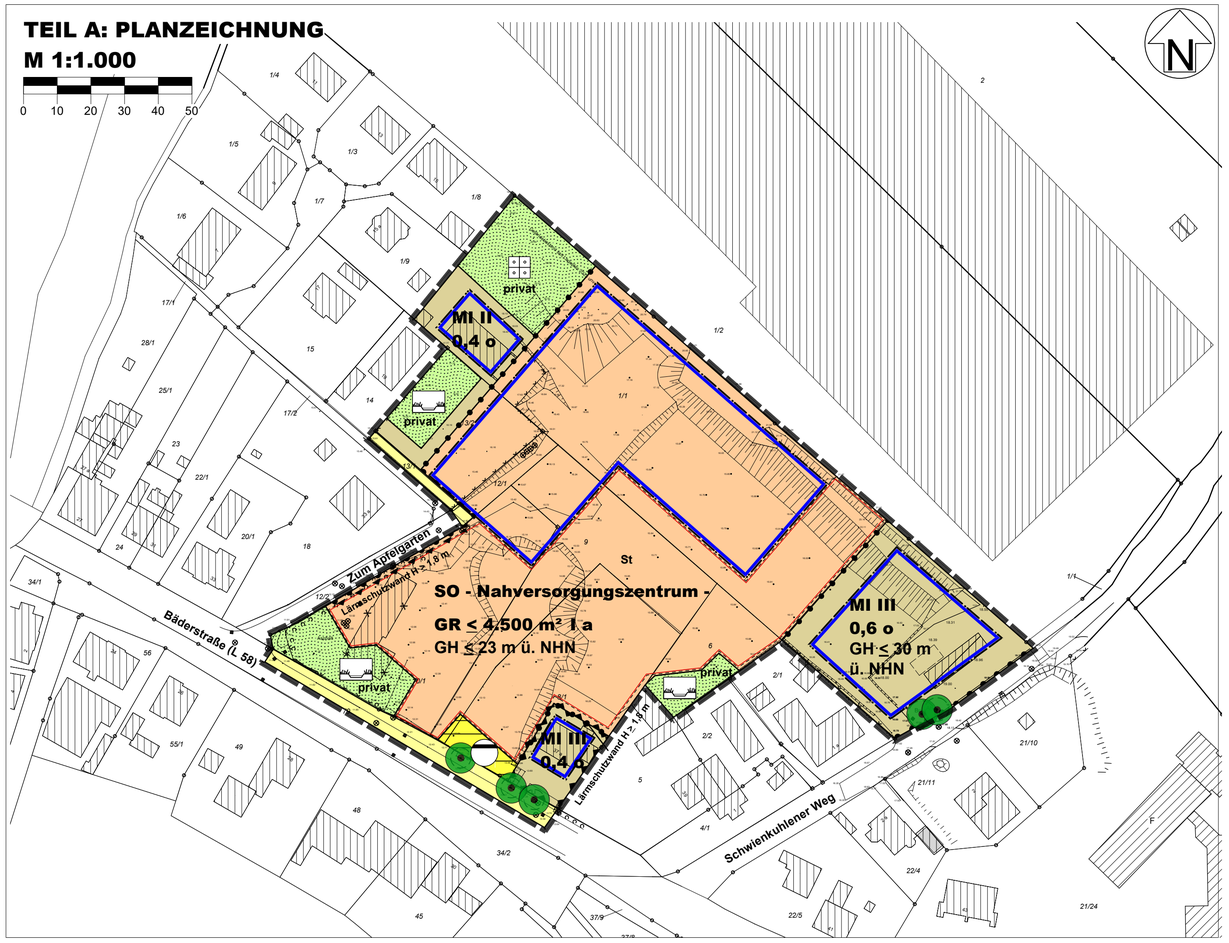
BEBAUUNGSPLAN NR. 53 DER GEMEINDE LENSAHN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000

0 10 20 30 40 50



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	§ 6 BauNVO
SO	SONSTIGES SONDERGEBIET - NAHVERSORGUNGSZENTRUM -	§ 11 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	
GR ≤ 4.500 m²	GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
GH ≤ 28 m ü. NHN	MAX. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
o	OFFENE BAUWEISE	
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
▼	EIN- UND AUSFAHRTEN	
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	
	ABWASSER	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	
	RETENTIONSRAUM	
	HAUSGÄRTEN	
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	
	REGENWASSERBEHANDLUNGSANLAGE	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	LÄRMSCHUTZWAND	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
	FLÄCHEN FÜR LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN	§§ 1, 16 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
	FLURSTÜCKSGRENZEN
35/1	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
	BÖSCHUNG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

(1) 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.

