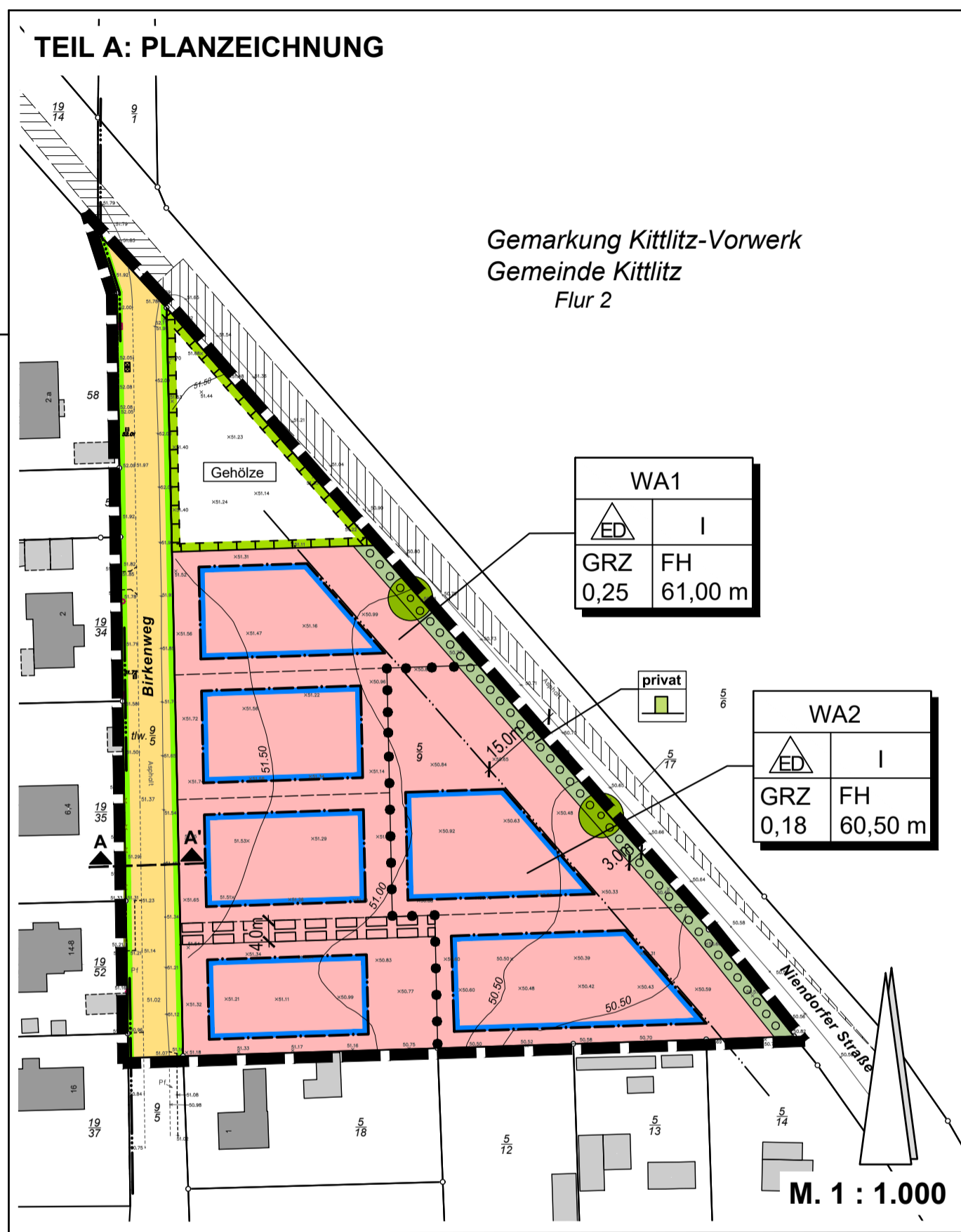


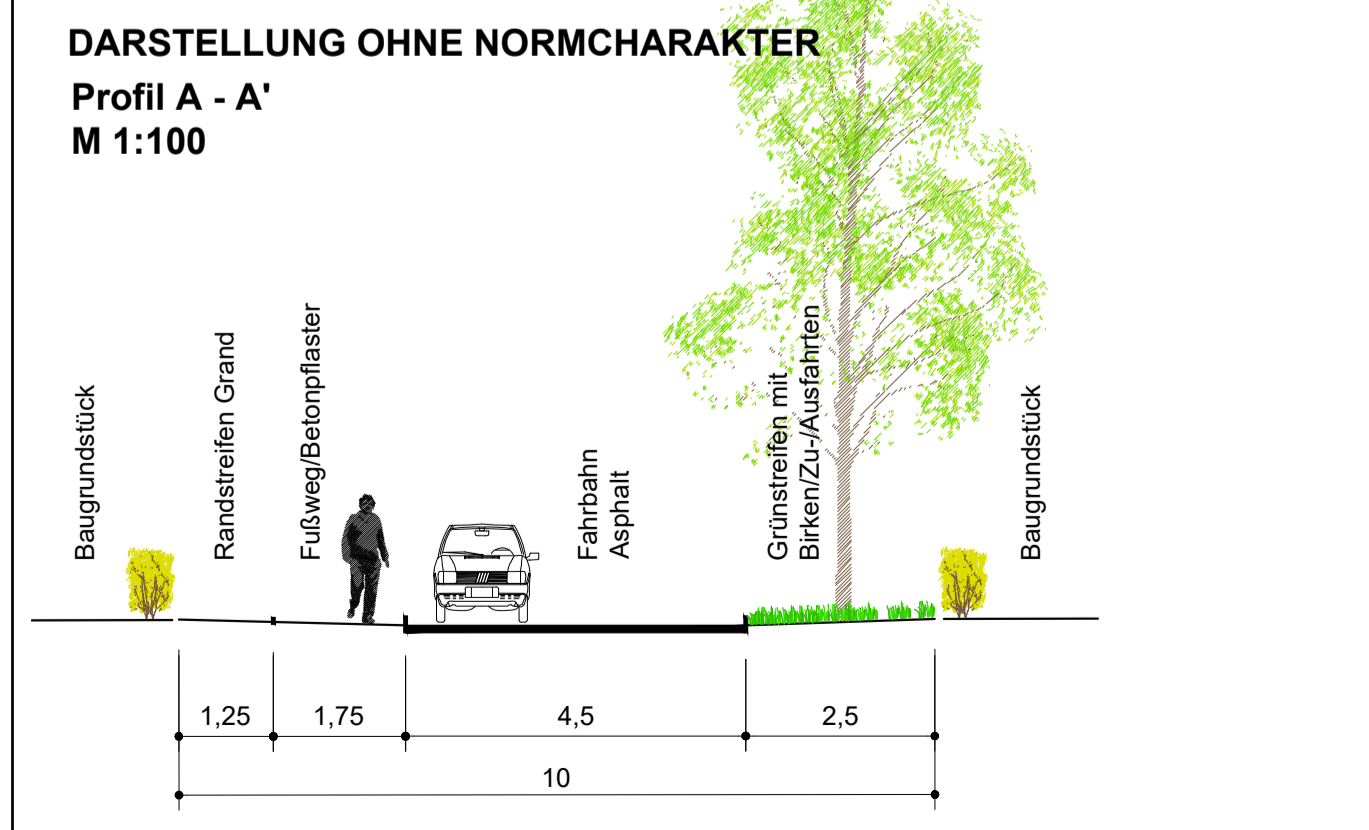
# SATZUNG DER GEMEINDE KITTLITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2, 1. ÄNDERUNG



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I FESTSETZUNGEN</b>		
<b>1 Art der baulichen Nutzung</b>		
WA1	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO § 4 BauNVO
	Nummerierung von Teilgebieten	
<b>2 Maß der baulichen Nutzung</b>		
FH 61,00 m	Firsthöhe baulicher Anlagen über NHN als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 21 BauNVO § 18 BauNVO
GRZ 0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
<b>3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>		
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
<b>4 Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
<b>5 Grünflächen</b>		
privat	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung:	
	Eingrünung Ortsrand	
<b>6 Anpflanzung von Bäumen</b>		
	Pflanzgebot Einzelbaum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		
Gehölze	Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung einer Gehölzfläche aus standortheimischen Laubgehölzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke aus Laubgehölzen	
<b>8 Sonstige Planzeichen</b>		
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
2,5m	Maßkette zur Verdeutlichung von Abständen in der Planzeichnung; Zahlenangabe = Längen in Metern	
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 9 Abs. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2, 1. Änderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>		
	Grenze Anbauverbotszone Kreisstraße 36 hier: 15,0 m vom Fahrbahnrand	§ 4 Abs. 2 Str.WG Schl.H. § 9 Abs. 1 FStr.G
<b>III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	vorhandenes Gebäude	
	Flurgrenze	



Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
---	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
50.50	Höhenlinien Bestand über NH	
	Sichtfeld für Anfahrtsicht nach RAL Ausgabe 2012 Schenkellänge: 200 m	

**TEIL B - TEXT**

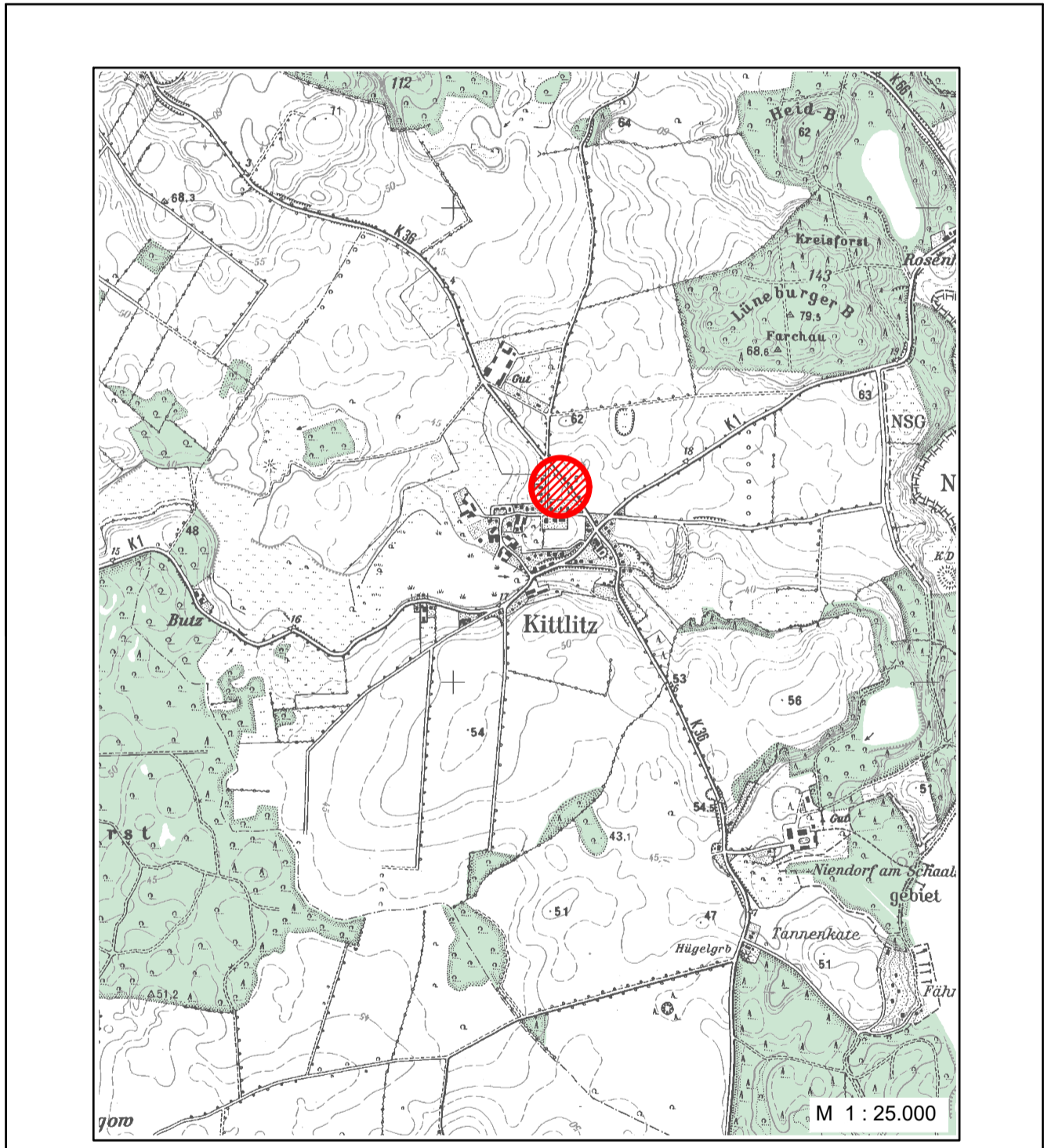
- I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Im WA1 und im WA2 darf die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 70 % überschreiten (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 2 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohneinheit mindestens 36 m<sup>2</sup> Fläche für Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 3 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**
- 3.1 Terrassen (ohne Überdachung) sind außerhalb von Baufenstern (überbaubare Grundstücksflächen) zulässig, auch wenn sie direkt an die Hauptgebäude anschließen.
- 4 Pflanz- und Erhaltungsbindungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- 4.1 **Baum-/Gehölzpflanzungen**
- 4.1.1 Auf der Ostseite der Straßenverkehrsfläche ist im Grünstreifen eine Baumreihe aus mindestens 10 Sandbirken (*Betula pendula*) zu erhalten bzw. herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Mindestqualität einer neuen Baumpflanzung: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm. Eingegangene bzw. entfernte Bäume sind dort in der o.g. Qualität in der nachfolgenden Vegetationsruhepause zu ersetzen.
- 4.1.2 Die freiwachsende Hecke ist einreihig auf einem 3,0 m breiten Streifen aus standortheimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten (Arten, Menge, Qualitäten etc. siehe Begründung). Eingegangene Pflanzen sind in der nachfolgenden Vegetationsruhepause zu ersetzen.
- 4.1.3 In der freiwachsenden Hecke sind gemäß der Planzeichnung zwei *Tilia cordata* „Greenspire“ in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Eingegangene Bäume sind in der nachfolgenden Vegetationsruhepause zu ersetzen.
- 4.1.4 Die Maßnahmenfläche „Gehölze“ ist mit standortheimischen Laubgehölzen flächig zu bepflanzen (Arten, Menge, Qualitäten etc. siehe Begründung). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Pflanzen sind in der nachfolgenden Vegetationsruhepause zu ersetzen.
- 4.2 **Regenwasser**
- 4.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist das überschüssige Regenwasser zu versickern.
- II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H. vom 14.06.2016)**
- 5 Dächer**
- 5.1 Es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltedächer mit Dacheindeckungen in den Farben Rot und Anthrazit und Dachneigungen von 20° - 55° zulässig.
- 5.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie müssen in derselben Neigung wie das darunter liegende Dach errichtet werden.
- 6 Fassaden**
- 6.1 Fassaden sind in den Farben Rot, Braun, Grau oder Weiß zulässig. Für Holzhäuser („Schwedenhäuser“) sind zusätzlich die Farben Blau oder Gelb zulässig.
