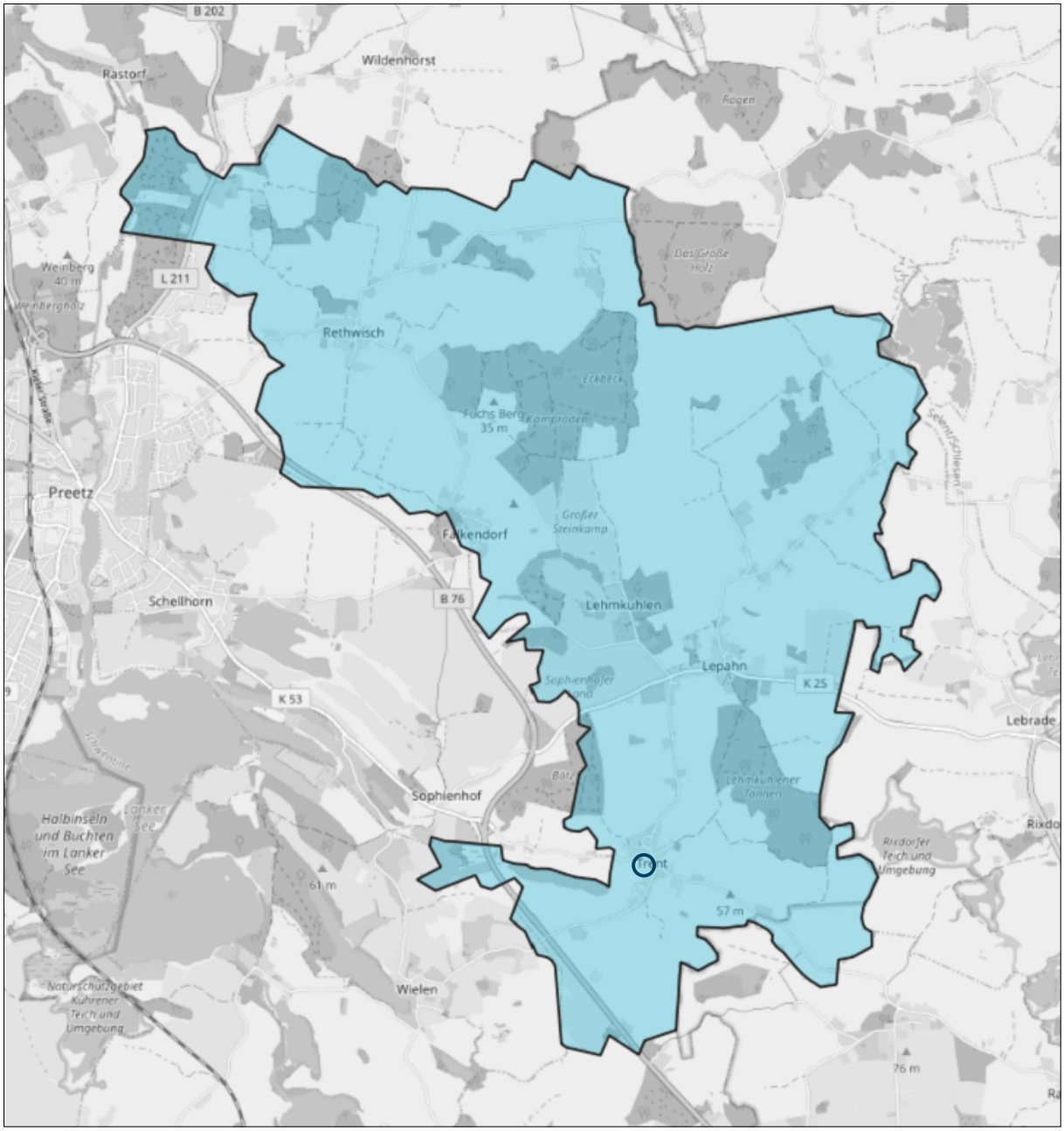
Übersichtsplan ohne Maßstab




Verortung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Lehmkuhlen
(Kartengrundlage: OpenStreetMaps)

# Satzung der Gemeinde Lehmkuhlen, Kreis Pöln, über den Bebauungsplanes Nr. 6

Für das Gebiet westlich der Schulstraße und südlich des Preetzer Redder im Ortsteil Trent.

