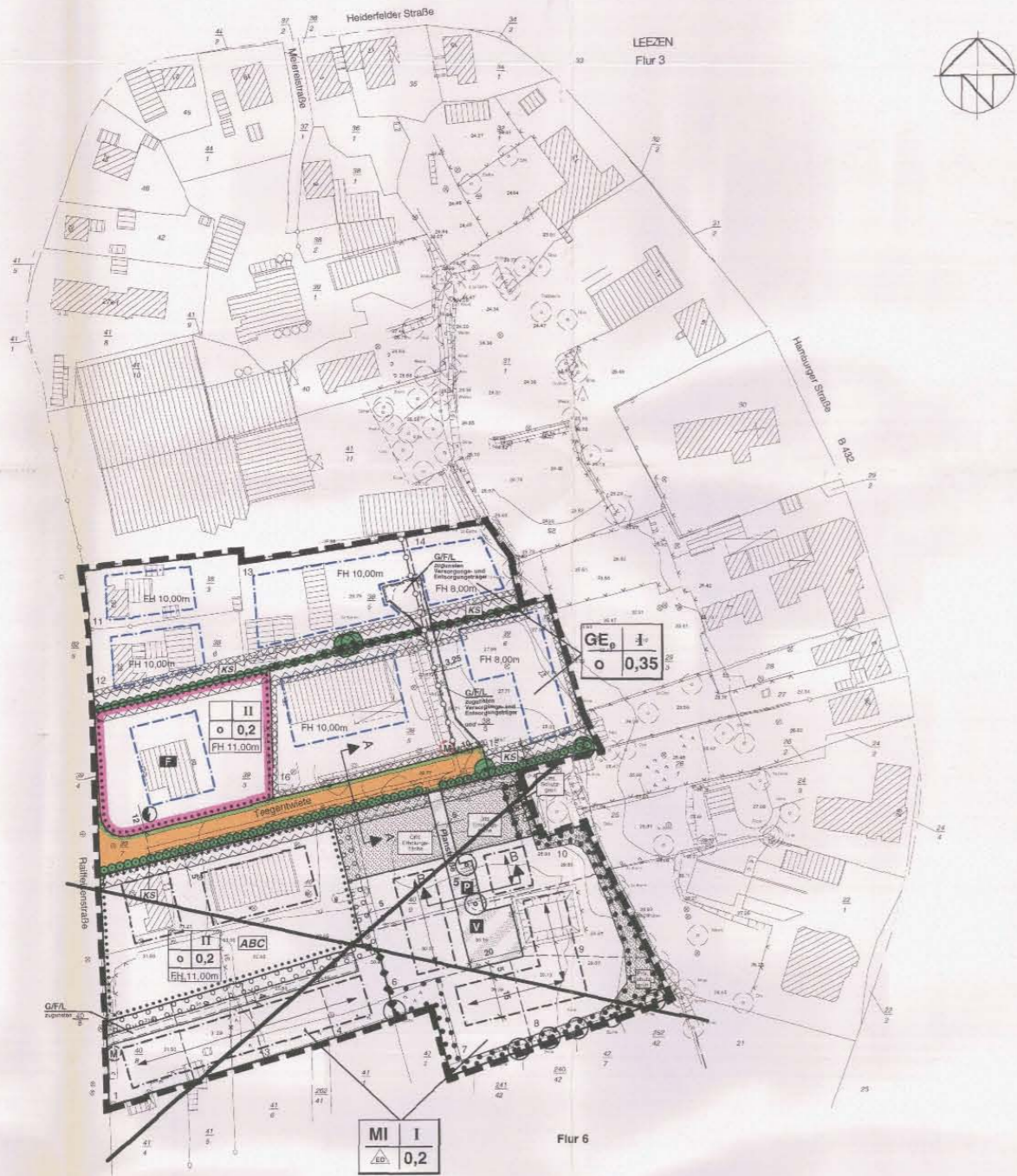


SATZUNG DER GEMEINDE LEEZEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "ÖSTLICH RAIFFEISENSTRASSE"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- MI** Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
Mischgebiete § 6 BauNVO
- GE** Eingeschränkte Gewerbegebiete § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
 - z.B. 0,2 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
 - z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
 - PH Firsthöhe über der maßgebenden Erschließungsstraße
- Bauweise, Baugängen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB**
 - o Offene Bauweise § 22 BauNVO
 - △ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
 - Baugänge § 23 BauNVO
 - Stellung der baulichen Anlagen (hier: Firstrichtung)
- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB**
 - FF Feuerwehr
 - ABC ABC - Katastrophenschutz
- Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauGB**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsbehindert Bereich

- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 14 BauGB**
hier: Transformatorstation
- Öffentliche und Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
Zweckbestimmung entsprechend dem Eintragungen in den Grundflächen
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB**
Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz gem. Text 5. Lärmpegelbereich III
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB gem. Text 6.1
 - Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 b BauGB
 - Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 14 BauGB**
Hausmüll- und Wertstoffsammlung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB**, mit Angabe der Begünstigten
 - Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB**
hier: Knickschutz
 - 1 - 16 Numerierung der vorgeschlagenen Parzellen

- Sonstige Abgrenzung (Firsthöhe)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) 15 BauGB
- Abgrenzung gegliederter Baugebiete § 14 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB**
● Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
 - Vorhandene Gebäude
 - Künftig fortfallende Gebäude
 - Flurstücksbezeichnung
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
 - Vorgezeichnete Grundstücksgrenzen
 - Baum
 - Höhlinien
 - Böschung
- × von Satzungsbeschluß und Bekanntmachung ausgenommen
- Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT (TEIL B)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Die nach § 6 (2) Nr. 1 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen sind auf den Parzellen 1 - 4 nicht zulässig.
Auf den Parzellen 1 - 4 sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, daß die Immissionshöchtwerte nach der VO 2058 eingehalten werden (§ 1 (7) 3 BauNVO).
- 1.2** Die nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen sind unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- 1.3** Die nach § 6 (3) BauNVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- 1.4** In Plangebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Größe von 150 qm Verkaufsfäche zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO).
- 1.5** Die nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- 1.6** Die nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- 1.7** Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die verfahrenbedingt die Ableitung geruchsintensiver Stoffe erfordern (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO).
- 1.8** Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die mit erheblichem Fahrzeugverkehr verbunden sind (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO).
- 1.9** Auf den Parzellen 16 + 16 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO).
- 1.10** Aufenthaltsräume der nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsleitungs- personal sowie für Betriebsleiter sind an nach Westen, Norden und Osten ausgerichteten Fassaden unzulässig (§ 1 (7) Nr. 3 BauNVO).
- 1.11** Ausnahmsweise kann gemäß § 31 (1) BauGB ein 2. Vollgeschosß zugelassen werden, wenn das Dach begrünt und mit einer Neigung von mindestens 15° und maximal 20° errichtet wird.
- 2. Grundstücksgröße § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
Die Grundstücksgröße im Mischgebiet muß mindestens 3000 qm betragen.
- 3. Hausmüll- und Wertstoffsammlung § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
Behälter für Hausmüll, Wertstoffe und ähnliche Sammelgüter der über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke sind zum Zwecke der Entsorgung auf den festgesetzten Hausmüll- und Wertstoffsammlplätzen bereitzustellen.
- 4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - 4.1 Oberflächengewässerversickerung**
Das über Dachflächen und sonstigen befestigten Oberflächen auf privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
 - 4.2 Anpflanzen von Laubgehölzen**
Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur heimische Laubgehölze zulässig.
 - 4.3 Knickschutzstreifen**
Die von jeder Bebauung freizuhaltenen Flächen mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krautstreifen zu entwickeln. Die Flächen sind in den ersten zwei Jahren nach Inverkehrtreten des Bauungsplans zweimal jährlich zu mähen, anschließend einmal jährlich im Oktober. Das Mähen ist schadlos zu erbringen. Der Einsatz von Jüngling- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist unzulässig. Jegliche Abgrenzungen sind unzulässig. Das Betreten der Knickschutzstreifen ist im Rahmen der Knickpflege zulässig. Der Knickschutzstreifen ist zu den Baugrundstücken hin mit einem mindestens 90 cm hohen Zaun auf Dauer abzugrenzen.
 - 4.4 Bodenversiegelung**
Das Befestigen des Fußwegs östlich der Teegentwiete sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur im für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Zuwegungsbereichen erforderlichen Maß zulässig. Die befestigten Flächen sind in versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
 - 4.5 Erhalt während der Bauarbeiten**
Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Gehölze vor Schädigungen zu schützen. Die DIN 18920 ist einzuhalten.
- 5. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 - 5.1** Im Gewerbegebiet sind an Fassaden, die dem Lärmpegelbereich III zugeordnet sind, Außenbauteile mit dem resultierenden Schalldämmmaß R_w res gemäß DIN 4109 auszubilden.
 - 5.2** Für Schlafräume im Gewerbegebiet sind schalldämpfende Lüftungsanlagen vorzusehen.
- 6. Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern; Anpflanzen von Einzelbäumen; Artenlisten § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
 - 6.1** Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern
In den Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern sind nur die in der Parzelle 1 genannten Arten zulässig. Abstand 1 m x 1 m, 1 m Lücke proflant. Die Gehölze sind in Arten-Gruppen von 3-5 Stück zu pflanzen. Anteil der Laubgehölze 1-2%. Die Fertigstellungs- und Entwicklungszeit hat für die Dauer von 3 Jahren nach Abschluß der Ausbaubarbeiten zu erfolgen. Der Einsatz chemischer Mittel ist unzulässig. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Gehölzfläche ist als Dauer zu erhalten.
 - 6.2 Anpflanzen von Einzelbäumen**
Für die Anpflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind nur die Arten Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia) oder Stachelhainbuche (Tilia cordata 'Greenheart') mit einem Stammumfang von 14-16 cm zulässig. Die Bäume sind auf einkeimlingsfähigen Flächen von mindestens 10 cm Größe anzupflanzen. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.
 - 6.3 Artenliste 1**

