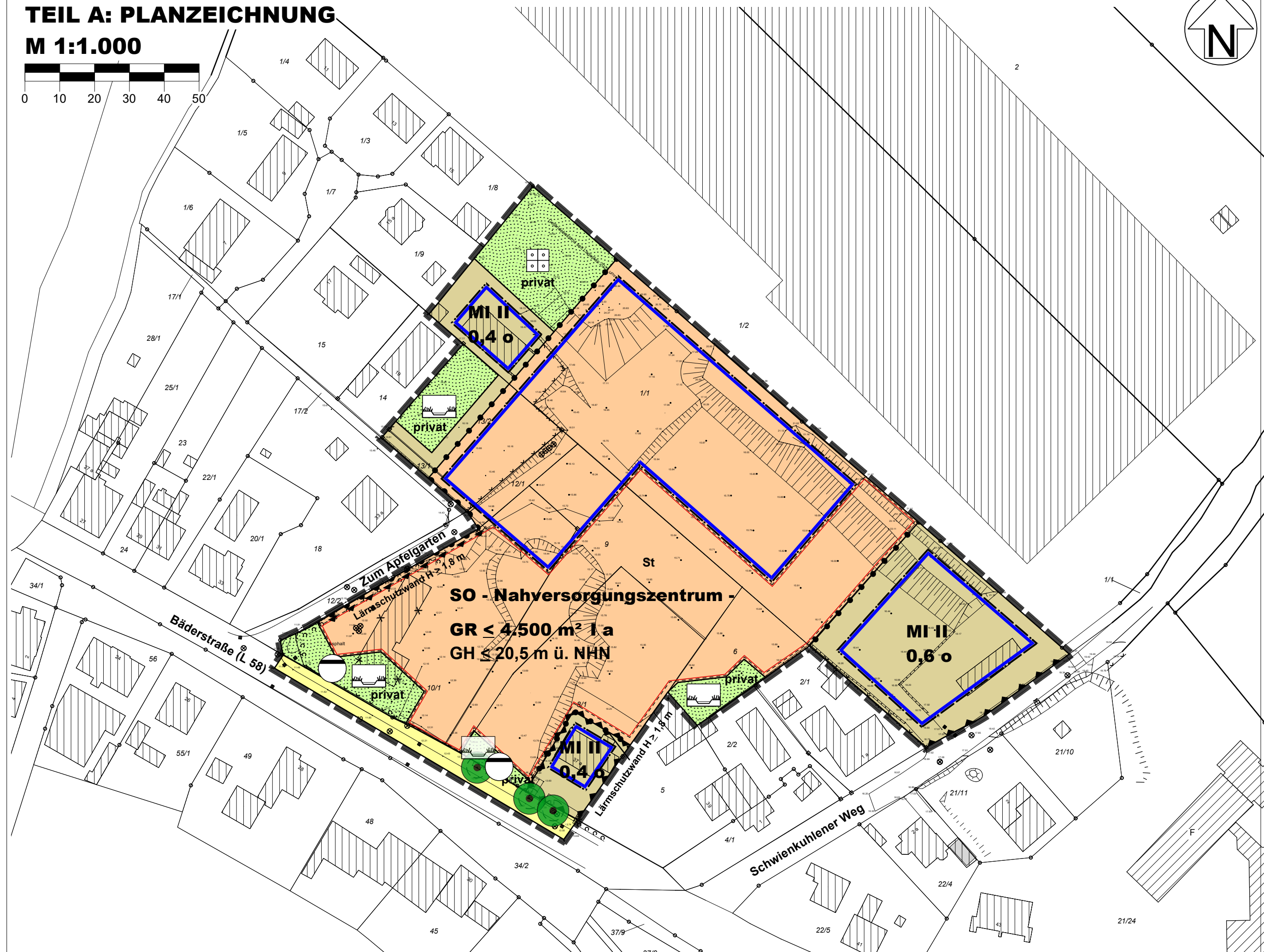
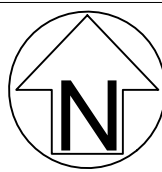
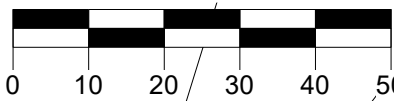


