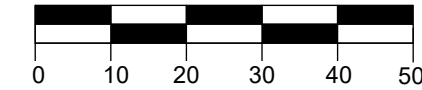


BEBAUUNGSPLAN NR. 47 DER GEMEINDE LENSAAH

TEIL A: PLANZEICHNUNG

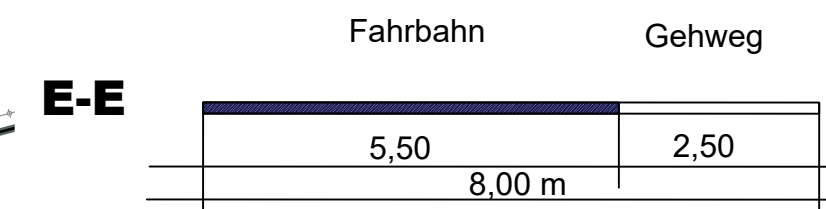
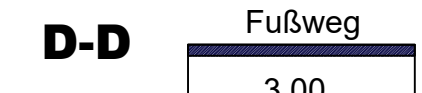
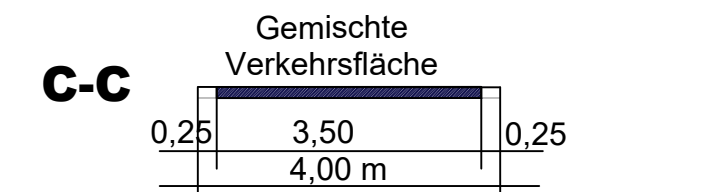
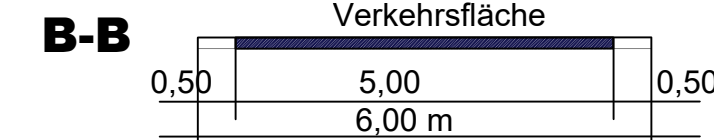
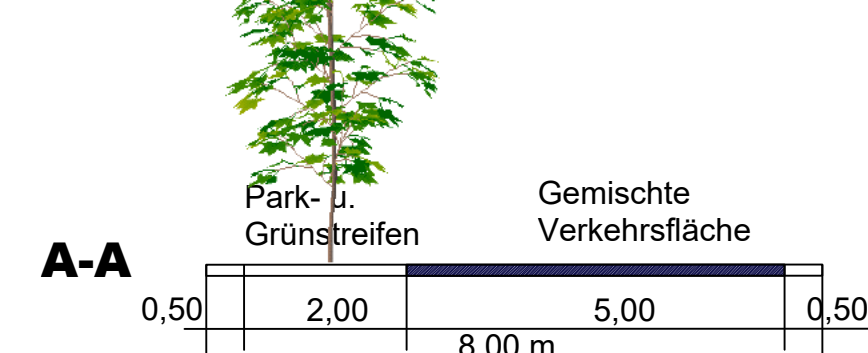
M.: 1:1000



QUERSCHNITTE Das hohe Holz

M.:1:100

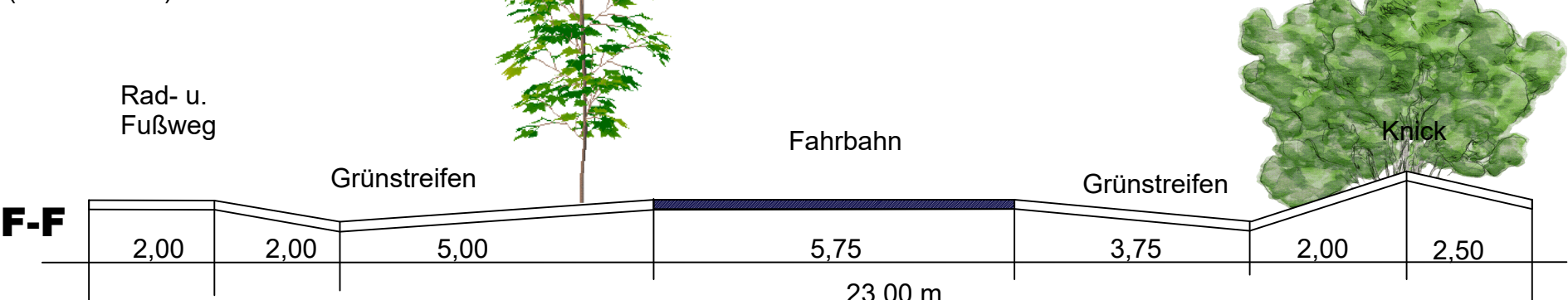
(nachrichtlich)



