenkamp
und nördlich der Peemöller Allee

Vorentwurf
14.12.2021 (Gemeindevertretung)

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

PLANZEICHNERKLÄRUNG

ZUR PLANZEICHNUNG TEILA

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MU1 Urbanes Gebiet, mit Nummerierung	§ 6a BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. GH = 11 m maximale Gebäudehöhe (GH)	§ 16 BauNVO
z.B. 0,45 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO
z.B. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenzen	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Bereich für ein und Ausfahrt	
Flächen für die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
RRH Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Maßnahmenfläche: Niedermoor	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	
Bäume, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- o — Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - z.B. 7/27 Flurstücksbezeichnung
 - Vorhandene Gebäude
- alle Maße sind in Metern angegeben

TEXT (TEIL B)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Im urbanen Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) ist der höchste Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront (§ 18 BauNVO).

3.0 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- In den urbanen Gebieten gelten für die abweichende Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis 30 m zulässig sind. In dem allgemeinen Wohngebiet gelten für die abweichende Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis 20 m zulässig sind.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.0 Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölzstrukturen dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Innerhalb des Kronentraufbereiches zzgl. 1,5 m sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig.

ggf. zum Entwurf zu ergänzen