BEBAUUNGSPLAN NR. 44 DER GEMEINDE LENSAHN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000

0 10 20 30 40 50

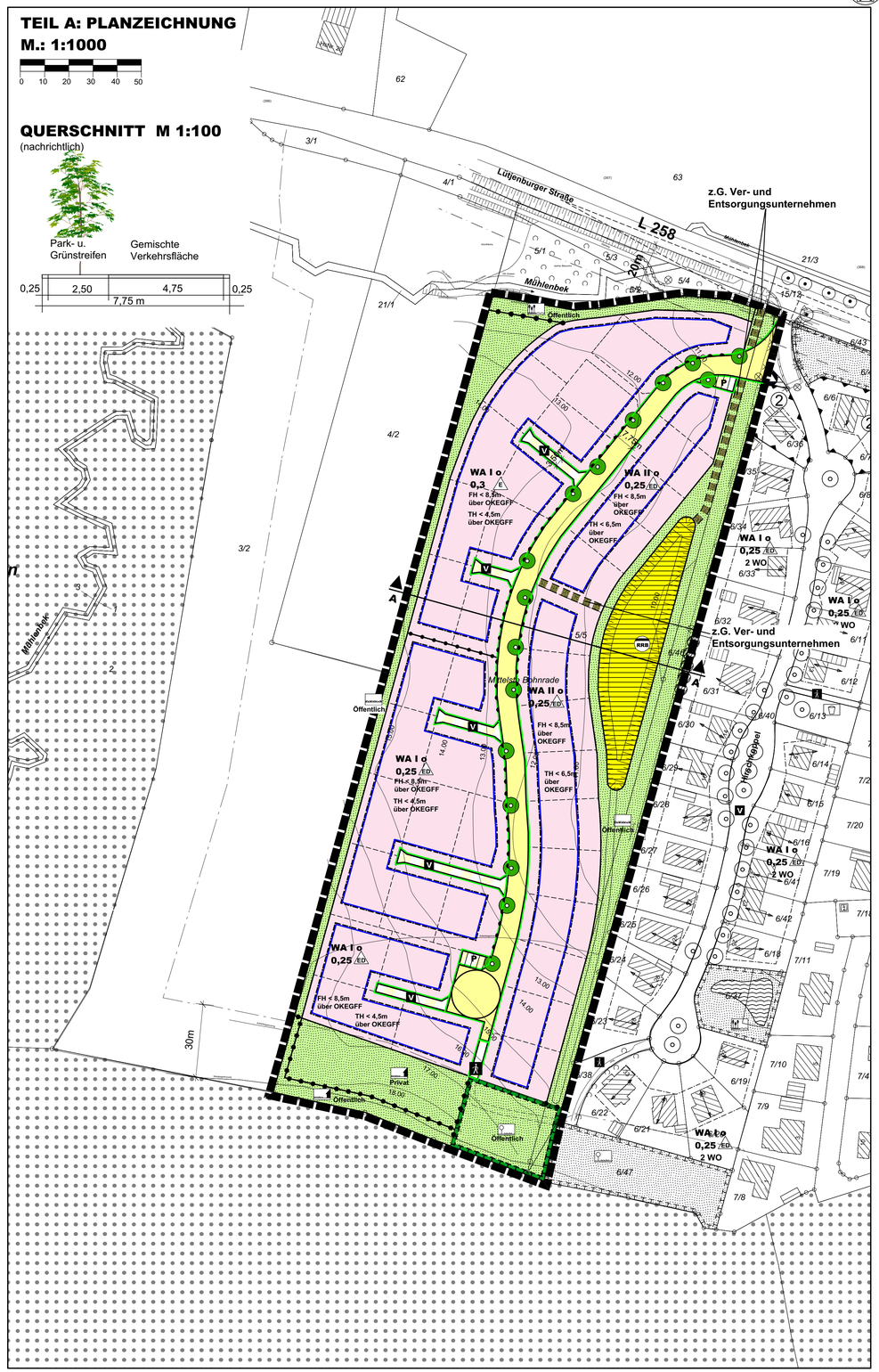
QUERSCHNITT M 1:100

(nachrichtlich)

Park- u. Grünstreifen | Gemischte Verkehrsfläche

0,25 | 2,50 | 4,75 | 0,25

7,75 m

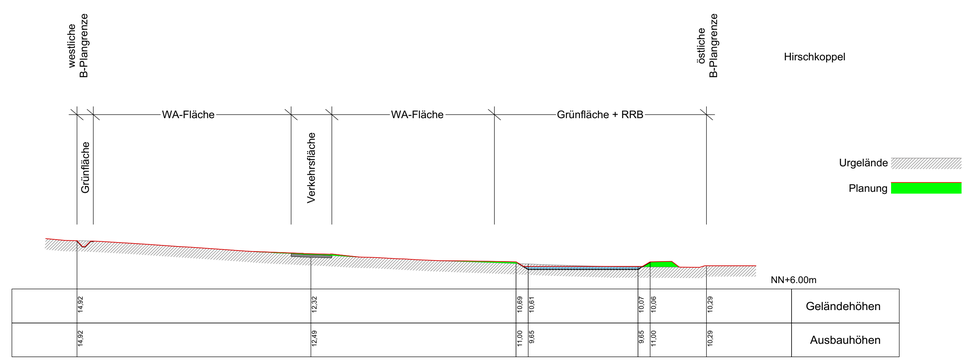


PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 - 21a BauNVO
0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
FH < 8,5m über OKEGFF	MAXIMALE FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN	
TH < 6,5m über OKEGFF	MAXIMALE TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN	
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. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	FUSSWEG	
P	PARKPLÄTZE	
	BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	
RRB	ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	ORTSRANDEINGRÜNUNG	
	GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN	
	RETENTIONSFLÄCHE	
	STREUOBSTWIESE	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	VORHANDENE GEBÄUDE	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
5/5	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
11	HÖHENLINIEN	
	MÖGLICHE BAUMSTANDORTE	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAMEN		
	WALDSCHUTZSTREIFEN	§ 24 LWaldG

