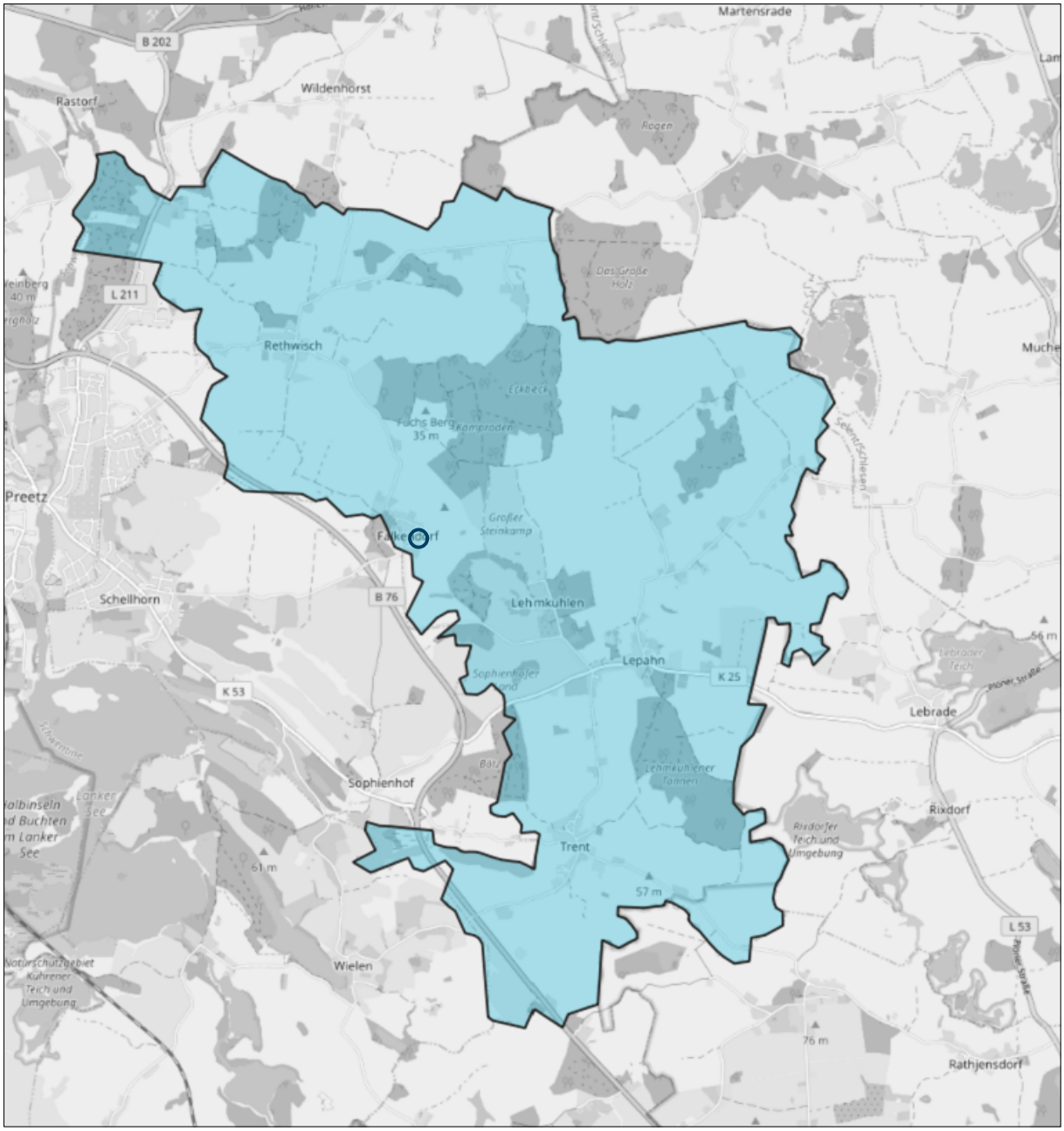
Übersichtsplan ohne Maßstab



Verortung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lehmnkuhlen
(Kartengrundlage: OpenStreetMaps)

Satzung der Gemeinde Lehmkuhlen, Kreis Plön, über den Bebauungsplanes Nr. 5 "Dreschkrog"

Für die Baulücke 14 und die Flächen B9, B10 und B11 des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten (2020), bestehend aus den Flurstücken 127,128 und 25/2, sowie den unmittelbar angrenzenden Grundstücken Fliederweg 8, 14 und 16.

