

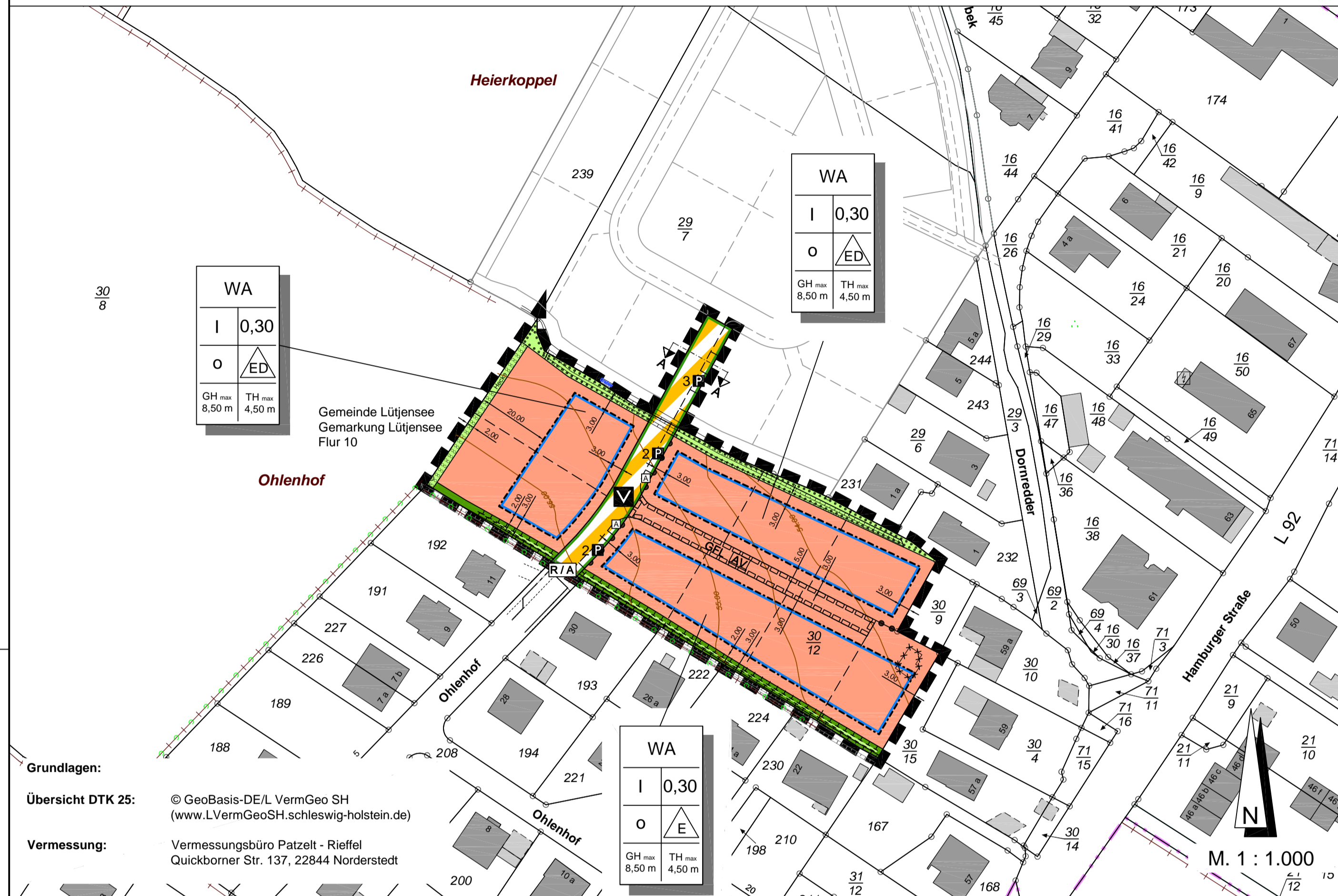
Satzung der Gemeinde Lütjensee über den Bebauungsplan Nr. 34

für das Gebiet "nordöstlich des Ohlenhofs, westlich der Bebauung am Dornredder und südlich des Bebauungsplans Nr. 31"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee, für das Gebiet "nordöstlich des Ohlenhofs, westlich der Bebauung am Dornredder und südlich des Bebauungsplans Nr. 31", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017.

