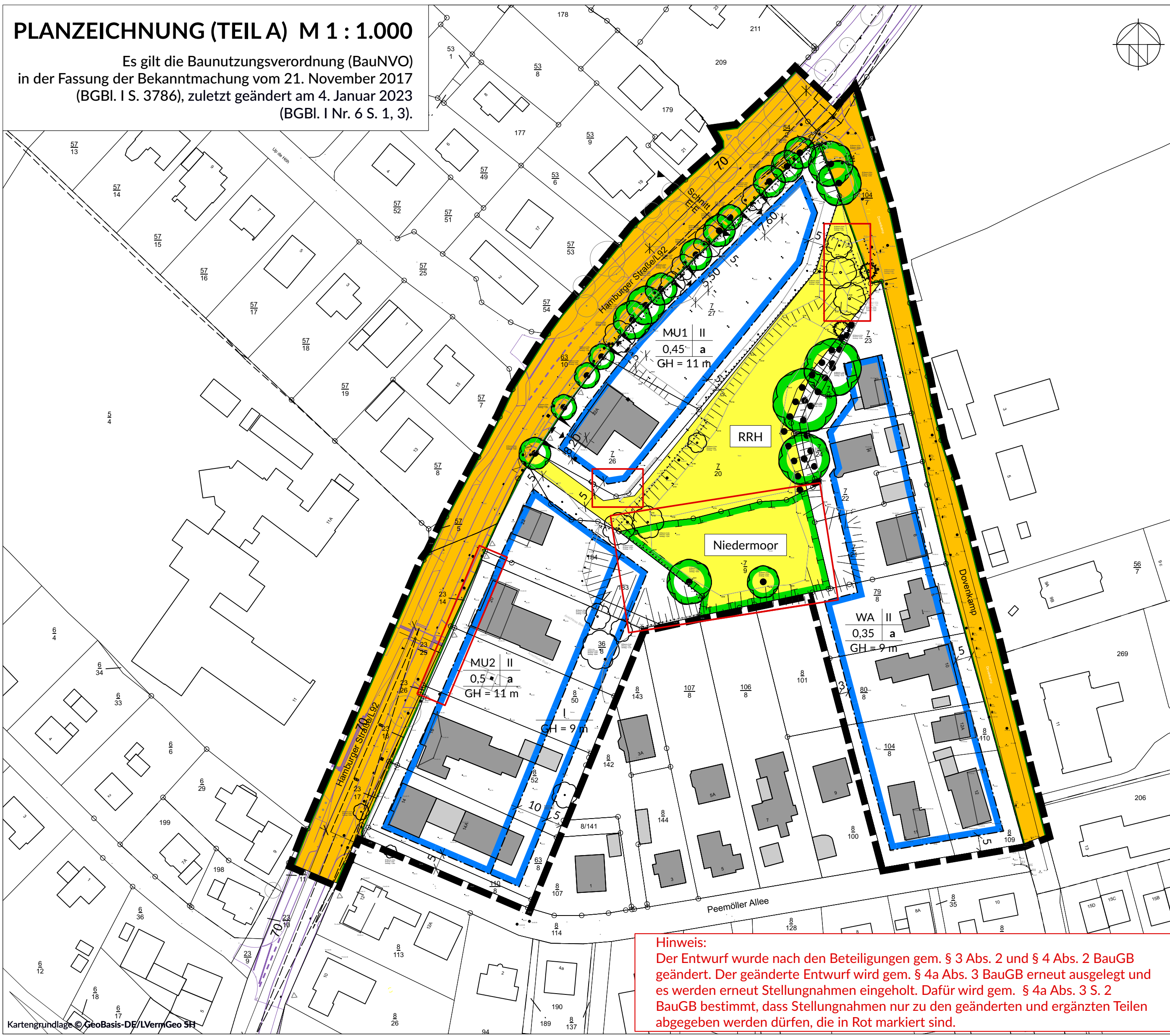


SATZUNG DER GEMEINDE LÜTJENSEE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14 mit örtlichen Bauvorschriften

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3).



Hinweis:
Der Entwurf wurde nach den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Der geänderte Entwurf wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt und es werden erneut Stellungnahmen eingeholt. Dafür wird gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen, die in Rot markiert sind.

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

5.1 Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Niedermoor sind bauliche Maßnahmen, Verwallungen und Abragungen unzulässig. Aufkommender Gehölzbewuchs ist zu entfernen, mit Ausnahme der als zu erhalten festgesetzten Bäume.

5.2 Gärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, zulässigen Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen, als lebendige 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.

