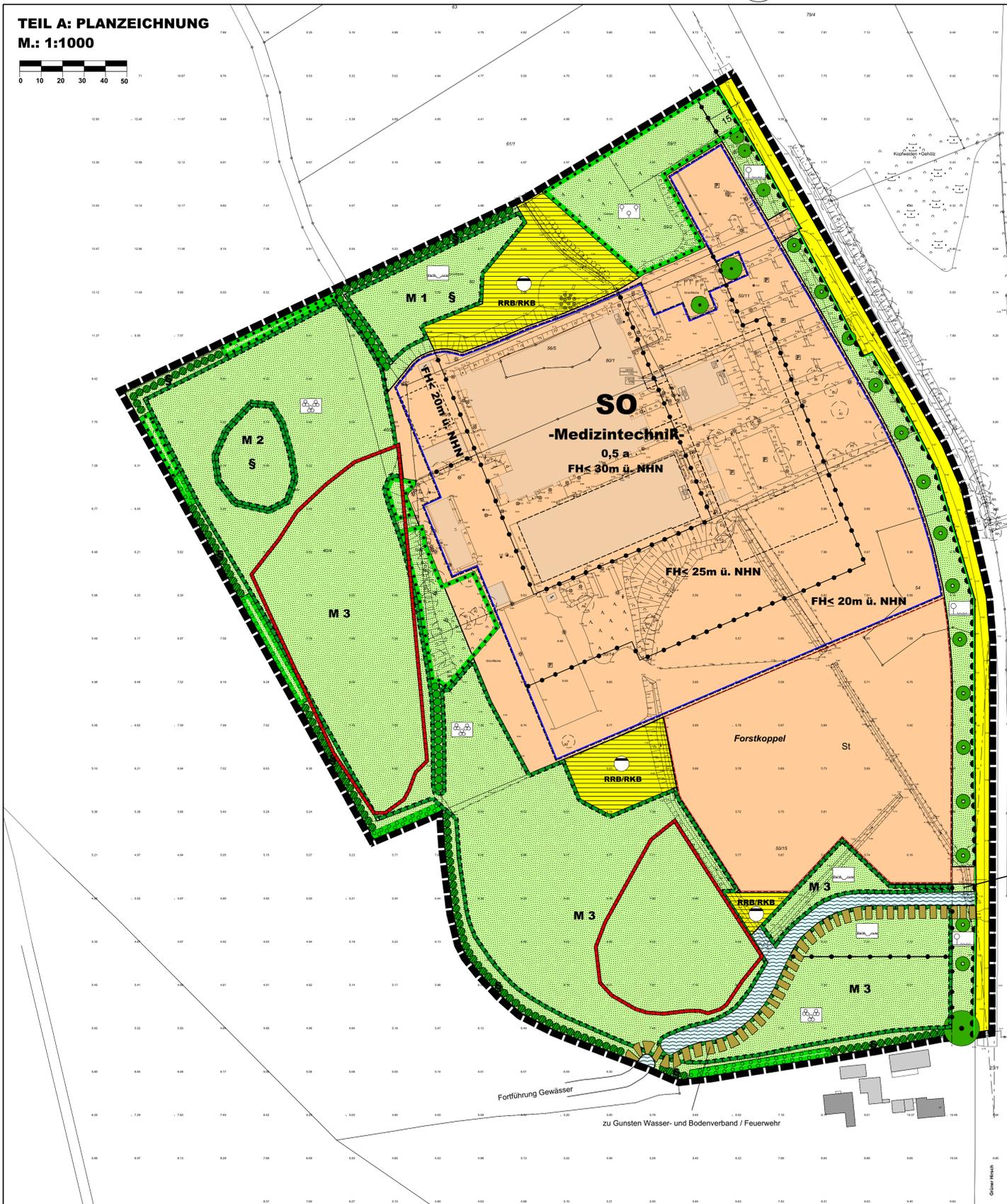


# BEBAUUNGSPLAN NR. 40 DER GEMEINDE LENSAAH



## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



## PLANZEICHEN

### I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 - 11 BauNVO

SONSTIGES SONDERGEBIET -MEDIZINTECHNIK- § 11 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

GRUNDFLÄCHENZAHL 0,5

FH ≤ 30,0 m über NNH

FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHNENULL § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

ABWEICHENDE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSLÄCHE

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN § 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB

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

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

REGENRÜCKHALTEBECKEN

REGENKLÄRBECKEN

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

GRÜNSTREIFEN

GEHÖLZFLÄCHEN

RETENTIONSRAUM

GRÜNLAND § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

WASSERFLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER 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 FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