Planzeichnung (Teil A)



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Abfallbehältersammelplatz (zur Abholung) zu Gunsten der Grundstücke am privaten Erschließungsweg
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger (Ver- und Entsorger) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ### II. Darstellung ohne Normcharakter
- Vorhandene Gebäude
 - künftig fortfallendes Gebäude
 - Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 - Flurstücksbezeichnung
 - Flurstücksgrenzen
 - Böschung
 - Höhenlinien
 - Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Grünflächen und Steingärten**
Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege oder für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnung (z.B. Kies) ist nur bis zu einem Flächenanteil von 10 % der Freifläche zulässig.
- Schutzstreifen am Knick**
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art sind hier unzulässig.
- Außenbeleuchtung**
Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 2.700 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten abstrahlend auszurichten.
- Anpflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
Anpflanzen von Bäumen
Je Grundstück ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen.
- Anpflanzen einer Hecke**
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- ist eine Hecke anzulegen. Diese ist mindestens 2-reihig mit heimischen und standortgerechten Gehölzen in der Pflanzqualität verpflanzte Sträucher 60-100 cm bzw. Heister 100-125 cm gemäß der Pflanzliste im Umweltbericht zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)**
Notwendige Stellplätze und Garagen
Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück vorzuzulassen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen.
- Dachgestaltung**
Dachflächen von Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen. Dächer von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sind als Gründächer herzustellen.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Lütjensee, den ... Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lütjensee, den ... Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Lütjensee, ... Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Trittau, Fachbereich Bau und Projektmanagement kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

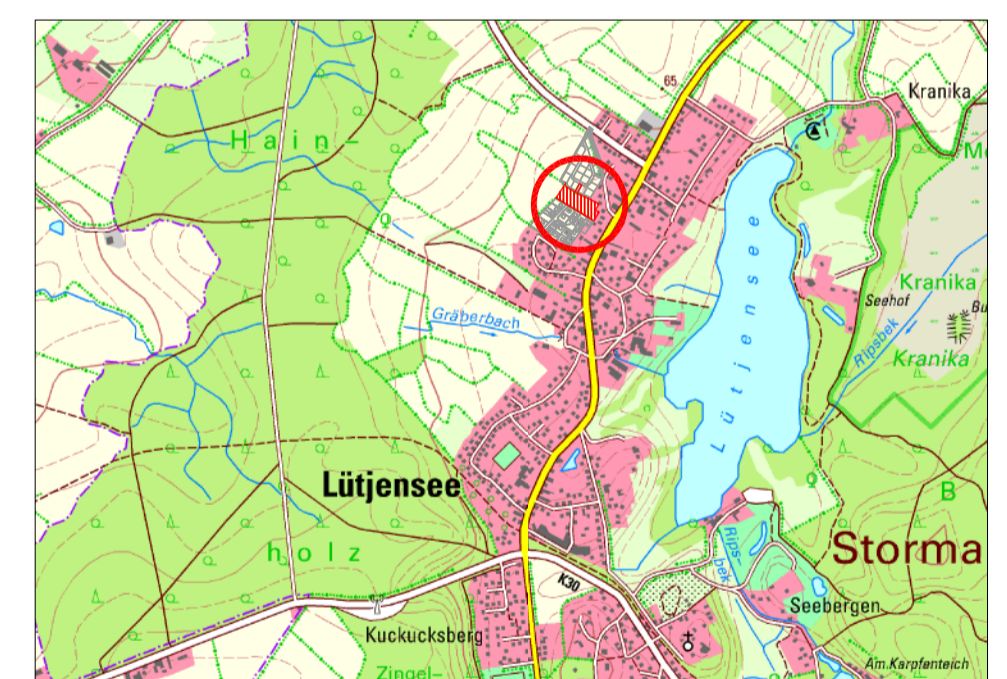
Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen
unzulässig.
- Beschränkung für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)**
Auf den Baugrundstücken sind in einem Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig.
- Höhenbezugspunkt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO)**
Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das natürliche Gelände (Höhenlinien in der Planzeichnung). Bezugspunkt ist der höchste Punkt innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes. Der Höhenbezugspunkt darf ausnahmsweise um maximal 0,5 m erhöht werden, wenn er ansonsten unterhalb der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegen würde.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) Satz 3 BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 (4) Satz 2 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.
- Grundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 500 m², für Doppelhäuser je Haushälfte 400 m².
- Ein und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Je Baugrundstück ist eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.
- Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.
- Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
Abstand zu Hecken
In einem Abstand von 3,0 m zu der neu anzulegenden Hecke sind auf den Baugrundstücken bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.