BEBAUUNGSPLAN NR. 53 DER GEMEINDE LENSahn

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	MISCHGEBIETE
	SONSTIGES SONDERGEBIET - NAHVERSÖRGUNGSZENTRUM -
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
0,6	GRUNDFLÄCHENZAHl ALS HÖCHSTMAß
GR ≤ 4.500 m²	GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß
II	ZAHl DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
GH ≤ 20,5 m ü. NHN	MAX. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
o	OFFENE BAUWEISE
a	ABWEICHENDE BAUWEISE
	BAUGRENZE
VERKEHRSFLÄCHEN	
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
	EIN- UND AUSFAHRTEN
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
GRÜNFLÄCHEN	
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
	RETENTIONSRAUM
	HAUSGÄRTEN
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
	ERHALTUNG VON BÄUMEN
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
St	STELLPLÄTZE
	REGENWASSERBEHANDLUNGSANLAGE
	LÄRMSCHUTZWAND
	FLÄCHEN FÜR LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN	
	§ 9 Abs. 7 BauGB
	§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
	§ 6 BauNVO
	§ 11 BauNVO
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
	FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
	BÖSCHUNG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO)
 - Die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nr. 6. Gartenbaubetriebe, Nr. 7.Tankstellen und Nr. 8. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO.
 - Die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO.
 - SONSTIGES SONDERGEBIET - NAHVERSÖRGUNGSZENTRUM -** (§ 11 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet dient vorrangig der Unterbringung großflächigen Einzelhandels mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.
 - Zulässig sind:
 - Lebensmittelmarkt als Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m²,
 - Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m²,
 - Café mit Außerhausverkauf, keine Lieferdienste,
 - Packstation,
 - Stellplätze, Stellplätze mit Ladestation.
 - GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN** (§§ 12,14 BauNVO)
Garagen, Carports sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauGB)
 - GRUNDFLÄCHENZAHl, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 0,8 überschritten werden.
 - BAUWEISE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V. mit § 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
 - MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
(9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Im Sonstigen Sondergebiet -Nahversorgungszentrum- beträgt die Mindestgrundstücksgröße für einen Lebensmittelmarkt 4.000 m².
 - LÄRMSCHUTZFESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - LÄRMSCHUTZWÄNDE**
(1) Gemäß Nr. 7.4 der DIN 9613-2 müssen die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwände über eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/m² verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken und sonstige Öffnungen aufweisen.
(2) Von der Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwände kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass der Lärmschutz gewahrt wird.
 - WÄRMEPUMPEN**
Wärmepumpen sind so zu betreiben, dass ein Schalleistungspegel von 72 dB(A) im Nachtzeitraum nicht überschritten wird.
 - PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN**
(1) Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w.ges der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) wie folgt festzulegen:
Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R'w.ges = 40 dB
Büroräume und Ähnliches erf. R'w.ges = 35 dB
Für Schlafräume sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
(2) Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels sowie zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.
 - ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - BAUMPFLANZUNGEN**
Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit standortheimischen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist 1 Baum/10 Stellplätze.
 - LÄRMSCHUTZWÄNDE**
Lärmschutzwände sind mit einer dauerhaften Begrünung zu versehen.
 - GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)
Die folgenden Festsetzungen gelten für das Sonstige Sondergebiet -Nahversorgungszentrum-.
- WERBEANLAGEN**
(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
(2) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist in Zuordnung zur Grundstückszufahrt zur Bäderstraße ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe von 10,00 m über der Oberkante der Zufahrt zulässig.

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



PRÄAMBEL

Aufgrund der § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53 für das Gebiet nördlich der Bäderstraße, östlich des Schwenkühlener Wegs, westlich der Straße "Zum Apfelgarten" und südlich des Logistikzentrums, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- 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 "xxx" am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am xx.xx.xxxx sowie als Auslegung in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.
- 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.
- Der Ausschuss für Umwelt, Wirtschaft, Verkehr und Bauwesen hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.xxxx.de und im zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in "xxx" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
- 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

Siegel

(Michael Robien)
-Bürgermeister-
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

....., den

Siegel

- Öffentl. best. Verm.-Ing.-
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Veröffentlichung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.xxxx.de und im zentralen Internetportal des Landes erneut veröffentlicht. Die erneute Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in "xxx" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der erneuten Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Lensahn, den

Siegel

(Michael Robien)
-Bürgermeister-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Lensahn, den

Siegel

(Michael Robien)
-Bürgermeister-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung 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 "xxx" 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, Schadensersatzansprüche 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. 53

für das Gebiet nördlich der Bäderstraße, östlich des Schwenkühlener Wegs, westlich der Straße "Zum Apfelgarten" und südlich des Logistikzentrums

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5.000

Stand: 19. Februar 2026

- VORENTWURF -

