

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993.
 Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. 1991 I S. 58 vom 22.01.1991).

Festsetzungen

- WA** Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- MI** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- GRZ 0,4

- II** Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- O** Offene Bauweise
- ED** Baugrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P** Parkfläche
- F** Fußweg
- R** Radweg
- V** Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 5 (2) 5 und (4), § 9 (1) 15 und (6) BauGB)

- Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün, öffentlich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Knick, anzupflanzen

Nachrichtliche Übernahmen

- OD** Knick (§ 25 (3) LNatSchG)
- KM 5,650** Ortsdurchfahrt an klassifizierter Straße (§ 4 StrWG)
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der anliegenden Grundstücke, der Gemeinde, der Ver- und Entsorger sowie von Rettungsdiensten (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 24 BauGB) (Knickschutzstreifen (KS))
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
- LPB III** Lärmpegelbereich III
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
- Katasteramtliche Flurstücknummer
- Vermessungslinie mit Maßangabe
- Mögliche Grundstücksgrenze
- 1 - 20 Grundstücksnummerierung

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Teilungsbereich 2:
"Fläche zwischen Seestraße und Leezener Au - Ausgleichsfläche"

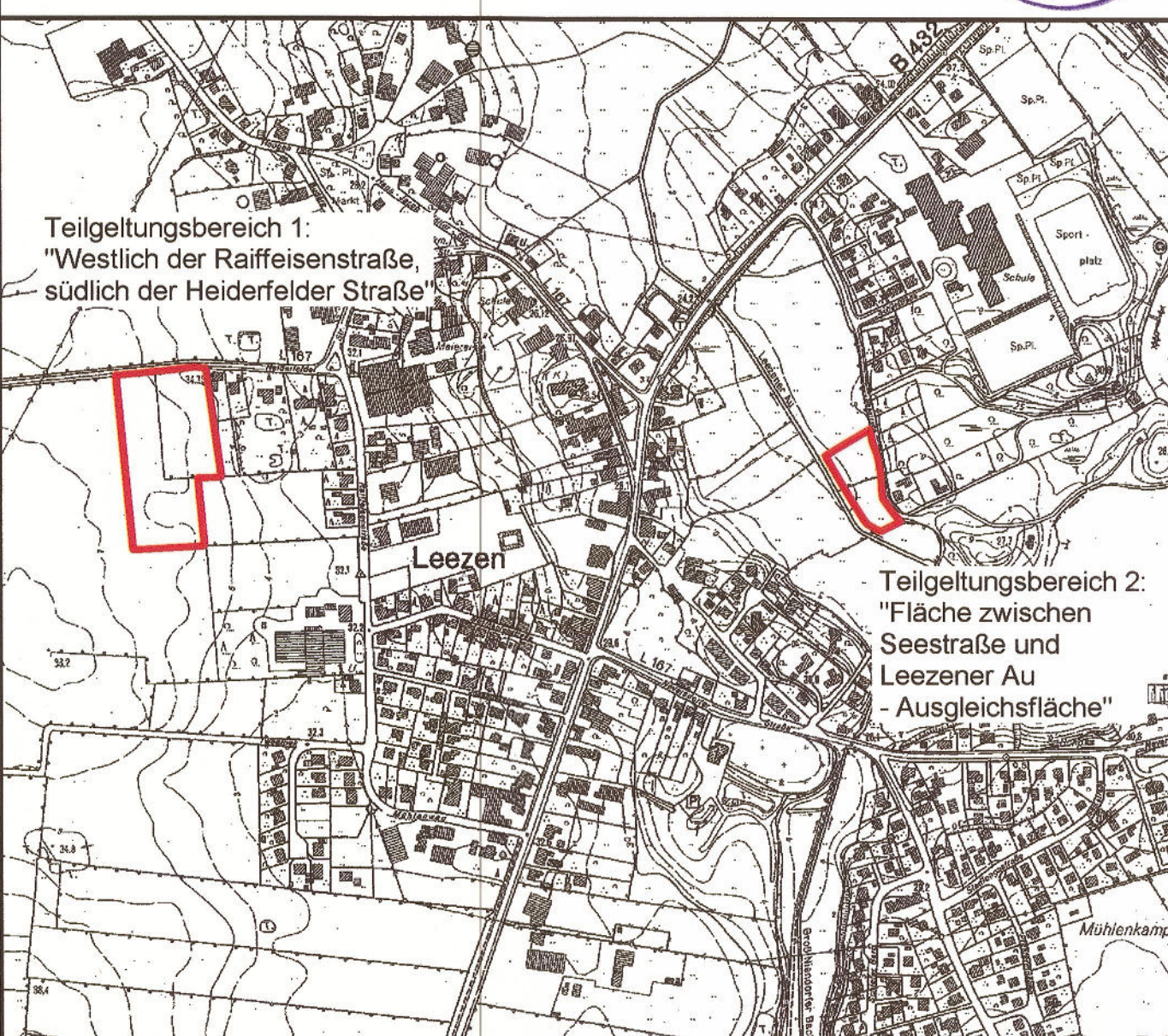
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.12.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 - Westlich der Raiffeisenstraße, südlich der Heiderfelder Straße, Teilungsbereich 1: "Westlich der Raiffeisenstraße, südlich der Heiderfelder Straße", Teilungsbereich 2: "Fläche zwischen Seestraße und Leezener Au - Ausgleichsfläche", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.01.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Segeberger Zeitung" am 28.01.2006 und in den "Lübecker Nachrichten" am 31.01.2006 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) 1 BauGB wurde am 28.09.2006 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.07.2006 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert (§ 4 (1) BauGB).
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 (2) BauGB). Die Verfahren zu den Verfahrensmerkmalen 4 und 6 sind gem. § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 (2) BauGB).
- Die Gemeindevertretung hat am 28.06.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich des Umweltberichtes haben in der Zeit vom 23.07.2007 bis zum 23.08.2007 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.07.2007 in der "Segeberger Zeitung" und den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht.
 Gemeinde Leezen, den 27.11.08
 Siegel Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.12.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 06.12.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes durch Beschluss gebilligt.
 Gemeinde Leezen, den 27.11.08
 Siegel Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Gemeinde Leezen, den 02.01.09
 Siegel Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.12.2006 in Kraft getreten.
 Gemeinde Leezen, den 02.01.09
 Siegel Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 23.12.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.
 Bad Segeberg, den 24.1.2008
 Siegel Leiter des Katasteramtes