Bearbeitung: 07.03.2022, 24.03.2022, 12.04.2022, 20.10.2022, 28.10.2022, 09.11.2022, 28.11.2022, 28.02.2023, 23.03.2023, 29.03.2023, 08.05.2023

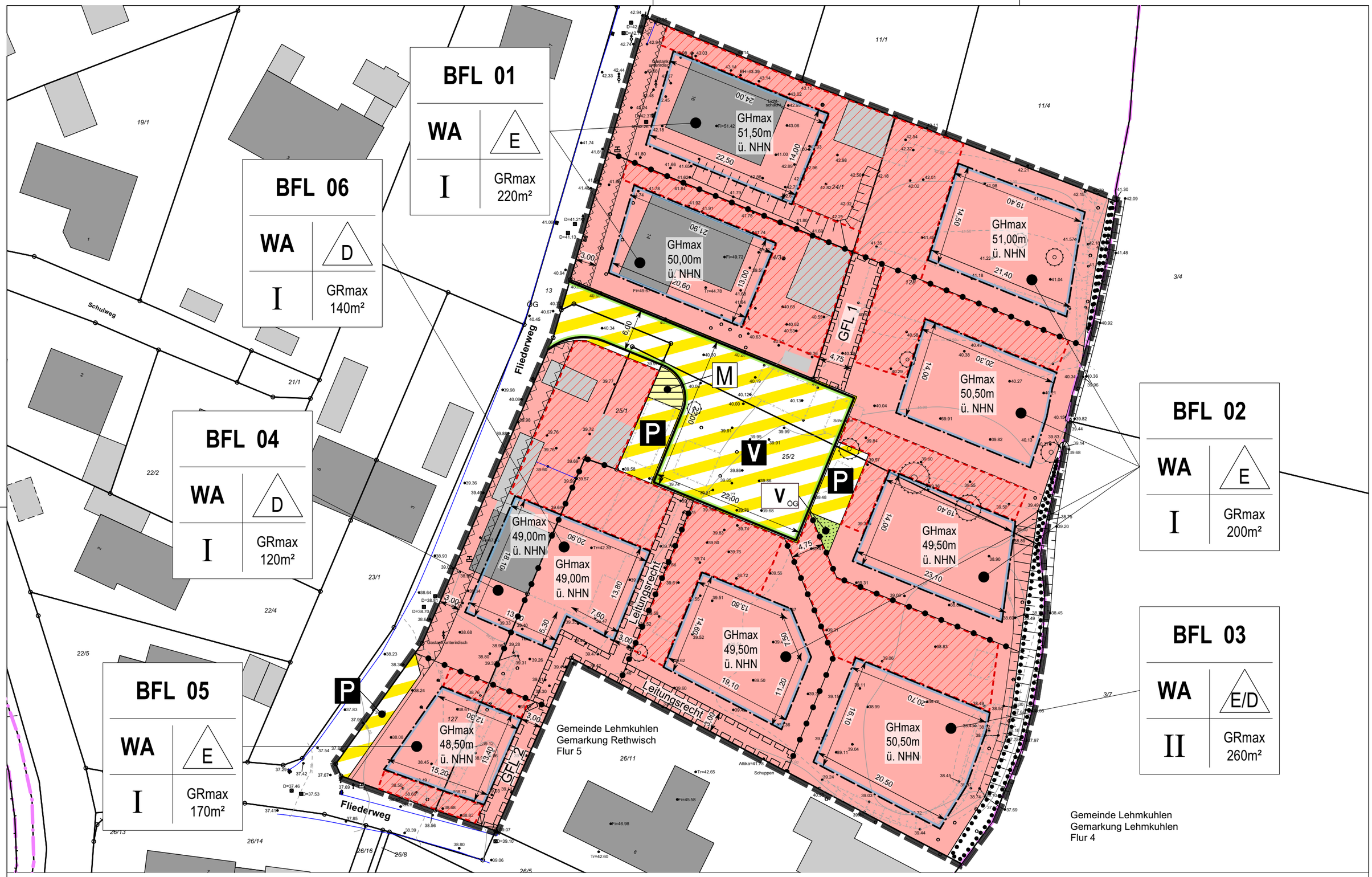
ENTWURF

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 :	☐ Regelverfahren	☐ 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