QUERSCHNITTE L 258

M.:1:100

(nachrichtlich)



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN

WA	ALLGEMEINES WOHNGEbiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO	SONSTIGES SONDERGEbiet	§ 4 BauNVO
	-WALDORFSCHULE- (vgl. B-Plan 34)	§ 11 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§§ 16 - 21a BauNVO
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

ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§§ 22 und 23 BauNVO
—	BAUGRENZE	

VERKEHRSFLÄCHEN

	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
V	VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH	
A	FUSSWEG	

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)	
	PUMPSTATION	

HAUPTVERSORGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

—○—○—○—	UNTERRIDSCH	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
---------	-------------	-------------------------

GRÜNFLÄCHEN

	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GEHÖLZSTREIFEN	
	RETENTIONSRaum	
	STELLPLATZ	
	PARKANLAGE	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR 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 ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	ANPFLANZEN VON HECKEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
St	STELLPLATZE	
GSt	GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE	
	VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 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	

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

TEIL B: TEXT

- Es gilt die BauNVO 2023
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-14 BauNVO)
    - ALLGEMEINE WOHNGEbiete** (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.
    - GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEbAUDE** (§§ 12, 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
    - 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.
    - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
      - 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.
      - 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.
      - In allen WA-Gebieten darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl für nicht überdachte Außenterrassen um 20 % überschritten werden.
    - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Nicht überdachte Außenterrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
    - MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstückgröße im Gebiet beträgt 500 m² für Einzelhausbebauung und 300 m² bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte.
    - ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEbAUEN** (§ 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.
    - 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)
    - KNICKENANLAGEN**

Auf den in der Planzeichnung mit Ziffer 1 festgesetzten Flächen sind Knickneuanlagen auf einem Erdwall mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen. (Hinweis: Ausführung nach den "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" 17.01.2017).
    - GEWÄSSER**

Auf den in der Planzeichnung mit Ziffer 2 festgesetzten Flächen sind am Gewässerkörper der Mühlenbek unter Beachtung der dort verordneten Hauptversorgungsleitung (Gasleitung) Aufwertungen (Aufwertungen, Einbringen von Steinresten) vorzunehmen. Die nicht für das Gewässer benötigten Flächen sind zu einer extensiven Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Vorhandene Knickgehölze sind zu erhalten. Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung sind zulässig. Dafür notwendige Flächen können wasser- und luftdurchlässig befestigt werden.
    - 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.
    - REGENRÜCKHALTUNG**

Die im Norden des Plangebietes festgesetzte Anlage zur Regenrückhaltung ist naturnah zu gestalten.
    - ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (Arten und Qualitäten s. Begründung Ziffer 6.2.4)
    - STRASSENbÄUME**

In den Erschließungsstraßen sind mind. 30 standortheimische, regionaltypische Laubbäume zu pflanzen.
    - BEPFLANZUNG VON STELLPLATZANLAGEN**
      - Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind mit standortheimischen, regionaltypischen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist 1 Baum je 5 Stellplätze.
      - Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind zur angrenzenden Verkehrsfläche mit Hecken aus Laubgehölzen einzufrieden.
    - FLÄCHENHAFT GEHÖLZPFLANZUNGEN**
      - 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.
      - 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.
    - FASSADENBEGRÜNGUNG**

Offenporige Fassaden von Garagen und Nebengebäuden sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
    - HECKENPFLANZUNG**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Heckenpflanzung ist mind. 2-reihig mit standortheimischen regionaltypischen Laubgehölzen anzulegen.
    - 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 Fassade, 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 Gebädefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebädefront.

HINWEISE

- 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.
- Die Vorschriften zum Artenschutz sind grundsätzlich zu beachten. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen: Baufeldräumung vor der Brutzeit, Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, insektenfreundliche Beleuchtung (Details siehe Begründung Ziffer 6.2.4)

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Lensahn durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23811 Bad Schwartau, www.ploh.de

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 Landesabordnung (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

- 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.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis zum 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.
- Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 ausliegen. 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 ausliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite des Amtes Lensahn unter www.lensahn.de ins Internet eingestellt.
- 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-
- 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. -
- 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.
- 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-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekannt zu machen.
- Lensahn, den ..... Siegel (Michael Robien) -Bürgermeister-
- 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 mit dem ..... in Kraft getreten.
- Lensahn, den ..... Siegel (Michael Robien) -Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE LENSAAH

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: 30. April 2025

