

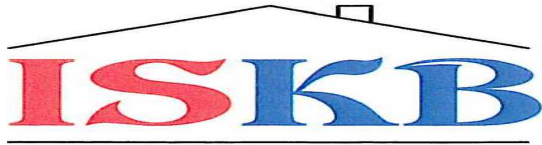
24257 Hohenfelde • Silgendahl 9  
Tel.: 04385 /5978-27 • Fax: 59 78 – 47  
e-mail: [info@kieler-bucht.de](mailto:info@kieler-bucht.de)

---

# Attraktive Baugrundstücke in Lütjenburg



Lütjenburg, B-Plan 50, Gebiet östlich der L 165 (Richtung „Darry“)



24257 Hohenfelde • Silgendahl 9  
Tel.: 04385 /5978-27 • Fax: 59 78 – 47  
e-mail: [info@kieler-bucht.de](mailto:info@kieler-bucht.de)

---

## **Traumhafte Grundstücke an der Ostsee direkt in der**

### **Stadt Lütjenburg**

#### **Ortsbeschreibung:**

Lütjenburg liegt am Rande der Holsteinischen Schweiz, die sich als buntes Mosaik aus Hügeln, Wäldern, Seen und Feldern, die von den typischen Knicks (Wallhecken) umsäumt sind, darstellt. Hier, wo die sanften Hügel der eiszeitlichen Stauchmoränen auf die unverfälschte Natur der Holsteinischen Schweiz treffen, könnte Ihre neue Heimat sein.

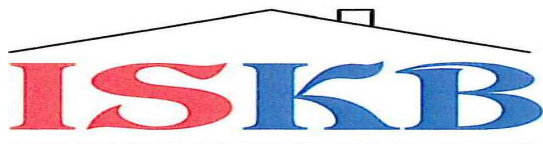
#### **Leben Sie dort, wo andere Urlaub machen.**

Die über 800 Jahre alte Stadt Lütjenburg bietet als Luftkurort ideale Voraussetzungen für das Leben oder aber einen erholsamen Urlaub an der Ostseeküste und in der landschaftlichen abwechslungsreichen Holsteinischen Schweiz. Lütjenburg bietet gleichzeitig alle Annehmlichkeiten, die der anspruchsvolle Einwohner oder auch Urlauber erwartet.

Desweiteren bietet Lütjenburg in der Nähe mit dem Sehlendorfer- und dem Hohwachter Strand gepflegte und bewachte Sandstrände, Klima und Luft von therapeutischer Qualität und eine erstklassige medizinische Versorgung. Auf zahlreichen gut ausgeschilderten Wander- und Radwanderwegen kann die herrliche Natur auf eigene Faust erkundet werden. Dazu kommt eine gastronomische Vielfalt auf hohem Niveau und ein stets abwechslungsreiches kulturelles Programm.

Das alles hat Lütjenburg schon seit der Mitte des 20. Jahrhunderts zu einem Geheimtipp für alle diejenigen, die eine neue Heimat suchen, werden lassen.

Unser Baugebiet B-Plan 50 liegt am Stadtrand von Lütjenburg zwischen Wiesen und Feldern. Der Stadtkern von Lütjenburg und die Schulen sind für jedes Alter bequem zu Fuß zu erreichen.



24257 Hohenfelde • Silgendahl 9  
Tel.: 04385 /5978–27 • Fax: 59 78 – 47  
e-mail: [info@kieler-bucht.de](mailto:info@kieler-bucht.de)

---

### **Straßenverbindungen**

B 76 nach Flensburg und Lübeck

B 202 nach Puttgarden - Rendsburg - Westküste

### **Schifffahrt, Hafen**

7 km Hohwacht – Sportboothafen Lippe

30 km Kiel - Hafen

Fährverbindungen nach Oslo, Göteborg, Bagenkop

Schwentine-Schifffahrt: Kiel - Wellingdorf -

Oppendorfer Mühle

Fähranleger an der Seebrücke nach Kiel oder

Dänemark

### **Nächste Großstädte**

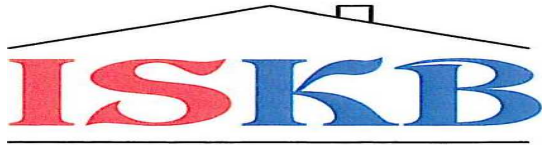
Kiel	30 km
Neumünster	45 km
Hamburg	100 km
Flensburg	90 km
Lübeck	79 km

### **Nächste Flughäfen**

Kiel-Holtenau	35 km
Lübeck	70 km
Hamburg-Fuhlsbüttel	100 km

### **Schulen**

Lütjenburg bietet für die Jüngsten verschiedene Kindergärten und eine Grundschule an. Mit dem ansässigen Schulzentrum werden dann alle weitergehenden Schularten angeboten.



