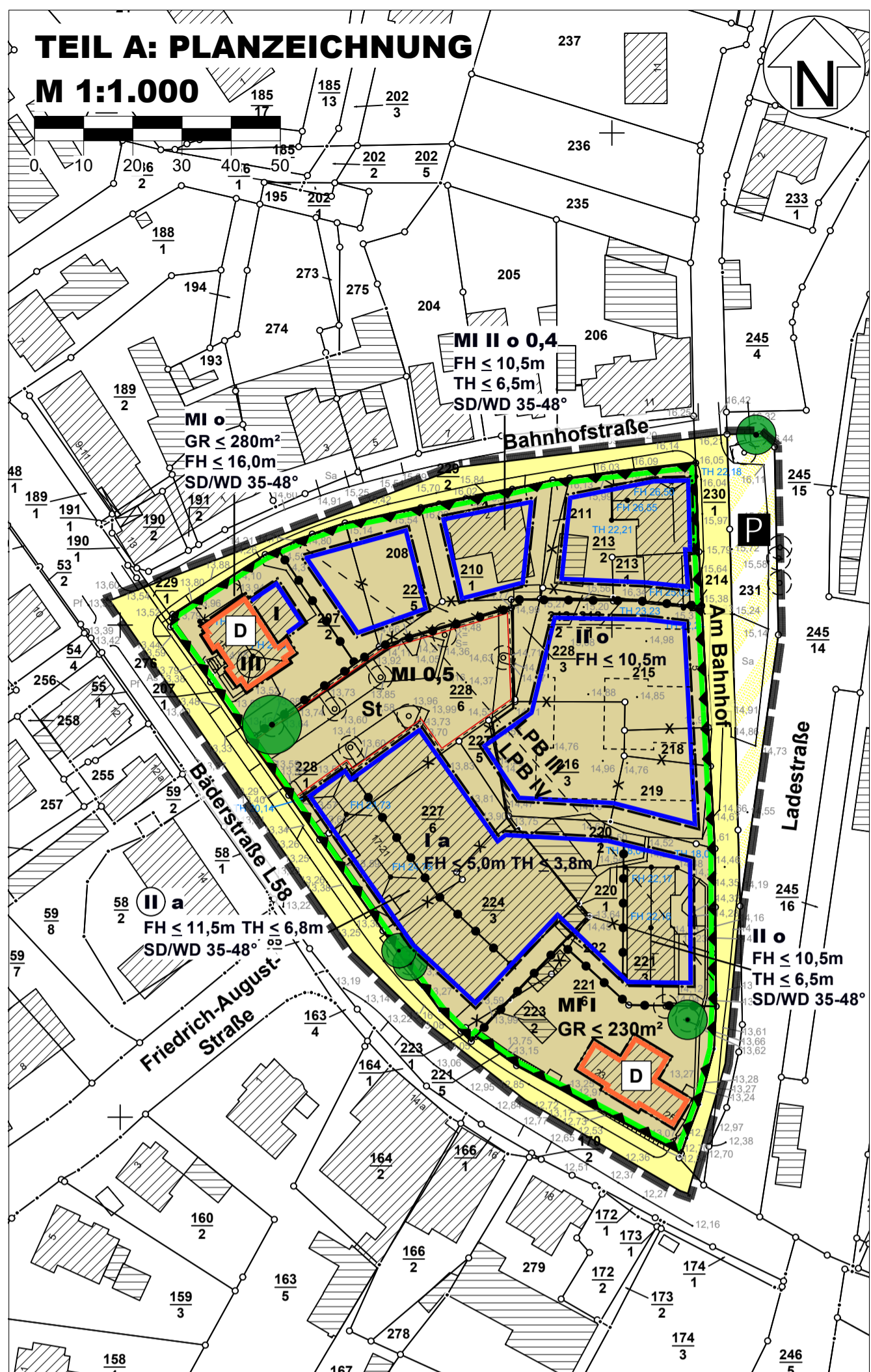


NEUAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 14 DER GEMEINDE LENSAAH



