

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 DER GEMEINDE LENSAAH



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) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde Lensahn für ein Gebiet östlich der Bahnlinie Lübeck - Puttgarden, nordöstlich Bruhnkrüger Weg, nördlich Sieversberg - Fa. Pfeiffenberger-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.04.2018. 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 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 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.
- 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 (Klaus Winter) -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 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 xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. 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 erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) 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 über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite des Amtes Lensahn unter www.lensahn.de ins Internet eingestellt. oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

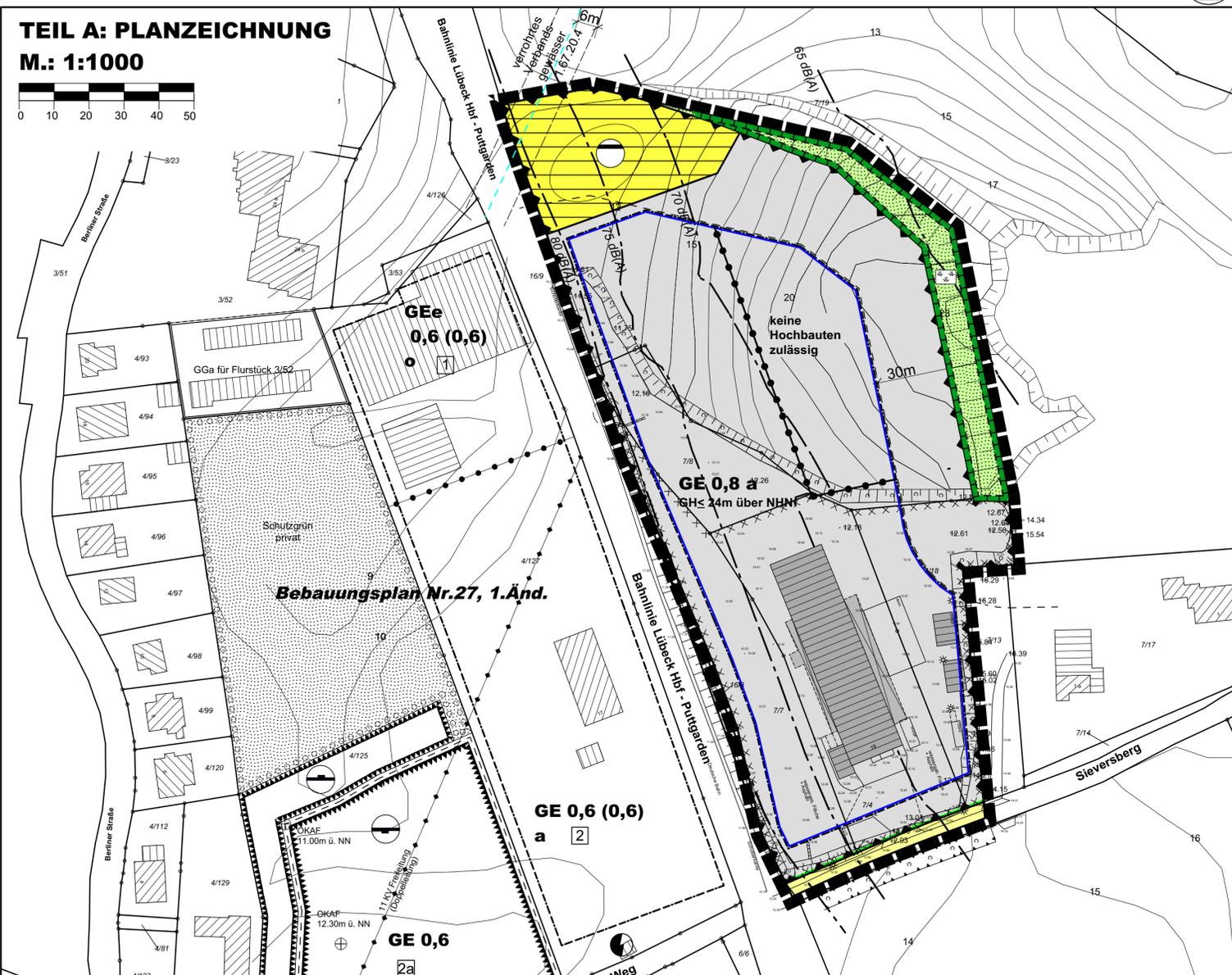
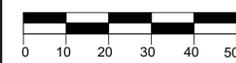
10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lensahn hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Lensahn, den Siegel (Klaus Winter) -Bürgermeister-

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Lensahn, den Siegel (Klaus Winter) -Bürgermeister-

12. 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 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 (Klaus Winter) -Bürgermeister-

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE GEWERBEBEGEBIETE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GH ≤ 24m über NHN MAXIMALE GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a ABWEICHENDE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

VERKEHRSLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN

ABWASSER (REGENRÜCKHALTE- / KLÄRBECKEN)

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GRÜNFLÄCHEN PRIVAT

SUKZESSIONSFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

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 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENPUNKTE

HÖHENLINIEN

BÖSCHUNG

VORHANDENES GEBÄUDE

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

WALDSCHUTZSTREIFEN § 24 LWaldG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1. GEWERBEBEBIET (§ 8 BauNVO)

- Im Plangebiet ist die in § 8 Abs.3 BauNVO aufgeführte Ausnahme Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

- Im Plangebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- Im Plangebiet ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Abstell-, Lager- und Rangierflächen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig gem. § 16 Abs. 6 BauNVO.

2.2. HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 16 Abs.2 BauNVO)

Für technische Anlagen (z. B. Entlüftungsanlagen und Schornsteine) darf die max. Gesamthöhe um bis zu 3 m überschritten werden.

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

3.1 BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m gem. § 22 Abs.4 BauNVO zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Abstell-, Lager- und Rangierflächen zulässig.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Die festgesetzten Sukzessionsflächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

5. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Zum Schutz der Büronutzung werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

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.

SATZUNG DER GEMEINDE LENSAAH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45

für ein Gebiet östlich der Bahnlinie Lübeck - Puttgarden, nordöstlich Bruhnkrüger Weg, nördlich Sieversberg - Fa. Pfeiffenberger-

Entwurf

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 28. Mai 2019