Betula pendula	Sampolke
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundrose
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
 - Artenliste 2**

Corylus villosa	Clematis/Waldrebe
Ledera helix	Eleu
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata 'Veltchii'	Wilder Wein

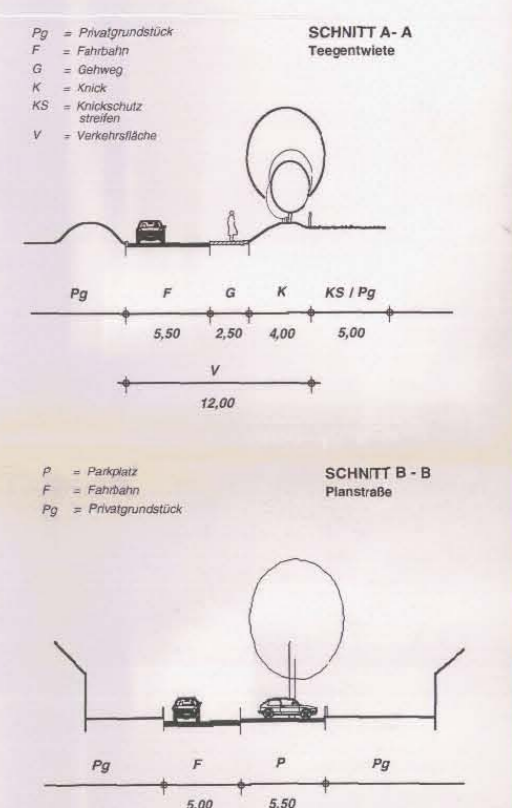
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a Nr. 2 BImSchG**
Gemäß § 8a BImSchG ist die Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern (die gleiche Größe wie die Fläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün) gleichzeitig als Bereich der Ausgleichsmaßnahmen und sind die auf dieser Fläche durchzuführenden Maßnahmen der Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.
- 8. Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen § 8a (1) Satz 1 BImSchG**
Die Kompensationsfläche und -maßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 sind den öffentlichen Eingriffsfächern (Knickschutzfläche) zugeordnet.
- 9. Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO**
 - 9.1 Außenwände**
Die Außenwände sind in einem Flächenanteil von mindestens 70 % unter Verwendung folgender Materialien auszuführen:
- rote bis rotbraune Vormauerwerke ohne künstliche Narbung und Bekleidung
- Holz mit offenporigen Lagenansichten
- farbloses Glas
 - 9.2 Dächer**
Im Mischgebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 45° zulässig. Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen Materialien einzudecken. Geringere Dachneigungen von mindestens 15° sind nur in Verbindung mit einer dauerhaften, extensiven Dachbegrünung zulässig. Für Nebengebäude und Garagen, die an Hauptgebäude angebaut werden, sind Dachneigungen unter 15° und abweichende Dachformen zulässig.
Im Gewerbegebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 15 - 45° zulässig. Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen Materialien einzudecken. Begrünte Dächer sind zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Putzblechen zulässig, wenn das Gebäude ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt wird.
In den Flächen des Gemeinbedarfs sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20 - 45° zulässig. Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen Materialien einzudecken. Begrünte Dächer sind zulässig.
 - 9.3 Drempe**
Die Ausbildung von Drempe ist nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Ausnahmsweise ist bei der Ausbildung begrünter Dächer eine Drempehöhe von 1,50 m zulässig.
 - 9.4 Sockel**
Die Ausbildung eines Sockels ist nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über der maßgebenden Erschließungsstraße zulässig.