24257 Hohenfelde • Silgendahl 9  
Tel.: 04385 /5978–27 • Fax: 59 78 – 47  
e-mail: [info@kieler-bucht.de](mailto:info@kieler-bucht.de)

---

## Angaben zum Baugebiet

Inmitten dieser Natur bietet Lütjenburg jetzt auch ein Gebiet am Ortsrand an, in dem die Errichtung von Häusern zum Dauerwohnen möglich ist. Die Infrastruktur ist fertiggestellt und bereits an die Kommune übergeben worden. Insgesamt umfasste das Baugebiet über 80 Baugrundstücke, wovon schon ca. 9/10 verkauft bzw. bebaut sind. Gelegen in unmittelbarer Nähe des Stadtkernes bieten die Grundstücke teilweise Ausblick auf die nahe gelegene Holsteinische Schweiz mit ihren Endmoränen in benachbarten Nienthal. Das Erholungsgebiet ist in einer fußläufigen Entfernung von ca. 10 Minuten problemlos zu erreichen. Die Bebauung mit Häusern in konventioneller Bauweise ist hier ebenso wie die Dacheindeckung mit Pfannen erlaubt und erwünscht und ermöglicht so die Bauweise nach individuellen Wünschen. So ist es bereits jetzt zu erkennen, dass sich das Baugebiet nicht als „uniformiertes“ Baugebiet, wie es in vielen Neubausiedlungen der Fall ist, darstellt.

- Die Grundstücke sind erschlossen und bebaubar
- Die Grundstücksgrenzen sind aus dem beiliegendem Auszug aus dem B-Plan-Entwurf und der entsprechenden Nummerierung erkennbar
- Grundstücksgrößen und –kosten sind in der beiliegenden Preisliste zu entnehmen

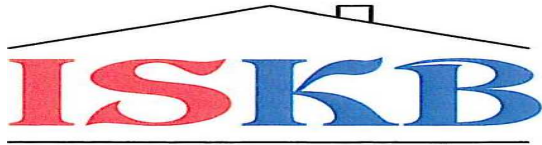
Im Kaufpreis enthalten sind:

- Die kompletten Straßenbaukosten
- Die Verlegung der Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Telefon) in der Straße.
- Die Vermessungs- und Abmarkungskosten

Nicht enthalten sind:

- Die jeweiligen Anschlusskosten (Trink- und Schmutzwasser)
- Die Vorstreckung der Entsorgungsleitungen bis zu ca. 1,0 m auf das Grundstück
- Die üblichen Anschlussbeiträge bzw. Baukostenzuschüsse lt. Satzung der jeweiligen Versorger
- Übergabeschächte auf den Grundstücken für Schmutz- und Regenwasser (diese sind im Zuge der Erschließungsarbeiten auf den Grundstücken gesetzt)
- Die Vermessungs- und Abmarkungskosten





24257 Hohenfelde • Silgendahl 9  
Tel.: 04385 /5978-27 • Fax: 59 78 – 47  
e-mail: info@kieler-bucht.de

---

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

### 1. Art der baulichen Nutzung

- In den MI-Gebieten (BB1 1 b, 2, 3b, 10, 11b) sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- In den MI-Gebieten (BB1 1a, 3a, 4a, 4 b, 5, 8, 9, 11a, 12) sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 3. In den WA-Gebieten werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 4. Notwendige Stellplätze oder Garagen sind außer auf den dafür festgesetzten Flächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- In den Baugebieten 5, 9, 10, 11a und 11b ist gem. § 16 Abs. 5 BauNVO eine Nutzung des Untergeschosses für Wohn- und Nutzzwecke zulässig, wenn dadurch die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird und die Festsetzung unter Pkt. 4.1 eingehalten wird.
- 2. In allen Baugebieten sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl ganz mitzuberechnen.