Bearbeitung: 02.02.2022, 04.02.2022, 07.03.2022, 08.03.2022, 10.03.2022, 24.03.2022, 30.03.2022, 12.04.2022

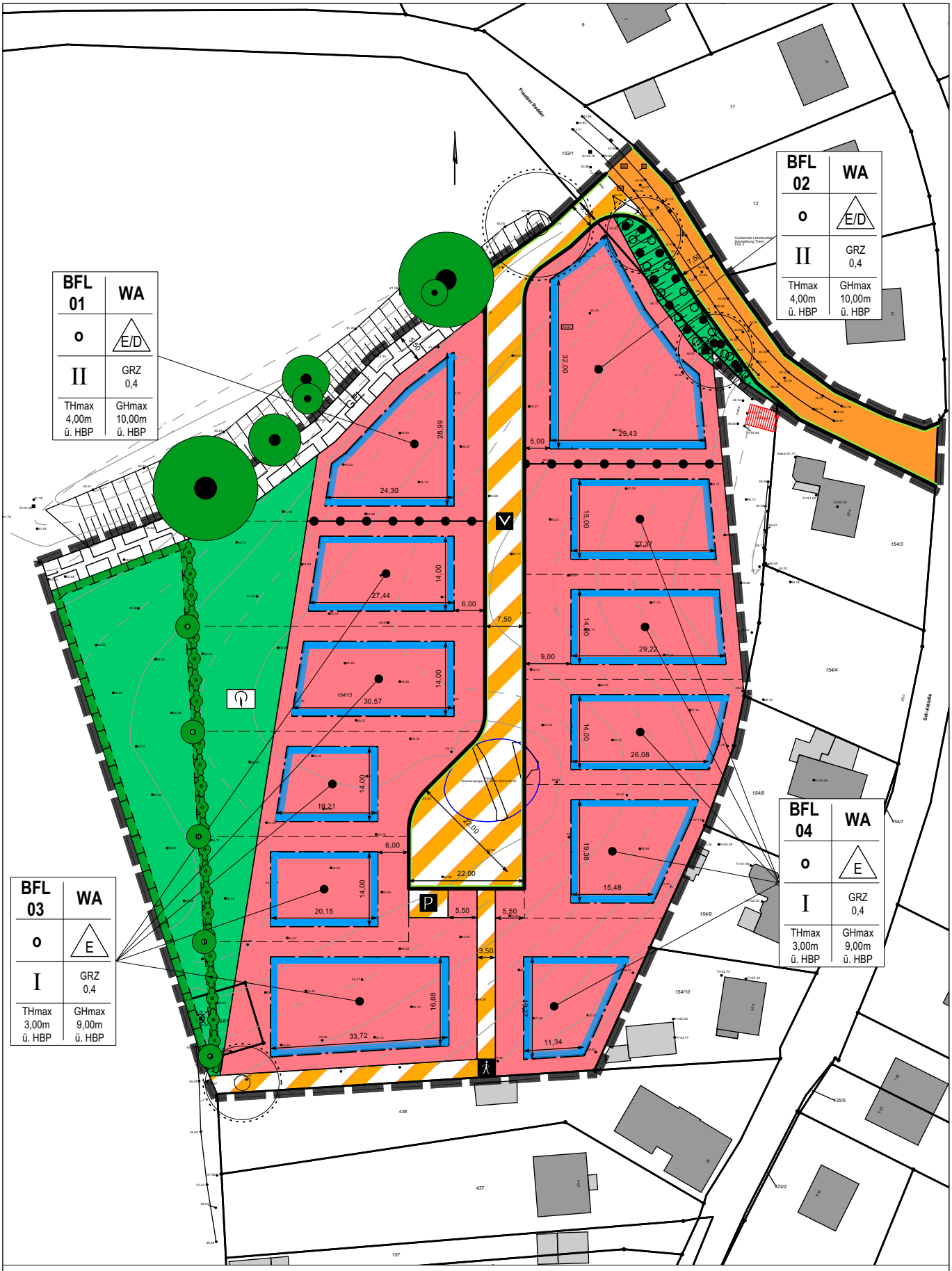
**VORENTWURF**

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de

Geändert :

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Art des Verfahrens :** | ☐ Regel-verfahren | ☐ Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | ☐ Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB) | ☐ Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | ■ Beschleunigtes Verfahren (§ 13b BauGB) |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stand des Verfahrens :** | ■ § 3 (1) BauGB | ■ § 4 (1) BauGB | ☐ § 3 (2) BauGB | ☐ § 4 (2) BauGB | ☐ § 4a (2) BauGB | ☐ § 4a (3) BauGB | ☐ § 1 (7) BauGB | ☐ § 10 BauGB |




# Teil A: Planzeichnung

## Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Lehmkuhlen

Bearbeitung: 12.04.2022

Maßstab 1 : 1.000

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de ● www. b2k-dni.de

# Teil A: Planzeichenerklärung:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

| PLANZEICHEN | ERLÄUTERUNGEN | RECHTSGRUNDLAGEN |
|---|---|---|
| **1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)** | | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** | |
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO |
| BFL01 | Nummerierung der Bauflächen, z. B. Baufläche (BFL) 1 | |
| | **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** | |
| GRZ 0,40 | Grundflächenzahl, z.B. 0,40 | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO |
| | **HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS** | |
| GHmax 9,00m ü. GOK | Maximal zulässige Gebäudehöhe über Geländeoberkante, z.B. 9,00 m ü. GOK | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO |
| THmax 3,00m ü. GOK | Maximal zulässige Traufhöhe über Geländeoberkante, z.B. 3,00m ü. GOK | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO |
| | **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** | |
| E | Nur Einzelhäuser zulässig | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO |
| E/D | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO |
| o | Offene Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO |
| | Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO |
| | **VERKEHRSFLÄCHEN** | |
| | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| P | Öffentliche Parkplätze | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| V | Verkehrsberuhigter Bereich | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |

## Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Lehmkuhlen

Bearbeitung: 12.04.2022

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de ● www. b2k-dni.de

# Teil A: Planzeichenerklärung:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

| PLANZEICHEN | ERLÄUTERUNGEN | RECHTSGRUNDLAGEN |
|---|---|---|
| | Verkehrsberuhigter Bereich | |
| | Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | **GRÜNFLÄCHEN** | |
| | Grünfläche<br>PG - private Grünfläche; ÖG - öffentliche Grünfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | Zweckbestimmung | |
| | Hausgarten | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** | |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 + Abs. 6 BauGB |
| | Baum, zu erhalten / Baum, zu Pflanzen | § 9 Abs. 1 Nr. 25b/a BauGB |
| | Hecke, neu zu pflanzen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | **SONSTIGE PLANZEICHEN** | |
| GFL | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten | § 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB |

## 3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|---|---|
| | Flurstücksgrenze, vorhanden |
| | Flurstücksgrenze, geplant |
| *154/13* | Flurstücksbezeichnung |
| | Gemarkungsgrenze |
| | Bebauung, vorhanden |
| | Baum, künftig fortfallend |
| 5,50 | Maße in Metern |

**Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Lehmkuhlen**

Bearbeitung: 12.04.2022

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de ● www. b2k-dni.de

# Teil B: Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.3 Ferienwohnungen werden explizit ausgeschlossen.

**2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 22 und § 23 BauNVO sowie § 6 Abs. 2 LBO-SH)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

**3. Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangaben über Geländeoberkante (GOK) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden. Auf den Bauflächen (BFL) 1 und 2 ist ein GHmax von 10,00 m über GOK zulässig. Auf den Bauflächen (BFL) 3 und 4 ist eine GHmax von 9,00 m über GOK zulässig.

