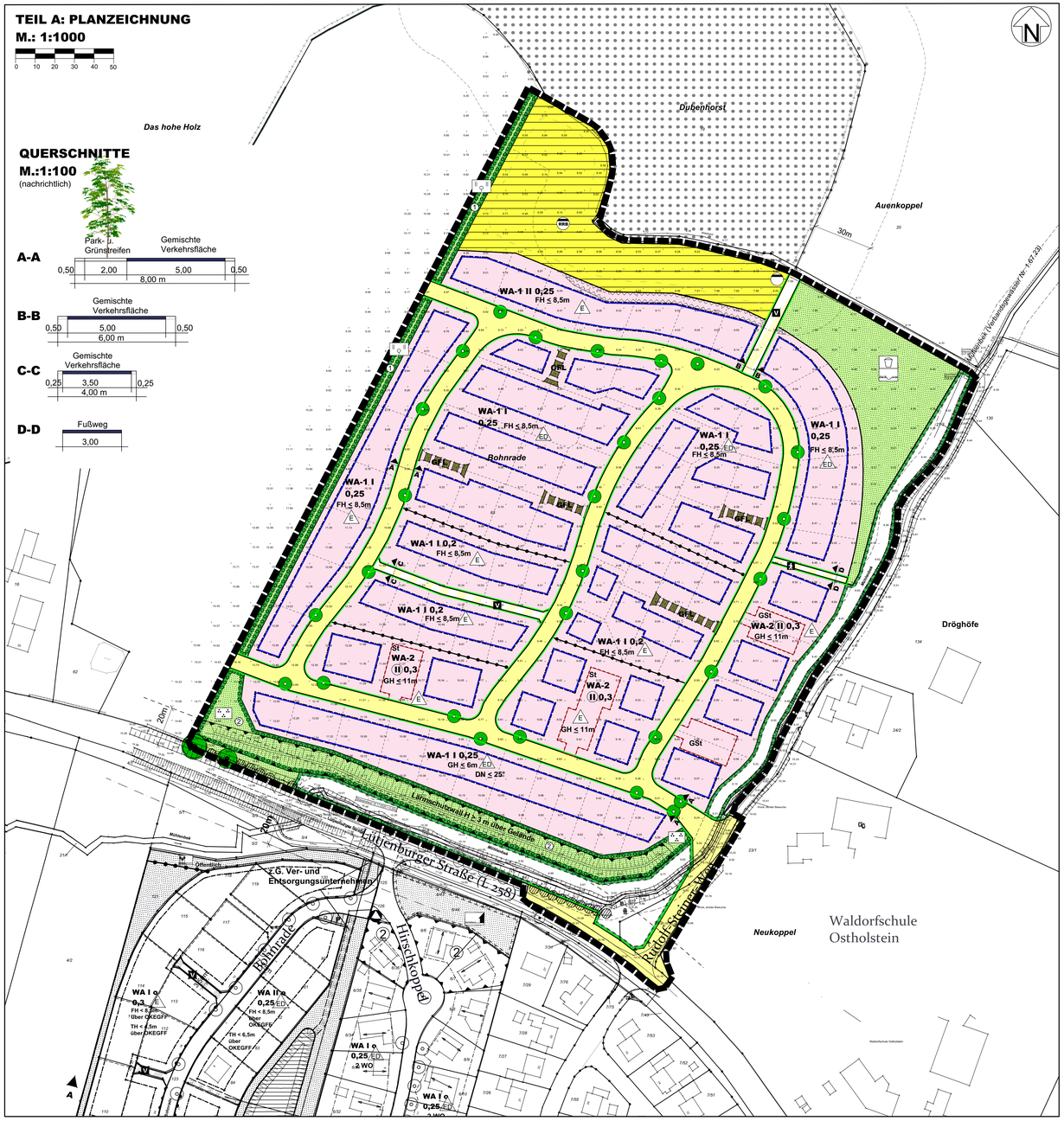
BEBAUUNGSPLAN NR. 47 DER GEMEINDE LENSAHN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000

0 10 20 30 40 50



QUERSCHNITTE

M.:1:100
(nachrichtlich)

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021

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
- (II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- FH ≤ 8,5m — MAXIMALE FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN
- GH ≤ 11m — MAXIMALE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- ED — NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG — §§ 22 und 23 BauNVO
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- FUSSWEG

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- RRB — ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)
- PUMPSTATION

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- GRÜNFLÄCHEN
- GEHÖLZSTREIFEN
- SKA_JUG — RETENTIONSRAUM
- SPL — SPIELPLATZ
- PARKANLAGE

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
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
- St — STELLPLÄTZE
- GSt — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UWELTEINWIRKUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
- DN < 25° — MAX. ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORHANDENE GEBÄUDE
- IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
- 23/2 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- 9.22 — HÖHENPUNKTE
- MÖGLICHE BAUMSTANDORTE
- VORHANDENES GEWÄSSER

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- WALDSCHUTZSTREIFEN — § 24 LWaldG
- ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR LANDESSTRASSE- — § 29 StrWG
- VORHANDENER KNICK — § 30 BNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2021

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-14 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.

