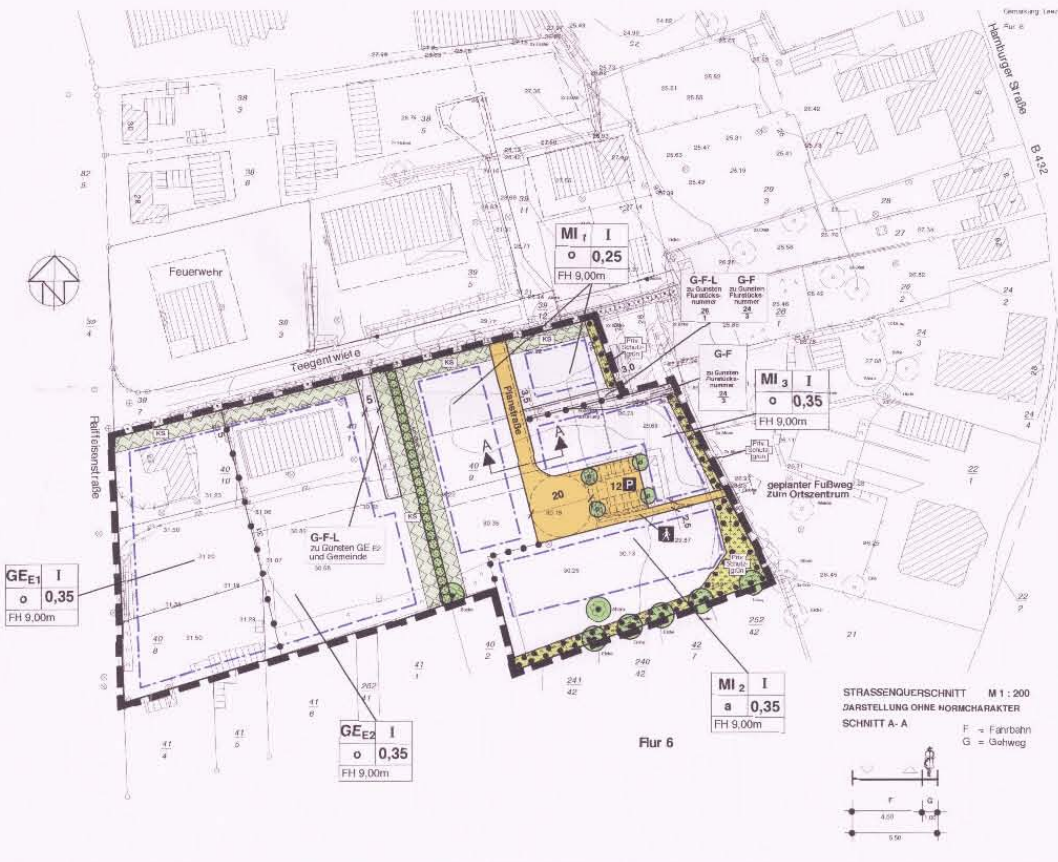


# SATZUNG DER GEMEINDE LEEZEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "ÖSTLICH RAIFFEISENSTRASSE" TEILBEREICH II SÜD

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- MI Mischgebiete § 6 BauNVO
  - GE Eingeschränkte Gewerbegebiete § 8 BauNVO
- z.B. MI 1 / GE 1 Nummerierung der Misch- und Gewerbegebiete
- 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 § 9 (1) 2 BauGB**
- o Offene Bauweise § 22 BauNVO
  - a Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
  - Baugrenze § 23 BauNVO

- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenvorkehrflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Parkfläche
  - Fußweg
- Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB**
- Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB**
- Zweckbestimmung entsprechend der Eintragung in der Grünfläche

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB**
- Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
  - Knick, 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**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
  - G Gehrecht
  - F Fahrrecht
  - L Leitungsrecht
  - Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
  - hier: Knickschutz
  - Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise § 16 BauNVO / § 22 BauNVO
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude
  - Flurstücksbezeichnung
  - Vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Vorgesehene Grundstücksgrenzen
  - Baum
  - Höhenlinien
  - Böschung
  - Verkehrsgrün
- Alle Maße sind in Meter angegeben

## TEXT (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - Im Gewerbegebiet GE 1 sind zum Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach Osten hin zu orientieren.
  - Die nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen sind unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).
  - Die nach § 6 (3) BauNVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
  - Die nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
  - Die nach § 6 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
  - In den Gewerbegebieten sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO).
  - Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Einzelhandel ist nur in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den sonstigen Gewerbetrieben zulässig. Die dem Einzelhandel dienenden Flächen dürfen dabei maximal 200 qm Geschossfläche je Betrieb ausmachen. (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO).
  - Ausnahmsweise kann gemäß § 31 (1) BauGB ein 2. Vollgeschoss zugelassen werden, wenn das Dach begrünt und mit einer Neigung von mindestens 15° und maximal 20° errichtet wird.
- Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**

In den Baugebieten, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die für die offene Bauweise geltenden Grenzabstände sind einzuhalten. (§ 22 (4) BauNVO)
- Grundstückgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