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)
 - MISCHGEBIETE** (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächenzahlen und die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt max. 0,8 überschritten werden.
 - Die max. zulässige Grundfläche von 280 m² darf durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten Außenterrassen um bis zu 50 m² überschritten werden.
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)
 - BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)

Bei festgesetzter abweichender Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, seitliche Grenzbebauung kann zugelassen werden.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)

Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
 - IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - In den Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.
 - Im LPB IV liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, der maßgeblichen Lärmquelle (Bäderstraße, L58) abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 - Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).
 - Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.
 - Außenwohnbereiche sind in einem Abstand von 25 m zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze nicht zulässig. Sind dort ausnahmsweise Außenwohnbereiche nach Südwesten hin vorgesehen, sind diese durch geeignete Maßnahmen im Nahbereich (z.B. abschirmende Wände, Verglasungen, Loggia) so abzuschirmen, dass ein Beurteilungspegel von höchstens 62 dB(A) erreicht wird.
 - Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.
 - HÖHENLAGE** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
 - FASSADEN DER HAUPTGEBÄUDE**

Gebäudeaußenwände sind nur in rot bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen.
 - DÄCHER**

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist nur mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Im Bereich des Kulturdenkmals Bäderstraße 23-25 ist auch eine weiche Bedachung zulässig. Flachdächer sind als Gründächer auszubilden. Solaranlagen sind zulässig.
 - WERBEANLAGEN**

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Sonstige Außenwerbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen eine Werbefläche von 3 m² nicht überschreiten.
 - FREIFLÄCHEN**

Baulich nicht genutzte Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Eine flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

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



PRÄAMBEL

Aufgrund der § 10 Baugesetzgebung (BauGB) i.V. mit § 13a BauGB i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 für ein Gebiet im Ortsteil Lensahn zwischen der Bäderstraße (L 58) im Westen, der Bahnhofstraße im Norden und der Straße Am Bahnhof im Osten, 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 22.12.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" am xx.xx.xxxx.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer 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.lensahn.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 den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" 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.
- Bad Schwartau, den Siegel (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lensahn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lensahn hat den Bebauungsplan, bestehend aus 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 ausgefertigt 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 xx.xx.xxxx 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-

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
MI MISCHGEBIETE	§ 6a BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,5 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	
GR ≤ 280m² GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß	
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	
FH ≤ 16,0m MAX. FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	
TH ≤ 6,8m MAX. TRAUFGHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
o OFFENE BAUWEISE	
a ABWEICHENDE BAUWEISE	
BAULINIE	
BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
P ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
ERHALTUNG VON BÄUMEN	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St STELLPLÄTZE	
UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
ABGRENZUNG LÄRMPEGELBEREICHE	
LPB LÄRMPEGELBEREICHE	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN	§ 16 Abs. 5 BauNVO

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

D	EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMAL), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	FLURSTÜCKSGRENZEN
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNG
	HÖHENPUNKTE
	MÖGLICHE STELLUNG DER BAUKÖRPER

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

§ 9 Abs. 6 BauGB

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	BAULINIE
	BAUGRENZE
	STR. VERKEHRSFLÄCHEN
	STR. BEGRENZUNGSLINIE
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
	ERHALTUNG VON BÄUMEN
	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
St	STELLPLÄTZE
	UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ
	ABGRENZUNG LÄRMPEGELBEREICHE
LPB	LÄRMPEGELBEREICHE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

HINWEISE:
DIN-Vorschriften / technische Regelwerke
 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 bereitgestellt.

Sanierungsgebiet
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes "östliche Ortsmitte" gemäß § 142 BauGB.

Artenschutz
 Die Vorschriften zum Artenschutz der §§ 44, 45 BNatSchG sind zu beachten (Bauzeitenregelung, ggf. Schaffen von Ersatzquartieren, insektenfreundliche Beleuchtung, siehe Begründung Ziffer 3.6.2)

SATZUNG DER GEMEINDE LENSAAH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 NEUAUFSTELLUNG

Für ein Gebiet im Ortsteil Lensahn zwischen der Bäderstraße (L 58) im Westen, der Bahnhofstraße im Norden und der Straße Am Bahnhof im Osten

- VORENTWURF -

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000

Stand: 12. Januar 2026

