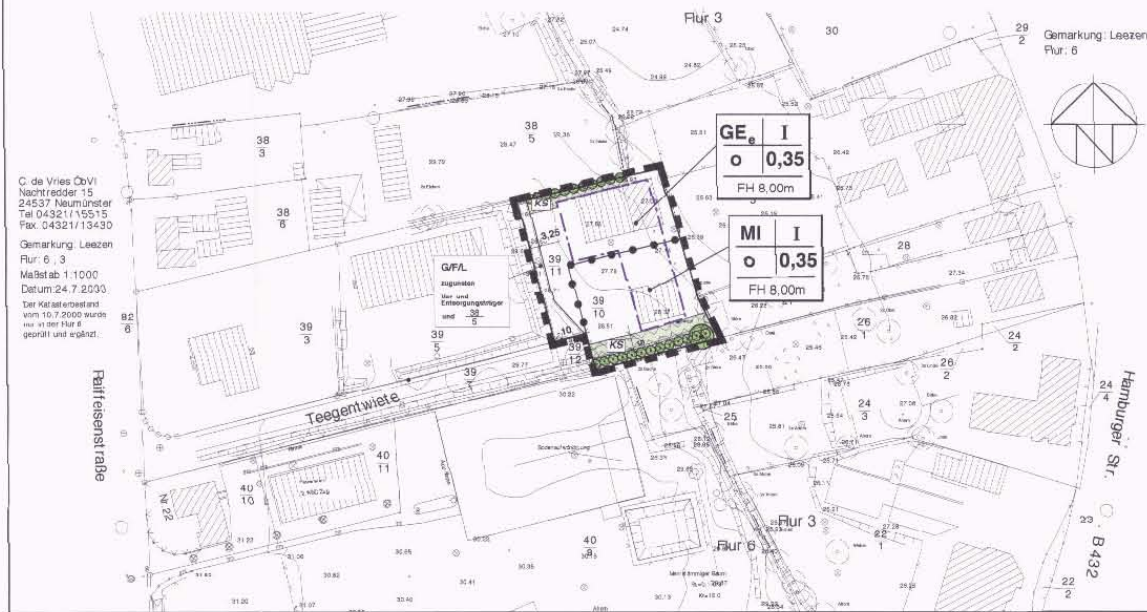


SATZUNG DER GEMEINDE LEEZEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8, 1. ÄNDERUNG "ÖSTLICH TEEGENTWIETE"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

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



C. de Vries QbV
Nachtreder 15
24537 Neumünster
Tel. 04321/115515
Fax. 04321/13430
Gemarkung: Leezen
Flur: 6, 3
Maßstab 1:1000
Datum 24.7.2002
Der Katasterbestand vom 10.7.2000 wurde von einer Karte geodätisch ergänzt.

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- MI** Mischgebiete § 6 BauNVO
- GE_a** Eingeschränkte Gewerbegebiete § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- z.B. **0,35** Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- z.B. **I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
- FH** Firsthöhe über der maßgebenden Erschließungsstraße

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

- o** Offene Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB

- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- G.F.A.** 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**
- KS** hier: Knickschutz
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) 15 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

●●●●●● Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG

Hinweis:

Der Geltungsbereich liegt im Umgebungsschutzbereich folgender Denkmale:
 • Pastorat (geschützt gem. §§ 5 und 6 DSchG) und
 • Kirche (geschützt gem. § 1 Abs. 2 DSchG)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude
- z.B. Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Baum
- z.B. Höhenlinien
- Böschung
- Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- 1.2 Im Mischgebiet sind die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- 1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- 1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- 1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 9 (9) BauNVO).
- 1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Aufenthaltsräume der nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter an nach Westen, Norden und Osten ausgerichteten Fassaden unzulässig (§ 1 (7) Nr. 3 BauNVO).
- 1.7 Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Einzelhandel ist nur in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den sonstigen Gewerbebetrieben zulässig. Die dem Einzelhandel dienenden Flächen dürfen dabei maximal 200 qm Geschossfläche je Betrieb ausmachen. (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO).
- 1.8 Ausnahmsweise kann gemäß § 31 (1) BauGB ein 2. Vollgeschöß zugulassen werden, wenn das Dach begrünt und mit einer Neigung von mindestens 15° und maximal 20° errichtet wird.