### 3. Grünordnung

- Für die in der Planzeichnung durch Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume gilt:

- An den Haupteerschließungsstraßen sind Bäume als Hochstämme, 3x v. StU 16-18 cm im Abstand von 20 m anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Baumarten:

Fraxinus exelsior Esche

Prunus avium Vogelkirsche

Quercus robur Stieleiche

Tilia cordata Winterlinde

- An den Wohnwegen und an der nördlichen Plangrenze sind kleinkronige Bäume als Hochstämme, 3x v. StU 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumarten:

Acer campestre `Elsrijk` Feldahorn

Aesculus carnea `Brioti` Rotblühende Roßkastanie

Alnus cordata Herzblättrige Erle

Crataegus laevigata Rotdorn

Crataegus monogyna `Stricla` Weißdorn

Crataegus X prunifolia Pflaumenblättriger Weißdorn

Prunus avium `Plena` Vogelkirsche

Pyrus Calleryana `Chanticleer` Chin. Wildbirne

Sorbus aucuparia Vogelbeere

- Auf den Flächen der Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Knicks dauernd zu unterhalten. Abgängiger Baumwuchs ist durch einheimisches Knickgehölz zu ersetzen und dauernd zu erhalten. Im Abstand von 30 m sind *Quercus robur* (Stieleichen) als Überhalter (Bäume) Hochstämme 3 x v. StU 16-18 cm anzupflanzen und zu erhalten.

Für die anzupflanzenden Sträucher sind folgende Gehölze zu verwenden:

*Alnus glutinosa* Schwarzerle *Carpinus betulus* Hainbuche

*Corylus avellana* Haselnuß *Crataegus monog.* Weißdorn

*Euonymus europ.* Pfaffenhütchen *Fagus sylvatica* Rotbuche *Ligustrum vulgare* Rainweide

*Prunus spinosa* Schlehe

*Pyrus communis* Wildbirne *Quercus robur* Stieleiche

*Rosa canina* Hundsrose *Rhamnus frangula* Faulbaum

*Rubus div. spec.* Brombeere *Salix aurita* Ohrweide

*Salix caprea* Salweide *Salix cinerea* Grauweide

*Sambus nigra* Holunder *Viburnum opulus* Schneeball

Die Knicks sind im Abstand von 10-15 Jahren fachgerecht auf den Stock zu setzen. Fehlende Knickbereiche sind zu ergänzen und gem. 3.2. zu bepflanzen. Ziergehölze in den Knickbereichen sind zu roden und durch Gehölze gem. 3.2. zu ersetzen. Abfälle sind aus dem Knickbereich zu entfernen.

- Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Knicks) ist ein 1 m hoher Erdwall mit einem 3 m breiten Sukzessionsstreifen anzulegen und mit heimischen Knickgehölzen gem. 3.2. dreireihig zu bepflanzen, Überhalter gem. 3.1.

- Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Sichtschutzpflanzung) ist mit heimischen Knickgehölzen gem. 3.2. dreireihig zu bepflanzen, Überhalter gem. 3.1.

- Öffentliche Grünflächen: Die öffentlichen Grünflächen sind zum Schutz der natürlichen Ressourcen naturbetont zu entwickeln. Die Rasenflächen sind mit einer Wildkräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Sträucher sind gem. 3.2. anzupflanzen, Obstbäume sind als Hochstämme, 3 x v. StU 16-18 cm anzupflanzen und zu erhalten.

Obstbaumarten:

*Juglans regia* Walnussbaum

*Malus comm.* in Sorten Apfelbaum

*Pyrus comm.* in Sorten Birnenbaum

*Prunus dom.* in Sorten Pflaumenbaum

*Prunus* in Sorten Kirschbaum

*Mespilus germanica* Mispel als Halbstamm

- Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist für jeden abgängigen Obstbaum ein neuer Baum gem. 3.4. anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Gehölzwuchs in Kronenraum der Obstbäume ist zu entfernen. Bei Aufgabe der Bewirtschaftung bzw. bei Pachtauflösung ist die freiwerdende Fläche der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

- Kopfweiden: An den gekennzeichneten Standorten sind *Salix alba* (Silberweiden) als Hochstämme, 3x v. StU 16-18 cm anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Die Kopfweiden sind nach 2 Jahren in 2 m Höhe zu köpfen. Durch abschnittweisen Schnitt, d.h. von Jahr zu Jahr, werden die Äste im Turnus von 10-15 Jahren nahe am Kopf abgesägt, um eine

Kopflastigkeit zu vermeiden. Die an der südöstlichen Planungsgrenze gelegene Kopfweide weist starke Stämmlinge auf.