(2) Die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO.

(3) Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET
- NAHVERSORGUNGSZENTRUM - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet dient vorrangig der Unterbringung großflächigen Einzelhandels mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

(2) Zulässig sind:
1. Lebensmittelmarkt als Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m²,
2. Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m²,
3. Café mit Außerhausverkauf, keine Lieferdienste,
4. Packstation,
5. Stellplätze, Stellplätze mit Ladestation.

1.3 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.

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

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe darf auf max. 10% der Dachfläche für notwendige technische Anlagen um max. 2 m überschritten werden.

2.2 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.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Im Sonstigen Sondergebiet -Nahversorgungszentrum- beträgt die Mindestgrundstücksgröße für einen Lebensmittelmarkt 4.000 m².

5. LÄRMSCHUTZFESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 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.

5.2 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.

6. ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 BAUMPFLANZUNGEN
Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit standortheimischen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist 1 Baum/10 Stellplätze.

6.2 LÄRMSCHUTZWÄNDE
Lärmschutzwände sind mit einer dauerhaften Begrünung zu versehen.

7. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

7.1 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.

7.2 DÄCHER
Im Sonstigen Sondergebiet sind mind. 2.500 m² der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

7.3 GARTENGESTALTUNG
Die nicht für zulässige Nutzungen benötigten Freiflächen auf den Grundstücken sind zu begrünen und zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

HINWEIS:
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.
Artenschutz
Die Vorschriften der §§ 39, 44 und 45 BNatSchG sind zu beachten (fachkundige Begleitung bei Abrissarbeiten, Rodungszeitraum für Gehölze, insektenfreundliche Beleuchtung, Schaffen von Ersatzquartieren (vgl. Begründung Ziffer 6.2.4).

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Lensahn durch das Planungsbüro Ostholstein,
Tremskamp 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, westlich des Schwienkuhlener Wegs, östlich der Straße "Zum Apfelgarten" und südlich des Logistikzentrums, 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 "xxx" am xx.xx.xxxx.
2. 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.
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. Der Ausschuss für Umwelt, Wirtschaft, Verkehr und Bauwesen hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
5. 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 abgegegeben 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.
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 ..... Siegel (Michael Robien) -Bürgermeister-

7. 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.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. 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-

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 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, 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.

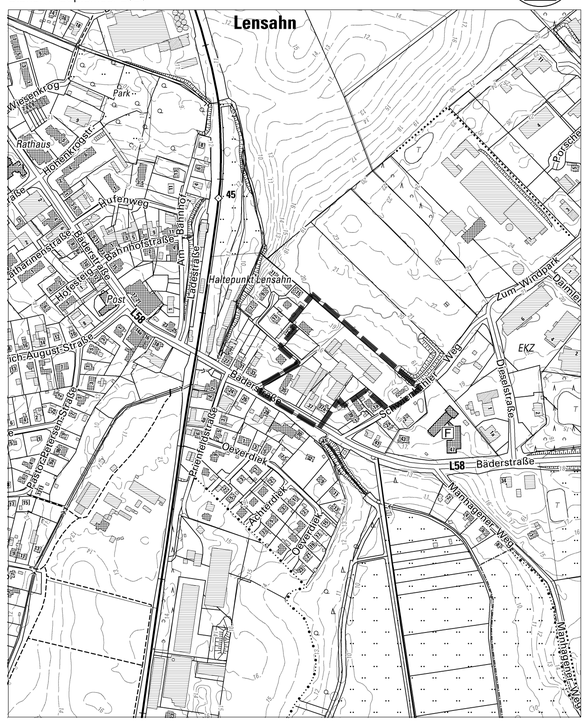
Lensahn, den ..... Siegel (Michael Robien) -Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE LENSAHN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53

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

ÜBERSICHTSPLAN - ENTWURF -
M 1:5.000

Stand: 1. September 2026


Lensahn
Wiesenkrog
Park
Rathaus
Hohenrogate
Pestalozzi
Hufenweg
45
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße
Dorfstraße
Haltepunkt Lensahn
Hotel
Post
L58
Zum Windpark
Zum
EKZ
Weg
Dorfstraße
Bäderstraße
Bäderstraße
Schwienkuhlener Weg
Am Schwienkuhlener Weg
Ostseeallee
Am Schwienkuhlener Weg
Ostseeallee
Schmiedestraße
Lindenstraße
Lindenstraße
Am Schwienkuhlener Weg
Ostseeallee
Ostseeallee
Am Schwienkuhlener Weg
Am Schwienkuhlener Weg
Schwienkuhlener Weg
Schwienkuhlener Weg