Verfahrensvermerke:

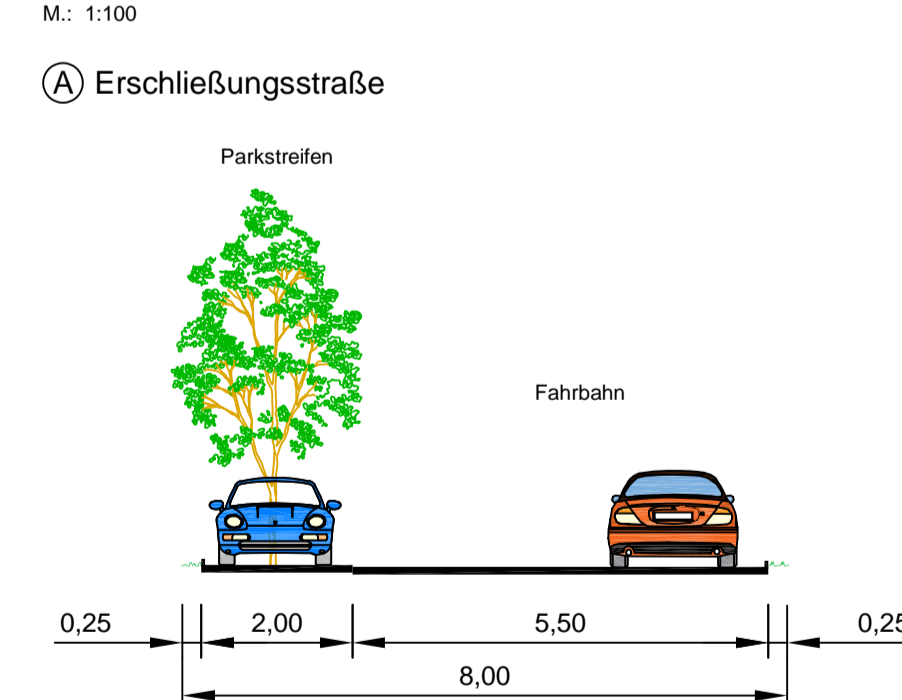
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.08.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und MARKT Trittau am ...
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 27.01.2025 bis 12.02.2025 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 20.01.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten jeweils am Mo., 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am ... im Internet und am ... im Stormarner Tageblatt sowie im MARKT Trittau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-trittau.de“ ins Internet eingestellt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls am ... hingewiesen.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ... Norderstedt zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Lütjensee, den ... Bürgermeister
- Norderstedt, den ... Öff. best. Vermessungsingenieur

Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee



 GEMEINDE Lütjensee Vertreten durch Amt Trittau Europaplatz 5 22946 Trittau	DATUM 15.07.2025
	MASSSTAB 1:1.000
VERFAHRENSSTAND Vorentwurf <input type="checkbox"/> § 3 (1) BauGB <input type="checkbox"/> § 4 (1) BauGB <input type="checkbox"/> § 4 (2) BauGB <input type="checkbox"/> § 4 (3) BauGB <input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/>	
Satzung der Gemeinde Lütjensee über den Bebauungsplan Nr. 34 für das Gebiet "nordöstlich des Ohlenhofs, westlich der Bebauung am Dornredder und südlich des Bebauungsplans Nr. 31".	
 IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH Rendsburger Landstr. 196-198 D 24113 Kell Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59 info@ipp-gruppe.de www.ipp-gruppe.de	

Straßenquerschnitte



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,30 Grundflächenzahl (GRZ)
 - I Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 - GH max 8,50 m Gebäudehöhe maximal
 - TH max 4,50 m Traufhöhe maximal
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- o Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge und Durchfahrt für Abfallsammelfahrzeuge
- Öffentliche Parkflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planzeichen nach der PlanzV90

- ### I. Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die Planzeichnungen dürfen ohne Zustimmung des Verfassers nicht weitergegeben, kopiert, vervielfältigt, verbreitet oder sonstwie öffentlich zugänglich gemacht werden. Für Schäden aufgrund der Nutzung der Planzeichnungen ist der Verfasser nicht verantwortlich.