2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 2.1 Oberflächenwasserversickerung
Das über Dachflächen und sonstigen befestigten Oberflächen auf privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- 2.2 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 Inkrafttreten des Bebauungsplans zweimal jährlich zu mähen, anschließend einmal jährlich im Oktober. Das Mähgut ist schadlos zu entsorgen. Der Einsatz von Düngemitteln und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist unzulässig. Jegliche Ablagerungen 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.
- 2.3 Bodenversiegelung
Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Zuwegungsbereichen erforderlichen Maß zulässig. Die befestigten Flächen sind in versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

3. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 3.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Außenbauteile sind mit dem resultierenden Schalldämmmaß R_w res gemäß DIN 4109 auszubilden.
- 3.2 Für Schlafräume im eingeschränkten Gewerbegebiet sind schalldämpfende Lüftungsanlagen vorzusehen.

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO)

- 4.1 Außenwände
Die Außenwandflächen sind in einem Flächenanteil von mindestens 70 % unter Verwendung folgender Materialien auszuführen:
 - rote bis rotbraune Vormauersteine ohne künstliche Narbung und Besandung
 - Holz mit offenporigen Lasuranstrichen
 - farbloses Glas
- 4.2 Dächer
Es 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 Puttdächern zulässig, wenn das Gebäude ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt wird.
- 4.3 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 bis zu 1,50 m zulässig.
- 4.4 Sockel
Die Ausbildung eines Sockels ist nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über der maßgebenden Erschließungsstraße zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.2001.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten am 09.12.2001 erfolgt.

Leezen, den 10.07.2002 Siegel (Bürgermeister)

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.12.2001 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

Leezen, den 10.07.2002 Siegel (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Leezen, den 10.07.2002 Siegel (Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am 19.07.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Leezen, den 10.07.2002 Siegel (Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.07.2002 bis zum 10.09.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 10.07.2002 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

Leezen, den 10.07.2002 Siegel (Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.07.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Leezen, den 10.07.2002 Siegel (Bürgermeister)

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.07.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.07.2002 gebilligt.

Leezen, den 10.07.2002 Siegel (Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 30.07.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Leezen, den 10.07.2002 Siegel (Bürgermeister)

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

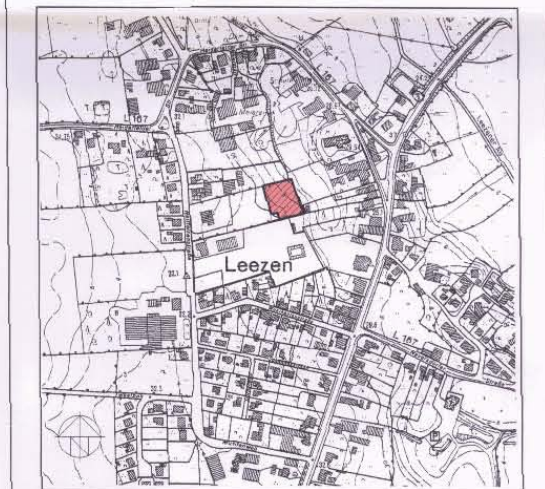
Leezen, den 19.07.2002 Siegel (Bürgermeister)

10. Der Satzungsbeschluss 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 10.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.08.2002 in Kraft getreten.

Leezen, den 05.08.2002 Siegel (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.05.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8, 1. Änderung "Östlich Teegentwiete" für das Gebiet: südlich der Meierei, nördlich und östlich der Teegentwiete sowie westlich des Niederungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan M 1:5000

SATZUNG DER GEMEINDE LEEZEN ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

1. ÄNDERUNG

"Östlich Teegentwiete"

FÜR DAS GEBIET:
südlich der Meierei, nördlich und östlich der Teegentwiete sowie westlich des Niederungsbereichs

Endgültige Planfassung
30.05.2002

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
Dipl.-Ing. Matthias Baum
Grüchtersweg 99, 22087 Hamburg
Tel. 0431 44443 Fax 0431 444705
E-Mail: hbaum@architekt.de