TEIL A - PLANZEICHNUNG

Teilungsbereich 1: "Westlich der Raiffeisenstraße, südlich der Heiderfelder Straße"



- 1-3 **MI** **II**
- O** GRZ 0,4
- ED**

- 4-9 **WA** **II**
- O** GRZ 0,3
- ED**

Flur 6
 Gemarkung Leezen
 Gemeinde Leezen

TEIL B - TEXT

- Allgemeines**
 - Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO und § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
 - Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 600 m², pro Doppelhaushälfte mindestens 400 m² zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
 - Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
 - Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 8,5 m, bezogen auf die mittlere Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche der baulichen Anlage, betragen. (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Netz. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Knickschutzstreifen (KS)) ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2 und 4 LBO unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
 - Die Anlage von Zufahrten von den Grundstücken zur Landesstraße L 167 ist nicht zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Gestaltung (§ 92 LBO i.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)**
 - Der Erdgeschossrohboden darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes liegen.
 - Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Neigung von 35 - 45° bei eingeschossiger Bauweise und einer Neigung von 15-35° bei zweigeschossigen Gebäuden zulässig.
 - Häuser in Blockbauweise sind nicht zulässig.
 - Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Neben Sattel-, Walm- oder Pultdächern, die auch eine geringere Dachneigung als 35° aufweisen dürfen, sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Sattel-, Walm- und Pultdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grunddächer zulässig.
- Grünplanung**
 - Die Vorgartenbereiche sind ausschließlich mit Laubhecken als Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu gestalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilungsbereich 2) ist einzuzäunen und der Sukzession zu überlassen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**
 - Die Außenbauteile der Gebäude im Lärmpegelbereich müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausg. 11.1989), Tab. 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich LPB	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R'w,res in dB	Büro Räume erf. R'w,res in dB
III	35	30

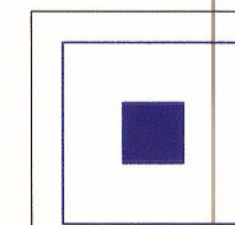
SATZUNG DER GEMEINDE
LEEZEN
 KREIS SEGEBERG
 ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

**WESTLICH DER RAIFFEISENSTRASSE,
 SÜDLICH DER HEIDERFELDER STRASSE**

**Teilungsbereich 1:
 "Westlich der Raiffeisenstraße, südlich der Heiderfelder Straße"**

**Teilungsbereich 2:
 "Fläche zwischen Seestraße und Leezener Au - Ausgleichsfläche"**



STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
 EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL
 23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
 Tel.: 04551-81520 Fax: 04551-83170
 stadtplanung.gebel@freenet.de

Stand: 21.12.2007