- 6.2 Holzhäuser in Blockhausweise mit Außenfassaden aus waagrecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Balken sind unzulässig.
- III HINWEISE**
- 1 Denkmalschutz (§ 15 DSchG Schl.-H.)**
- Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
- Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
- 2 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**
- Vor der Entfernung einzelner Bäume ist durch eine fachkundige Person rechtzeitig zu prüfen, ob ein Fledermausquartier vorhanden ist. Falls ja, sind entsprechende Vermeidungs- und ggf. auch Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde umgehend mitzuteilen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.04.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" am 19.05.2018 erfolgt.
  - Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.04.2018 wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
  - Die Gemeindevertretung hat am 22.08.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, 1. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2018 bis 02.11.2018 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.09.2018 in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-lauenburgische-see.de" ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 24.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Kittlitz, den 05.02.2019
- Siegel
- gez. Eggert  
Bürgermeisterin (Eggert)
- Der katastermäßige Bestand am 30.01.2019 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Berkenthin, den 04.02.2019
- gez. Schneider  
Vermessungsbüro (Schneider)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.01.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.01.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Kittlitz, den 05.02.2019
- Siegel
- gez. Eggert  
Bürgermeisterin (Eggert)
- Die B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Kittlitz, den 05.02.2019
- Siegel
- gez. Eggert  
Bürgermeisterin (Eggert)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07.02.2019 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen 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 08.02.2019 in Kraft getreten.
- Kittlitz, den 12.02.2019
- Siegel
- gez. Eggert  
Bürgermeisterin (Eggert)

**Präambel**

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, sowie nach § 84 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2016, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.01.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung der Gemeinde Kittlitz für das Gebiet zwischen dem Birkenweg und der Niendorfer Straße (K 36) gelegen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



**SATZUNG DER GEMEINDE KITTLITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2, 1. ÄNDERUNG**

für das Gebiet:  
zwischen dem Birkenweg und der Niendorfer Straße (K 36)