Maßstab 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lehmkuhlen

Bearbeitung: 08.05.2023

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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
BFL 01	Nummerierung der Bauflächen, z. B. Baufläche (BFL) 1	
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRmax 200m²	Maximale Grundfläche, z.B. 200m²	§ 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 50,00m ü. NHN	Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull, z.B. 50,00 m ü. NHN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	BAUWEISE, BAUGRENZEN	
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
D	Nur Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
E/D	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lehmkuhlen

Bearbeitung: 08.05.2023

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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNGEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
M	Zweckbestimmung: Müllsammelplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
V	Zweckbestimmung: Verkehrsgrün, öffentliche Grünfläche	§ 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	
	Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen hier: Anbauverbotszone	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorger und Rettungsdienste	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB
Leitungsrecht	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

Flurstücksgrenze, geplant

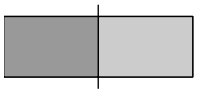
Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lehmkuhlen

Bearbeitung: 08.05.2023

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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
25/2	Flurstücksbezeichnung	
	Bebauung, vorhanden	
	Baum, künftig fortfallend	
	Bebauung, künftig fortfallend	
4,75	Maße in Metern	

Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lehmkuhlen

Bearbeitung: 08.05.2023

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 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, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.3 Ferienwohnungen i.S.d. §13a BauNVO werden ausgeschlossen.

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

2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangaben über Normalhöhennull 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.

2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Traufhöhen (THmax) bezogenauf die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OKERF) festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Dachoberhaut und Außenwand bezeichnet.

Auf den Bauflächen (BFL) 01, 02, 04, 05 und 06 ist eine THmax von 3,70 m über OKERF zulässig. Bei einer Dachneigung von unter 5° sind maximale Traufhöhen in den o.g. Baufächen von 6,00 m über OKERF zulässig. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist bei der maximalen Traufhöhe von 6,00m weiterhin einzuhalten.

Auf der Baufläche (BFL) 03 ist eine THmax von 4,20 m über OKERF zulässig. Bei einer Dachneigung von unter 5° sind maximale Traufhöhen in den o.g. Baufächen von 6,00 m über OKERF zulässig. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist bei der maximalen Traufhöhe von 6,00 m weiterhin einzuhalten.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen festgesetzt.
Je Doppelhausscheibe ist maximal eine (1) Wohnung zulässig.
Je Einzelhaus sind maximal zwei (2) Wohnungen zulässig.
Auf der Baufläche (BFL) 03 sind je Einzelhaus maximal vier (4) Wohnungen zulässig.

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

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

4.1 Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sind nur auf der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Fußwege zur internen Erschließung sind auch außerhalb der Flächen für Nebenanlagen und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

4.2 Entlang des Fliederwegs ist ein bebauungsfreier Streifen einzurichten. Bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze sind in diesem Streifen nicht zulässig. Einfahrten und Stellplätze sind zulässig.

5. Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 86 LBO SH)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohneinheit mindestens zwei (2) Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze in den Flächen für Nebenanlagen oder der Baugrenze herzustellen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRmax+Fläche für Nebenanlagen) für die Bauflächen (BFL) 01, 02, 04, 05 und 06 von 0,55 zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRmax+Fläche für Nebenanlagen) für die Baufläche (BFL) 03 von 0,65 zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB)

Zur Erschließung des nordöstlichen Baugrundstücks ist den Anliegern, den Ver- und Entsorgern und den Rettungsdiensten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) einzuräumen.

Zur Erschließung der Baufläche (BFL) 05 ist dem Anlieger von Baufläche (BFL) 05 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2), sowie der Gemeinde und den Ver- und Entsorgern ein Leitungsrecht (GFL 2) einzuräumen. Die Fläche darf ausschließlich mit einer wassergebundenen Wegedecke oder wieder aufnehmbaren Pflastersteinen (nicht fest verbaut) befestigt werden.

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. Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB)

Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist den Anliegern, den Ver- und Entsorgern sowie der Gemeinde ein Leitungsrecht einzuräumen.

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

8.1 Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer
Der an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufende Graben ist in seiner Funktion zu erhalten. Die Gehölzbestände sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

8.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Auf den mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (GFL 1 und GFL 2) sowie der mit einem Leitungsrecht zu bestastenden Flächen sind tiefwurzelnde Bäume und Sträucher nicht zulässig.

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. § 86 LBO SH)

10.1 Dacheindeckung
Dacheindeckungen aus abgestorbenen Pflanzen (z.B. Reetdächer) sind nicht zulässig.

10.2 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.

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

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

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.

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