3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Traufhöhen (THmax) durch die Höhenangaben über Geländeoberkante (GOK) festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Dach und Außenwand bezeichnet. Auf den Bauflächen (BFL) 1 und 2 ist eine THmax von 4,00 m über GOK zulässig. Auf den Bauflächen (BFL) 3 und 4 ist eine THmax von 3,00 m über GOK zulässig. Bei Dachformen mit einer Dachneigung von bis zu 5° ist eine THmax von 6,00 m über GOK zulässig.

**5. Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 19 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sind nur auf den als Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Flächen zulässig.

**6. Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

[zu ergänzen, Entwässerungskonzept derzeit in Bearbeitung]



B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de ● www. b2k-dni.de

# Teil B: Textliche Festsetzungen

**7. Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 84 LBO SH)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohneinheit mindestens zwei (2) Stellplatz, Garage oder Tiefgaragenstellplatz in den als Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Flächen herzustellen.
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

**8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Entlang der nördlichen Gehölzstruktur ist ein Feldweg als Erschließung der westlich gelegenen Landwirtschaftlichen Flächen vorzuhalten. Hierzu ist dem Eigentümer der Landwirtschaftlichen Flächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen.

**8. Grünordnung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

8.1 <u>Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer</u>
Der an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufende Graben ist in seiner Funtion zu erhalten. Die Gehölzbestände des zu erhaltenden Walles im südosten des Geltungsbereiche sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

8.2 <u>Erhalt von Bäumen</u>
Die in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichnete Bäume ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie bei Abgang durch standortgerechte und regionaltypische Bäume gleichartig zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen sind diese Bäume durch die in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) sowie in den Richtlinien zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Errichtung eines Schutzzaunes bzw. Stammschutzes erzielen.

8.3 <u>Anpflanzung von Bäumen</u>
An den Standorten der in der Planzeichnung als zu pflanzen gekennzeichneten Bäume sind standortgerechte und regionaltypische Bäume zu pflanzen sowie bei Abgang durch standortgerechte und regionaltypische Bäume gleichartig zu ersetzen. Die genauen Standorte sind in einem Umkreis von 10,00 m um die in der Planzeichnung dargestellten Standorte frei wählbar.

8.4 <u>Anpflanzung von Hecken</u>
Entlang der Verläufe der in der Planzeichnung als neu zu pflanzend gekennzeichneten Hecken sind Hecken aus standortgerechte und regionaltypische Pflanzen zu pflanzen sowie bei Abgang durch standortgerechte und regionaltypische Pflanzen zu ersetzen.



B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de ● www. b2k-dni.de

# Teil B: Textliche Festsetzungen

8.5 Hausgärten

Die Hausgärten sind dem jeweils angrenzenden Baugrundstücken zuzuordnen. Eine gärtnerische Nutzung wie das Anpflanzen von Nutz- und Zierpflanzen oder Rasenflächen ist zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelung und –verdichtung, bauliche Anlagen jeglicher Art, Stellplätze sowie Lagerplätze sind in den Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgarten nicht zulässig.

8.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

[zu ergänzen]

**9. Solarfestsetzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

**10. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)

10.1 Gestaltung der Gärten

Auf den Gartenflächen der Baugrundstücke sind unbepflanzte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.

10.2 Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den privaten Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig.

**Hinweise:**

Hinweise zum Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de ● www. b2k-dni.de

# Teil B: Textliche Festsetzungen

Hinweis zum Boden

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Hinweise zu Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Hinweise zu Kampfmitteln

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Lehmkuhlen nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderer Weise betroffen waren. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.



B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de ● www. b2k-dni.de