1.2 GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE (§§ 12, 14 BauNVO)
Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

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

2.1 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.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
(1) In den WA-1-Gebieten darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl um die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Ziffern 1.-3. BauNVO um max. 100 % überschritten werden.
(2) In den WA-2-Gebieten darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl um die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Ziffern 1.-3. BauNVO um max. 150 % überschritten werden.
(3) In allen WA-Gebieten darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl für nicht überdachte Außenterrassen um 20 % überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)
Nicht überdachte Außenterrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße im Gebiet beträgt 500 m² für Einzelhausbebauung und 300 m² bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte.

5. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den WA-1-Gebieten sind in einem Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen; in einer Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

6. 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)

6.1 GEWÄSSER
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist die Mühlenbek naturnah umzugestalten. Die nicht für das Gewässer benötigten Flächen sind zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Vorhandene Knickgehölze sind zu erhalten. Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung sind zulässig. Dafür notwendige Flächen können wasser- und luftdurchlässig befestigt werden.

6.2 GELÄNDEVERLAUF
Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist mit Ausnahme der zulässigen Nutzungen zu erhalten bzw. nach Ende der Bauarbeiten wieder herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

6.3 REGENRÜCKHALTUNG
Anlagen zur Regenrückhaltung sind naturnah zu gestalten.

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

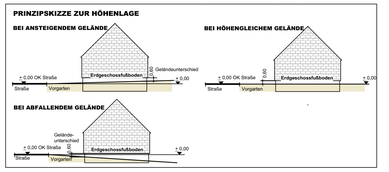
7.1 STRASSENBÄUME
In den Erschließungsstraßen sind mind. 30 standortheimische, regionaltypische Laubbäume zu pflanzen.

7.2 BEPFLANZUNG VON STELLPLATZANLAGEN
(1) Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind mit standortheimischen, regionaltypischen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist 1 Baum je 5 Stellplätze.
(2) Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind zur angrenzenden Verkehrsfläche mit Hecken aus Laubgehölzen einzufrieden.

7.2 FLÄCHENHAFTE GEHÖLZPFLANZUNGEN
(1) Auf den mit Ziffer 1 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische, regionaltypische Laubgehölze oder Laubbäume und hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Zu bepflanzen sind mind. 60 % der Fläche.
(2) Auf der mit Ziffer 2 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische, regionaltypische Laubgehölze in Gruppen anzupflanzen. Zu bepflanzen sind mind. 30 % der Fläche.

8. 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



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

9.1 DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE
(1) Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, sind in den WA-1-Gebieten nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mind. 20° zulässig.
(2) Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder grau bis anthrazitfarbene Materialien zu wählen. Gründächer sind ebenfalls zulässig. Spiegelnde oder glänzend glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

9.2 EINFRIEDUNGEN DER BAUGRUNDSTÜCKE
Im Falle der Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum hin ist diese durch Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Auf der privaten Seite kann ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden. Sichtschutzwände an öffentlichen Straßen sind unzulässig.

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

9.4 VORGÄRTEN
Vorgärten sind ausgenommen der dort zulässigen Nutzungen gärtnerisch zu begrünen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Lensahn für ein Gebiet am westlichen Ortsrand von Lensahn, nördlich der L 258, nordwestlich der Waldorfschule, zwischen Petersdorfer Allee und Mühlenbach - Wohngebiet Mühlenbek -, 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 xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" am xx.xx.xxxx.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx 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 abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lensahn, den xx.xx.xxxx — Siegel — (Michael Robien) -Bürgermeister-

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

Oldenburg i.H., den xx.xx.xxxx — 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 ..... — Siegel — (Michael Robien) -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 ..... — Siegel — (Michael Robien) -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 ..... 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 ..... in Kraft getreten.

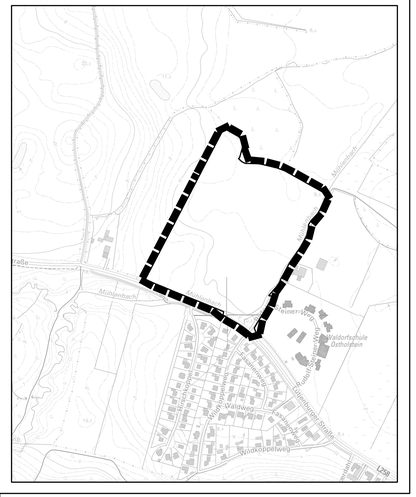
Lensahn, den ..... — Siegel — (Michael Robien) -Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE LENSAHN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47

für ein Gebiet am westlichen Ortsrand von Lensahn, nördlich der L 258, nordwestlich der Waldorfschule, zwischen Petersdorfer Allee und Mühlenbach - Wohngebiet Mühlenbek -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 23. März 2022

Vorentwurf