

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (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)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
GRZ 0,15
- Zahl der Vollgeschosse
1
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)
Zweckbestimmung: Badestelle, öffentlich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Baum, zu erhalten
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 18 und (6) BauGB)
- Flächen für Wald hier: Wald gem. § 2 LWaldG
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (6) BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: gem. § 25 LNatSchG geschütztes Biotop

- Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Nr. 1
- Waldschutzstreifen (30 m zum Wald) (§ 24 LWaldG)
- Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (50 m zur Uferlinie) gem. § 11 LNatSchG
- Ortsdurchfahrt an klassifizierter Straße (§ 4 StrWG)
OD KM 0,645
- Anbauverbotszone (20 m zum Fahrbahnrand) (§ 29 (1) StrWG)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
- Katasteramtliche Flurstücksnummer
- Vermessungslinie mit Maßangabe
- Gebäude mit Hausnummer
- Schnittlinie und Schnittbezeichnung



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.06.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet "Nördlich der Neversdorfer Straße (L167)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.03.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Segeberger Zeitung" am 31.03.2007 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 25.09.2008 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 27.08.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 17.02.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 30.03.2009 bis zum 30.04.2009 während der Öffnungszeiten nach § 3 (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 19.03.2009 in der "Segeberger Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.06.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.06.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Gemeinde Leezen, den 31.07.2009
- Siegel
- Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 31.10.10, 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 2.2.10
- Siegel
- Leiter des Katasteramtes
Jörg Wahllober
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

- Gemeinde Leezen, den 26.02.2010
- Siegel
- Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26.02.2010 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 Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 26.02.2010 in Kraft getreten.
- Gemeinde Leezen, den
- Siegel
- Bürgermeister

TEIL B - TEXT

- Allgemeines**
 - Die Ausnahmen gem. § 4 (3) 2 - 5 BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) 1 BauNVO)
Die Ausnahme gem. § 4 (3) 1 BauNVO ist allgemein zulässig. (§ 1 (7) 3 BauNVO)
 - Zwischen Neversdorfer See und nördlicher Baugrenze sind keine baulichen Anlagen im Sinne des § 2 (1) LBO zulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
 - Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 700 m² zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
 - Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 7,6 m bezogen auf den Schnittpunkt Außenwand / natürliche Geländeoberfläche an der Bergseite betragen (siehe Schematischer Schnitt).
 - Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Pro Grundstück ist maximal eine von der Landesstraße L167 abgehende Zufahrt zulässig. (§ 9 (1) 4, 11 BauGB)
- Gestaltung (§ 84 LBO i.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)**
 - Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehende Mauerwerk mit der Dachhaut) der baulichen Anlagen darf auf der Talseite maximal 6,2 m und auf der Bergseite maximal 4,0 m bezogen auf den jeweiligen Schnittpunkt Außenwand / natürliche Geländeoberfläche der baulichen Anlage betragen (siehe Schematischer Schnitt). (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Die Dächer sind mit einer Neigung von 35° - 45° zulässig.

3. Immissionsschutz

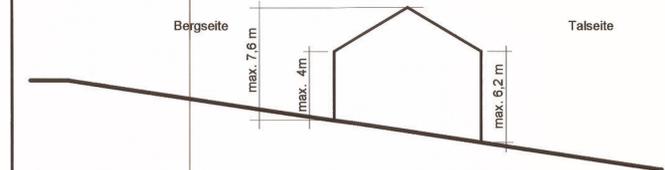
- Für die der Landesstraße L 167 zugewandten Gebäudefronten sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich II erforderlich. Die Schlafzimmerfenster sind zum Schutz der Nachruhe mit schalldämpften Lüftungen zu versehen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung im Lärmpegelbereich II ergibt sich wie folgt:

Lärmpegelbereich LPB	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß R _w res der Außenbauteile (Fenster und Wände zusammen)	
	Wohnräume	Bürräume
II	35 dB(A)	30 dB(A)

4. Grünordnung

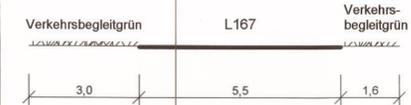
- Heimische Laubbäume innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wie Linden und Buchen mit einem Stammumfang ab 1,0 m, gemessen in 1,20 m Stammhöhe, sind auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)

Schematischer Schnitt



STRASSENQUERSCHNITT

SCHNITT A-A' 1:100 (DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)



TEIL A - PLANZEICHNUNG



SATZUNG DER GEMEINDE

LEEZEN

KREIS SEGEBERG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

FÜR DAS GEBIET

"Nördlich der Neversdorfer Straße (L167)"

Verfahrensstand				
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB)	Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
●	●	●	●	●

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