5.3 Für das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ein spezifisches Retentionskonzept mit Verdunstungs- und Versickerungskomponente in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen auszuarbeiten. Der zwingende Anschluss an den vorhandenen Niederschlagswassersammler hat über einen Notüberlauf zu erfolgen.

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

Hinweis: Die nachfolgend genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Lütjensee - Amt Trittau zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Es sind spezielle Schallschutzmaßnahmen erforderlich.¹

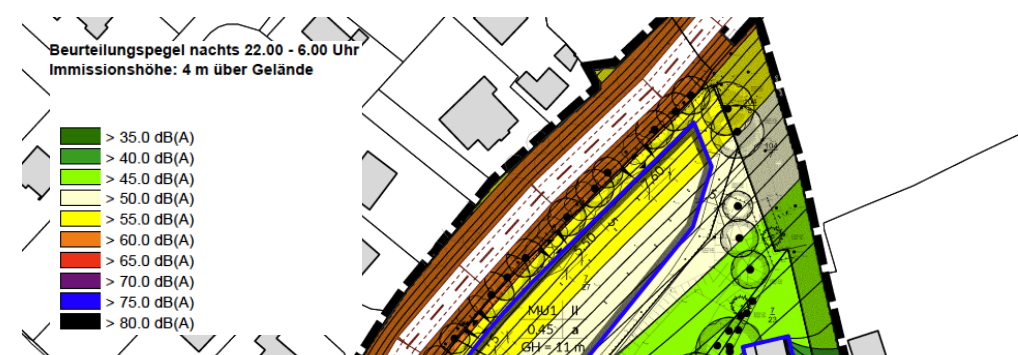
6.1 Für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Büro, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumannen gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Nebenzzeichnung 1 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpiegel $L_{A,2}$ zu erfüllen.

| Raumart | Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ dB |
|--|---|
| Bettenträume in Krankenanstalten und Sanatorien | $L_{A,2} = -25$ |
| Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche | $L_{A,2} = -30$ |
| Büro- und ähnliche | $L_{A,2} = -35$ |

Mindestens einzuhalten sind $R_{w,ges}$ von 35 dB für Bettenträume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche sowie Büro- und ähnliche.



6.2 Für zum Schlafen genutzte Räume mit nächtlichen Beurteilungspegeln $L_{A,2} \geq 50$ dB(A) sind schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R_{w,ges}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109-1:2018 entsprechen.



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

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

7.1 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölzstrukturen dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Innerhalb des Kronenarterebereiches 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.

7.2 Die die 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 7.3 herzustellen.

7.3 Bei Neupflanzungen sind Baumpflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum und einer offenen Fläche oder einem dauerhaften Luft- und wasserundurchlässigen 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. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 LBO)

8.1 Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude sind Verblender (z.B. Klinker, Klinkeriemchen) oder geschlemmte und verputzte Fassaden in rot bis rotbraun, weiß oder hell-beige in Anlehnung an die RAL-Farben:

- 3000 bis 3002, 3009, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015 (rote /rotbraune Farbtöne)
- 9001 bis 9003, 9010, 9012, 9016 (weiße Farbtöne)
- 1000 bis 1002, 1013 bis 1015 (beige Farbtöne)

zulässig; bei weißen und hell-beigen Farben jeweils mit einem Remissionswert ≥ 80 % (helle Farbtöne).

8.2 Für jedes Gebäude ist nur eine der beiden Hauptfassadenmaterialitäten und eine Hauptfarbe zulässig. Davon abweichend sind in den urbanen Gebieten senkrecht aufgehende Außenwände von hier oberhalb der zulässigen Vollgeschosse zulässigen Staffelgeschosse farblich von den Vollgeschossen abzusetzen.

8.3 Teilsflächen von 1/3 der Gesamtfassadenflächen sind in einer der Hauptfassaden abweichenden Gestaltung zulässig. Zulässig sind:

- naturbelassene oder farblos lasierte Holzverschalungen oder
- matt pulverbeschichtete/lackierte Metallverschalungen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

| | |
|--|---|
| <p>WA Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p><small>z.B.</small> MU1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO</p> <p><small>z.B.</small> MU2 Urbanes Gebiet, mit Nummerierung § 6a BauNVO</p> | <p>Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p><small>z.B.</small> GH = 11 m maximale Gebäudehöhe (GH) § 16 BauNVO</p> <p><small>z.B.</small> 0,45 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 BauNVO</p> <p><small>z.B.</small> II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse § 16 BauNVO</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| <p>a Bauweise und Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p> <p><small>z.B.</small> a abweichende Bauweise § 22 BauNVO</p> <p><small>z.B.</small> b Baugrenzen § 23 BauNVO</p> | <p>Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Ö öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>S Straßenbegrenzungslinie</p> <p>B Bereich für Ein- und Ausfahrten</p> |
|--|--|