× von Satzungsbeschluß und Bekanntmachung ausgenommen

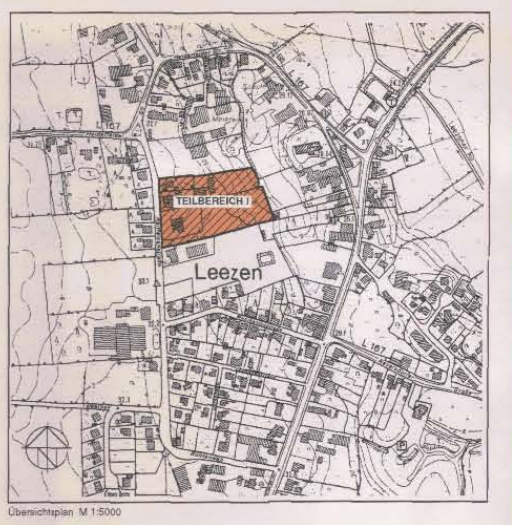
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.06.1994.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Siegeber Zeitung und den Lübecker Nachrichten am 16.06.1994 erfolgt.
Leezen, den 01. DEZ 1998
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.06.1998 durchgeführt worden.
Leezen, den 01. DEZ 1998
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.02.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Leezen, den 01. DEZ 1998
4. Die Gemeindevertretung hat am 11.09.1997 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Leezen, den 01. DEZ 1998
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde in der Zeit vom 20.10.1997 bis zum 21.11.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.10.1997 in der Siegeber Zeitung und den Lübecker Nachrichten örtlich bekanntgemacht.
Leezen, den 01. DEZ 1998
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.10.1998 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Leezen, den 01. DEZ 1998
7. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29.10.1998 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 "Östlich Raiffeisenstraße" in zwei Teilbereiche zu teilen.
Leezen, den 01. DEZ 1998
8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen hat in ihrer Sitzung am 29.10.1998 beschlossen, das Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB ab dem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritt des Satzungsbeschlusses nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141) durchzuführen.
Leezen, den 01. DEZ 1998
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.10.1998 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.10.1998 beigefügt.
Leezen, den 01. DEZ 1998
10. Der katastermäßige Bestand am 3. Dez. 1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als nicht beschnitten. Bad Segeberg, den 04. DEZ 1998
11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
Leezen, den 01. DEZ 1998
12. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplans 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 01. DEZ 1998 örtlich 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erschehen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01. DEZ 1998 in Kraft getreten.
Leezen, den 01. DEZ 1998

STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 200 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.10.1998 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Östlich Raiffeisenstraße" für das Gebiet südlich der Meierei, östlich Raiffeisenstraße, nördlich Musikantenstraße und westlich Hamburger Straße bzw. des westlich davon gelegenen Niederungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE LEEZEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "ÖSTLICH RAIFFEISENSTRASSE" TEILBEREICH I

FÜR DAS GEBIET:
SÜDLICH DER MEIEREI, ÖSTLICH RAIFFEISENSTRASSE, NÖRDLICH MUSIKANTENSTRASSE UND WESTLICH HAMBURGER STRASSE BZW. DES WESTLICH DAVON GELIEGENEN NIEDERUNGSBEREICHES

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG 29.10.1998
Architektur-Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
20357 Hamburg Weidenallee 26a