Die Grundstückgröße in den Mischgebieten muß mindestens 700 qm betragen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB**

Im Mischgebiet MI 1 sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten und in Doppelhäusern maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

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

- Oberflächenwasserversickerung**

Das über Dachflächen und sonstigen befestigten Oberflächen auf privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- Anpflanzen von Laubgehölzen**

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur heimische Laubgehölze zulässig.
- 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 Mähegut ist jeweils aufzunehmen und schädlich 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.
- Bodenversiegelung**

Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur im für die Herabteilung von Zufahrten, Stellplätzen und Zuwegungsbereichen erforderliche Maß zulässig. Die befestigten Flächen sind in versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

## 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Anpflanzen von Einzelbäumen; Artenliste (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Anlage eines Knicks**

Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet ist ein Knick mit einem Wall mit folgenden Maßen anzulegen: Wallbreite: Fuß 3,0 m, Krone 1,20 m, Wallhöhe 1,0 m. Der Wall ist zweireihig mit Gehölzen der Artenliste 1 zu bepflanzen und entsprechend des Knicklasses dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Eigentümer des Knickschutzstreifens gewährt der Gemeinde das Betreten des Streifens zur Durchführung der Knickpflege gem. textlicher Festsetzung 5.3.

<b>Artenliste 1</b>	
Betula pendula	Sandbirke
Corylus avellana	Haseleuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

## 6.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Für die Anpflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Parkplätze und des Mischgebietes MI 3 sind vier mittelkronige Bäume wie z.B. Eberesche, Mehlbeere zu pflanzen. Die Bäume sind auf einer vegetationsfähigen Fläche von mindestens 8 qm Größe anzupflanzen. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

## 6.3 Fassadenbegrenzung

In den Gewerbegebieten sind geschlossene Fassadenteile mit einer Breite über 3 m mindestens zu 1/3 mit Rank- oder Kletterpflanzen der Artenliste 2 zu bepflanzen.

## Artenliste 2

Clematis vitalba	Clematis / Waldrebe
hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Geißblatt u.a.
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein u.a.

## 7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die Knickschutzstreifen sind gleichzeitig als Kompensationsflächen und Flächen zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Kompensationsflächen und -maßnahmen sind den Eingriffen zugeordnet.

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

- 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
- Dächer**

In den Mischgebieten sind nur geneigte Dächer 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.

In den Gewerbegebieten sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15 - 45° zulässig. Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen Materialien einzudecken. Dauerhaft extensiv begrünte Dächer sind zulässig. Für Nebengebäude und Garagen, die an Hauptgebäude angebaut werden, sind Dachneigungen unter 15° und abweichende Dachformen zulässig.
- Drempel**

Die Ausbildung von Drempeln ist nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Ausnahmsweise ist bei der Ausbildung begrünter Dächer eine Drempelhöhe von bis zu 1,50 m zulässig.
- Sockel**

Die Ausbildung eines Sockels ist nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über der maßgebenden Erschließungsstraße zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.06.2001/1001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten am 08.06.2001 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung 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 08.07.2001 bis zum 08.08.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08.07.2001 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.09.2001 bis zum 01.10.2001 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01.09.2001 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.09.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.09.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.09.2001 gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkmalen Nr. 1 - 8 wird hiermit bescheinigt.

Leezen, den 07.03.2002

[Signature]

(Bürgermeister)

Bad Segeberg, den 22.09.2001

[Signature]

(Bürgermeister)

Leezen, den 26.03.2002

[Signature]

(Bürgermeister)

Leezen, den 02.04.2002

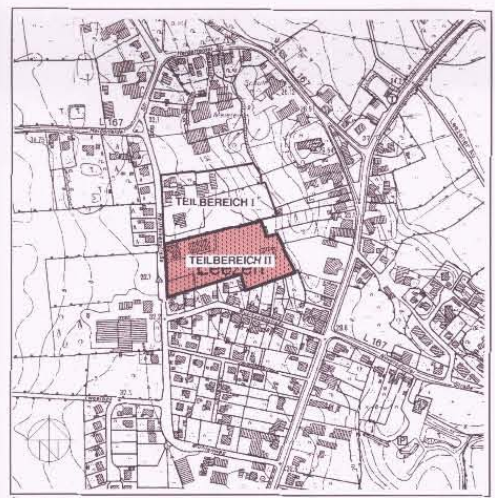
[Signature]

(Bürgermeister)

Die Satzung ist mit dem Inhalt am 30.03.02 in Kraft getreten.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.09.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Östlich Raiffeisenstraße" Teilbereich II Süd, für das Gebiet südlich der Teegentwiete, östlich Raiffeisenstraße, nördlich Musikantenstraße und westlich des Niederungsberichts, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE LEEZEN ÜBER DEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "Östlich Raiffeisenstraße"

TEILBEREICH II SÜD

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER TEEGENTWIE, ÖSTLICH RAIFFEISENSTRASSE, NÖRDLICH MUSIKANTENSTRASSE, UND WESTLICH DES NIEDERUNGSBEREICHS