Um ein Auseinanderbrechen des wertvollen Baumes zu verhindern, sind die Stämmlinge abschnittsweise zu entfernen.

- Gemeinschaftsstellplätze: Auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind pro drei Stellplätze ein Baum, 3 x v. StU 16-18 cm anzupflanzen und dauernd zu erhalten.

Baumarten:

*Acer campestre* Feldahorn

*Carpinus betulus* Hainbuche

*Fraxinus exelsior* Esche

*Prunus avium* Vogelkirsche

*Quercus robur* Stieleiche

*Tilia cordata* Winterlinde

Die Stellplätze sind mit den unter 3.2. aufgeführten Sträuchern einzufassen und zu gliedern.

- Grundstücksflächen: Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro 300 qm ein heimischer Baum als Hochstamm oder Solitär , 3x v. StU 16-18 cm anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Baumarten:

*Alnus Glutinosa* Schwarzerle *Prunus avium* Wildkirsche

*Acer campestre* Feldahorn *Pyrus communis* Wildbirne

*Crataegus monogyna* Weißdorn *Quercus robur* Stieleiche

*Fagus sylvatica* Rotbuche *Salix alba* Silberweide

*Fraxinus exelsior* Esche *Sorbus aucuparia* Vogelbeere

Obstbäume siehe unter Punkt 3.4. oder:

*Taxus baccata* Eibe (Solitär 5x v. Höhe 175-200)

*Ilex aquifolium* Stechpalme (Solitär 5 x v. Höhe 175-200)

- Grundstückseinfassungen: An den seitlichen und hinteren bzw. straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Hecken bis max. 1,25 m Höhe mit heimischen Laubgehölzen (s. 3.2.) anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

- Regenrückhaltebecken: Die Uferböschungen sind flach auszubilden. Flachwasserzonen (max. Tiefe kleiner/gleich 30 cm sind vorzusehen. Die Teiche sind mit Feuchtwiesen- und Röhrichtarten zu bepflanzen:

Weichholzzone: Sumpfzone:

*Salix cinerea* Aschweide *Scirpus lacustris* Teichsimse

*Salix alba* Silberweide *Plantago altissima* Froschlöffel

*Alnus glutinosa* Roterle *Carex gracilis* Segge

*Glyceria maxima* Wasserschwaden

*Caltha palustris* Sumpfdotterbl.

Röhrichtzone:

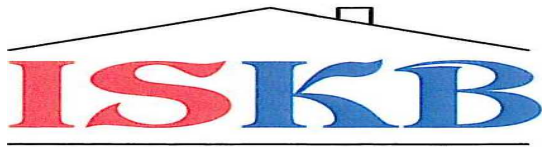
*Phragmites comm.* Schilf

*Typha latifolia* breitblättr. Rohrkolben

*Typha angustif.* schmalblättr. Rohrkolben

*Iris pseudacorus* Wasserschwertlilie

- Fassadenbegrünung: mindestens 25% der Fassaden der baulichen Anlagen sind zu begrünen.



24257 Hohenfelde • Silgendahl 9  
Tel.: 04385 /5978-27 • Fax: 59 78 – 47  
e-mail: [info@kieler-bucht.de](mailto:info@kieler-bucht.de)

---

Geeignete Pflanzen hierfür sind:

Hedra helix Efeu

Parthenocissus tricuspidata `Veitchii` Wilder Wein

Parthenocissus quincifolia `Engelmannii` Wilder Wein

Hydragena anomala ssp. petiolaris Kletterhortensie

13. Garagen, Carports, Nebenanlagen: Garagen, Carports und Nebenanlagen sollten mit einer extensiven Dachbegrünung versehen und berankt werden.

- Oberflächenbefestigung: Für Zugänge, Zufahrten und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken sind nur wasserdurchlässige bzw. wassergebundene Befestigungen ohne Betonunterbau zulässig.

#### **4. Sonstige Festsetzungen:**

- Sockelhöhen der Gebäude: Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bergseits max. 0,3 m über der dort anstehenden mittleren Geländehöhe liegen. Bis auf notwendige Geländeeinebnungen zur Erschließung und Nutzung der Gebäude ist ansonsten der natürliche Geländeverlauf beizubehalten.

2. Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind sichtbehindernde bauliche Anlagen und Anpflanzungen über 0,7 m Höhe unzulässig.

3. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in den nachfolgend genannten Baugebieten müssen die Anforderungen nach DIN 4109 gemäß der nachfolgenden Zuordnung zu Lärmpegelbereichen (LPB) mindestens erfüllen.

Baugebiet 1:

Wohnblock an der L165: Westfassade LPB IV

alle anderen Fassaden LPB III

Baugebiet 2: Westfassade LPB IV

alle anderen Fassaden LPB III

Baugebiete 3 und 8 bis 12: alle Fassaden LPB III

Für Räume die dem Schlafen dienen, (Schlaf- u. Kinderzimmer) und deren Außenbauteile, die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich IV erfüllen müssen, sind schalldämmende Zuluftöffnungen vorgesehen.

#### **• Baugestalterische Festsetzungen**

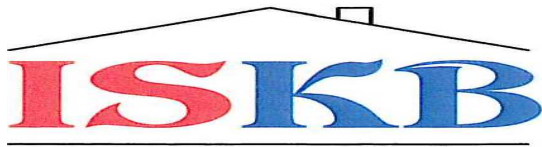
- Mit Ausnahme der Baugebiete 3a, 3b, 4a, 4b und 6 wird für die Außenwände rotes Verblendermauerwerk vorgeschrieben.

- Für die Dacheindeckung sind nur rote Ziegelpfannen bzw. rote Betondachsteine zulässig, ausgenommen sind die Baugebiete 3a, 3b, 4a, 4b und 6.

- Für Dächer mit baulichen Nebenanlagen (Garagen, Carports) ist eine Dachbegrünung zulässig. Diese Dächer sind ausnahmsweise auch als Flachdächer zulässig.

- Nebengebäude sind nur im festen Verbund mit dem Hauptgebäude zulässig.





24257 Hohenfelde • Silgendahl 9  
 Tel.: 04385 /5978-27 • Fax: 59 78 – 47  
 e-mail: info@kieler-bucht.de

## Preisliste Baugebiet

### B-Plan 50 in Lütjenburg

#### Ein- u. Mehrfamilienhausgrundstücke

Grundstücks-Preisliste (Stand 13.06.2025-alle älteren Preislisten verlieren ihre Gültigkeit)

Stand: 13.06.2025							
Friederike-Henrici-Str.	Flurstück	Baugebiet	Nutzungsart		Grundstücksgröße		Grundstückspreis
Haus-Nr.							
4	664	2	MI	ca.	925,00 m²	ca.	277.950,00 €
4a	663	2	MI	ca.	750,00 m²	ca.	225.500,00 €
					1.675,00 m²		503.450,00 €
Im Lerchenfeld	Flurstück	Baugebiet	Nutzungsart		Grundstücksgröße		Grundstückspreis
Haus-Nr.							
4	11/73	11b	MI		871,00 m²	ca.	243.750,00 €
	TF 11/72			ca.	300,00 m²	ca.	83.950,00 €
				ca.	1.171,00 m²	ca.	327.700,00 €
7	11/132	10	MI		996,00 m²	ca.	278.500,00 €
Grundstücksgrößen von Teilflächen (TF) und Preise sind noch ca-Angaben, da noch keine endgültige Vermessung vorliegt							
WA	Allgemeines Wohngebiet						
MI	Mischgebiet (Grundstücke 4 und 4a können auch mit Mehrfamilienhäuser bebaut werden)						
Grundstücksgrößen von Teilflächen (TF) und Preise sind noch ca-Angaben, da noch keine endgültige Vermessung vorliegt							
Hinzu kommen noch Anschlußgebühren der Stadtwerke Lütjenburg und Vermessungskosten. Kosten für die Leitungsverlegung von der Straße auf das Grundstück sowie für die Kontrollschächte sind bauseitig zu entrichten							
Alle vorhergehenden Preislisten verlieren ihre Gültigkeit							

1. zzgl. verauslagte Kosten der Vermessung
2. zzgl. Wohnwege anteilig
3. Anschlussgebühren für Wasser- und Abwasser der Stadt Lütjenburg
4. Die Stadt Lütjenburg wird den Käufern zur Zahlung von Erschießungsbeiträgen nicht heranziehen, diese Beiträge sind mit dem Kaufpreis abgegolten.

Hohenfelde, den 15.06.2025