ANPFLANZEN VON KNICKS § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

STELLPLATZE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENPUNKTE

BÖSCHUNGEN

ZAUN, VORHANDEN

MÖGLICHE BAUMSTANDORTE

SICHTDREIECKE

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

VORHANDENE KNICKS § 21 LNatSchG § 30 BNatSchG § 29 StrWG

ANBAUFREIE ZONE - 15 m ZUR KREISSTRASSE- § 21 LNatSchG § 30 BNatSchG

GESCHÜTZTES BIOTOP § 21 LNatSchG § 30 BNatSchG

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

ARCHÄOLOGISCHES INTERESSENGBIET § 9 Abs. 6 BauGB

## RECHTSGRUNDLAGEN

Es gilt die BauNVO 1990

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

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

#### 1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET -MEDIZINTECHNIK- (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet -Medizintechnik- dient der Unterbringung eines Betriebes zur Herstellung und zum Vertrieb von Medizintechnik mit allen erforderlichen Nebeneinrichtungen. Zulässig sind:

- Produktionsanlagen
- Vertriebseinrichtungen
- betriebszugehörige Büro- und Verwaltungseinrichtungen
- betriebszugehörige Sozialeinrichtungen
- maximal 5 Betriebswohnungen
- Stellplätze

#### 1.2 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

#### 2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe darf ausnahmsweise durch notwendige technische Anlagen um max. 3 m überschritten werden.

#### 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,8 überschritten werden.

### 3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

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

#### 4.1 M1: GROSSEGGENRIED UND SCHILF-, ROHRKOLBEN-, TEICHSIMSEN-RÖHRICHT

Zur Sicherung des Biotops sind Absenkungen des Grundwasserstandes unzulässig.

#### 4.2 M2: KLEINGEWÄSSER UND GROSSEGGENRIED

Das Kleingewässer mit den angrenzenden, kleinflächigen Großseggenriedbeständen ist zu erhalten.

#### 4.3 M3: WERTGRÜNLAND

Die Maßnahmenflächen sind zu Nass- bzw. Feuchtwäldern (Wertgrünland) zu entwickeln und zu erhalten. (Hinweis: Die Herstellung und Erhaltung des Wertgrünlandes erfolgt durch die in der Begründung dargestellten Maßnahmen.)

### 5. ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### 5.1 BAUMPFLANZUNGEN

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche entlang der Kreisstraße sind mit einem Abstand von max. 30 untereinander mind. 15 standortheimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

#### 5.2 FLÄCHENHAFT ANPFLANZUNGEN

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dichte Bepflanzungen mit heimischen Knickgehölzen vorzunehmen.

#### 5.3 ANPFLANZUNGEN VON KNICKS

Die festgesetzten Knickneuanlagen sind als Schlehen-Hasel-Knicks gem. der "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" (Erläss vom 20.01.2017) vorzunehmen.

### 6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 84 LBO)

#### 6.1 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen, die die Höhe der Gebäude übersteigen sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

#### 6.2 Dach- und Fassadengestaltung

Spiegelnde Materialien sind unzulässig.

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



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet der Firma Codan und einer südlich daran angrenzenden Fläche, nördlich eines Knicks und einzelner Wohnbebauung, westlich der Kreisstraße (K 59) und östlich landwirtschaftlicher Flächen, abgegrenzt durch einen Knick, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung 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 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 auszuliegenden 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-

Der katastermäßige Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt.

..... den ..... Siegel - Offentl. 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.

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 ausliegen. (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 auszuliegenden 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.

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-

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-

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, Erstattungsansprüche 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-

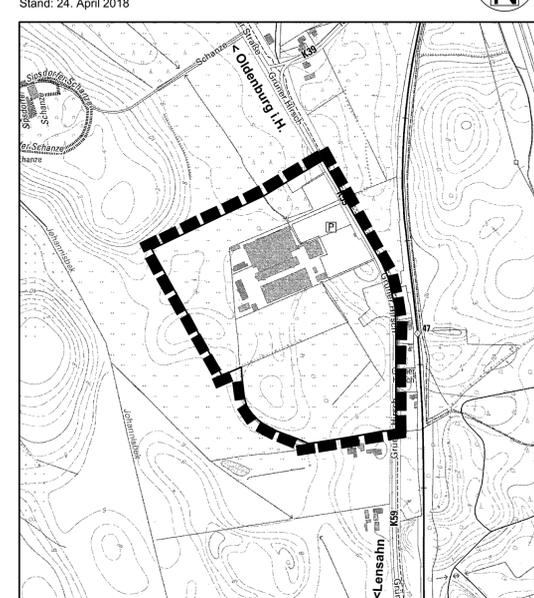
## SATZUNG DER GEMEINDE LENSAAH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40

für das Gebiet der Firma Codan und einer südlich daran angrenzenden Fläche, nördlich eines Knicks und einzelner Wohnbebauung, westlich der Kreisstraße (K 59) und östlich landwirtschaftlicher Flächen, abgegrenzt durch einen Knick

Entwurf

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 24. April 2018



Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese im Amt Lensahn, Eutner Straße 2, 23738 Lensahn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.