Geländeschnitt A-A M 1: 500



TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 2017

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

1.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie darf die festgesetzte max. Gebäudehöhe um bis zu 0,50 m überschritten werden.

1.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf um die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Ziffern 1.-3. BauNVO um max. 100 % überschritten werden.

2. GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

3. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße im Gebiet beträgt 550 m² für Einzelhausbebauung und 300 m² bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte.

4. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten; in einer Doppelhaushälfte ist nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Die Maßnahmen werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dienen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für das Plangebiet im Sinne des § 19 BNatSchG.

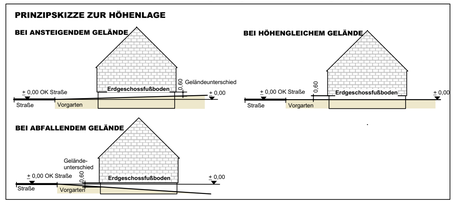
(2) Die Maßnahmenfläche -Streuobstwiese- ist extensiv als Streuobstwiese zu nutzen. Je angefangene 100 m² Fläche ist ein Obstbaum als Hochstamm, 3xv, 14-16 StU, ungleichmäßig über die Fläche verteilt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Streuobstwiese ist ein Fußweg zulässig.

5.1 GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN
Der Gewässerschutzstreifen ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zulässig sind die Gewässerunterhaltung und eine einjährige Mahd.

6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
In der Erschließungsstraße sind mind. 12 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

7. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Für die Grundstücke die über eine Stichstraße erschlossen werden, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der Gebäudemitte der nach Osten zeigenden Fassadenseite, nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.
Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

PRINZIPSKIZZE ZUR HÖHENLAGE



8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

8.1 DACHFORMEN DER HAUPTGEBÄUDE
Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer.
Flach-, Pult- und Tonnendächer sind nicht zulässig. Häuser mit Gründach sind zulässig.

8.2 DACHNEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

8.3 DACHGESCHOSS
Die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss ist unzulässig.

8.4 EINFRIEDUNGEN DER BAUGRUNDSTÜCKE
Im Falle der Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum hin ist diese durch Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sichtschutzwände an öffentlichen Straßen sind unzulässig.

8.5 STELLPLÄTZE
Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten (§ 84 Abs.1 Nr.8 LBO).

Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese im Amt Lensahn, Eutiner Straße 2, 23738 Lensahn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Lensahn durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de

PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.04.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Lensahn für ein Gebiet neben dem Baugebiet "Hirschkoppel", an der L 258 Lensahn Richtung Harmsdorf -Mittelste Bohnrade- , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt, Wirtschaft, Verkehr und Bauwesen vom 25.10.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" am 01.11.2016.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 15.11.2016 bis zum 29.11.2016 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 24.03.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2018 bis 07.02.2018 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 abgegegeben werden können, am 15.12.2017 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite des Amtes Lensahn unter www.lensahn.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Lensahn, den 05.09.2018 Siegel (Klaus Winter) -Bürgermeister-

7. Der katastermäßige Bestand am 31.05.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Oldenburg i.H., den 29.08.2018 Siegel - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lensahn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.04.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lensahn hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.04.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

   Lensahn, den 05.09.2018 Siegel (Klaus Winter) -Bürgermeister-

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

    Lensahn, den 05.09.2018 Siegel (Klaus Winter) -Bürgermeister-

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07.09.2018 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 08.09.2018 in Kraft getreten.

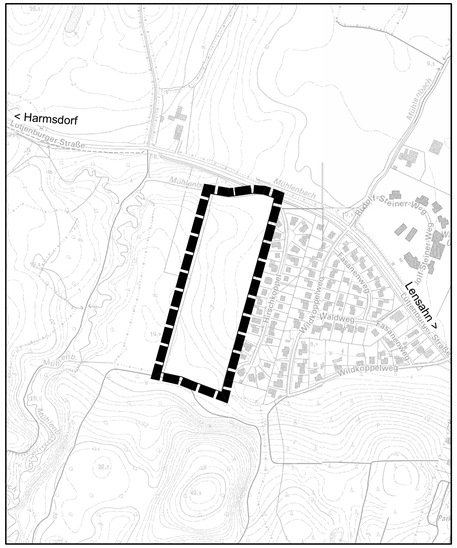
    Lensahn, den 10.09.2018 Siegel (Klaus Winter) -Bürgermeister-

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung

SATZUNG DER GEMEINDE LENSAHN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44

für ein Gebiet neben dem Baugebiet "Hirschkoppel", an der L 258 Lensahn Richtung Harmsdorf -Mittelste Bohnrade-

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 24. April 2018