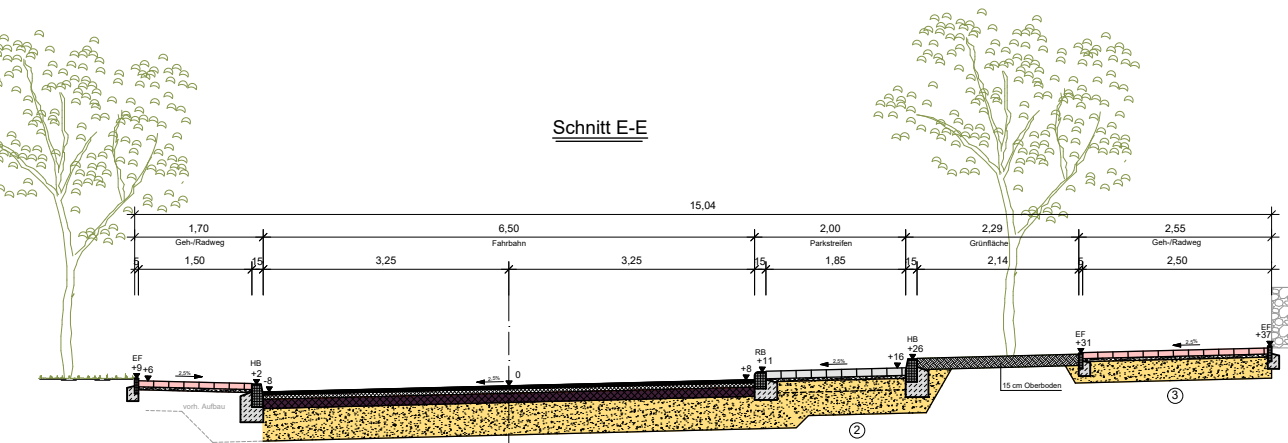
| | |
|--|--|
| <p>Flächen für die Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB</p> <p>RRH Regenrückhaltebecken § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB</p> | <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>N Maßnahmenfläche: Niedermoor § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p> <p>B Bäume, zu erhalten § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p> | <p>Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB</p> <p>G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB</p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
| <p>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</p> <p><small>z.B.</small> 7/27 Vorhandene Flurstücksgrenzen</p> <p>7/27 Flurstücksbezeichnung</p> <p>7 Vorhandene Gebäude</p> <p>7 Ausbauplanung Hamburger Straße</p> <p>7 Sichtdreiecke</p> <p><i>alle Maße sind in Metern angegeben</i></p> | <p>TEXT (TEIL B)</p> <p>1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>1.1 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).</p> <p>2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>2.1 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).</p> <p>2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf zur Errichtung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gemäß der Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen, auch in geringfügigem Maß, sind unzulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).</p> <p>3.0 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>3.1 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.</p> <p>3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen sind Einfriedungen, offene Stellplätze und Fahrradabstellanlagen, Pflasterungen und Zuwegungen.</p> <p>3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den urbanen Gebieten zur öffentlichen Verkehrsfläche Hamburger Straße ausnahmsweise Außenstiege/Terrassen für gastronomische Betriebe zulässig. Dauerhafte Überdachungen dieser sind unzulässig.</p> <p>4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>4.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind maximal vier Wohneinheiten je Gebäude zulässig. In Doppelhaushälften sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.</p> |
|--|---|

STRABENQUERSCHNITT M 1:100

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 1 gesetzlich geschütztes Biotop/Niedermoor gem. § 90 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

Hinweise

Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die unter den textlichen Festsetzungen 8.1 bis 8.8 genannten örtlichen Bauvorschriften können gem. § 84 Abs. 3 LBO mit Geldbußen bis 500.000 € geahndet werden.

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

Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen
Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten „warm white“ mit Schwerpunkt der Licht-Emissionen im Wellenlängenbereich von 530 nm bis 630 nm) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ... durch Abdruck in ...
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. 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 ausgelegt. 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 der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-trittau.de ins Internet eingestellt.
6. 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)

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

Lütjensee, den ... (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

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

9. 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 ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.) 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 auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-trittau.de ins Internet eingestellt.

10. 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)

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

12. Der Beschluss der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14, durch die Gemeindevertretung sowie die Internetdarstellung 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 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie 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 § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung und Ergänzung mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



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

mit örtlichen Bauvorschriften

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

ernierter Entwurf
09.05.2023 (Gemeindevertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten