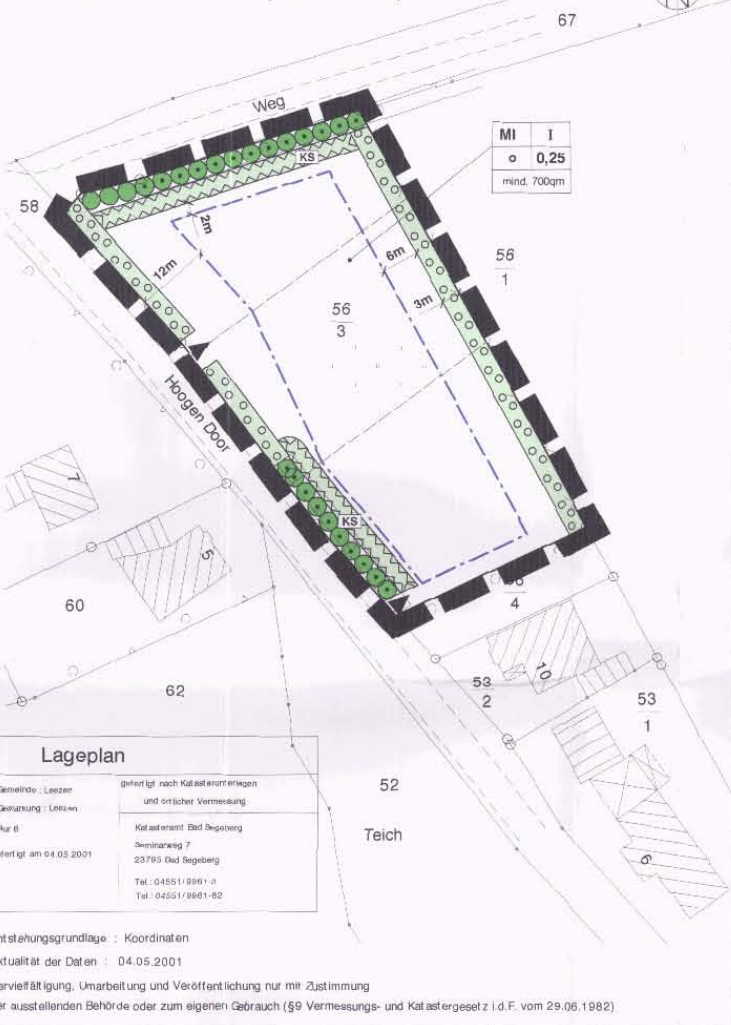


SATZUNG DER GEMEINDE LEEZEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "BAUGEBIET HOOGEN DOOR"

PLANZEICHNUNG (TEIL A1) M 1 : 500

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 A1

- MI** Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
Mischgebiet § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
z.B. 0,25 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
o Offene Bauweise § 22 BauNVO
- - - - - Baugrenze § 23 BauNVO
- Baugrundstücksgrößen § 9 (1) 3 BauGB**
z.B. mind. 700 qm Mindestmaß der Baugrundstücke
- Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB**
▲ Ein- bzw. Ausfahrt

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Knick anzuzeigen § 9 (1) 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
hier: Knickschutz

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

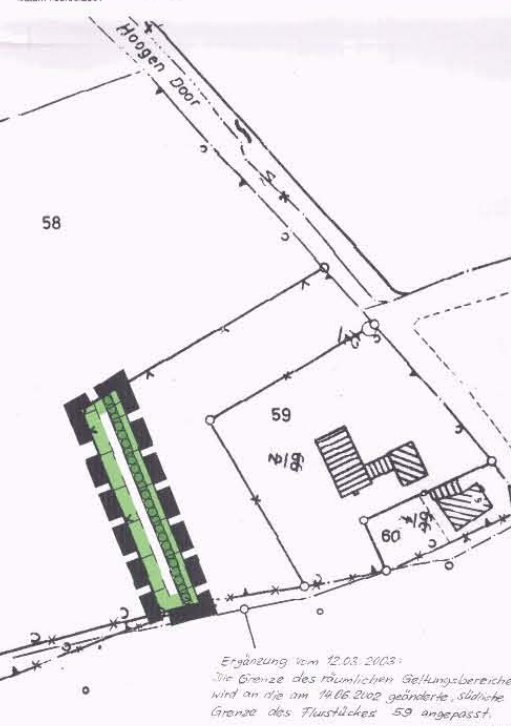
Knick zu erhalten § 15 b UNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Künftige Grundstücksgrenzen
- Alle Maße sind in Meter angegeben

PLANZEICHNUNG (TEIL A2) M 1 : 1000

Kreis Segeberg
Gemeinde Leezen
Gemarkung: Leezen
Flur 2
Plangrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Meldekarte-Katasteramt Bad Segeberg
Sternenweg 7, 22746 Bad Segeberg
Datum: 08.06.2001



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A2

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
- Knick anzuzeigen § 9 (1) 25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

TEXT (TEIL B)

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

1.1 In dem in der Planzeichnung (Teil A1) festgesetzten Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) sind gemäß § 7 (1) (6) BauNVO die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Die maximale Firsthöhe über der Oberkante der maßgeblichen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) wird mit 9,0 m festgesetzt. (§ 16 (3) 2 BauNVO)

1.3 In Verbindung mit der Errichtung von Grasdächern ist, abweichend von den Festsetzungen in der Planzeichnung, die Ausbildung des Dachgeschosses als Vollgeschöß zulässig.

2.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Es sind eine Wohnung pro 500 qm Grundstückfläche und höchstens 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

3.0 Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Lage der Ein- und Ausfahrten zur Erschließungsstraße ist je nach Grundstückszuschnitt veränderbar. Die Fläche zum Anpflanzen und der bestehende Knick dürfen für die Ein- und Ausfahrt jedoch pro Grundstück nur höchstens auf einer Breite von 3,0 m unterbrochen werden.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

4.1 **Knickschutzstreifen:** Zur Vermeidung unmittelbarer Beeinträchtigungen der Knicks sind die festgesetzten Knickschutzstreifen als extensiv zu pflegende Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen 1 x jährlich im Oktober zu mähen und das Mahgut abzuführen. Die Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versiegelung von Böden, Ablagerungen sowie das Befahren der Fläche sind unzulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist 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 zu sichern.

4.2 **Oberbodenschutz:** Vor Beginn der Bautätigkeit ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschleiben und, soweit er für vegetations-technische Zwecke verwendet werden muss, seitlich auf Mieten zu setzen. Überschüssiger Boden ist abzuführen und weiterzuverwenden.

4.3 **Versickerung von Oberflächenwasser:** Das anfallende unversickernde Oberflächenwasser ist, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen, auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

4.4 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Teilbereich A2 ist außerhalb der Flächen zur Knickanlage zu einer artenreichen Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Zur fachgerechten Pflege hat in den ersten vier Jahren zweimal jährlich eine Mahd (Anfang Juli, Anfang Oktober) zu erfolgen. In den darauffolgenden Jahren ist in Abständen von 3-4 Jahren eine Mahd im August/September durchzuführen. Das Mahgut ist jeweils unmittelbar nach der Mahd aufzunehmen. Es dürfen weder Düngemittel, noch Pestizide ausgebracht werden. Die gesamte Fläche ist mit einem Koppelzaun dauerhaft abzugrenzen.

5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

5.1 **Pflanzung von Einzelbäumen:** Je angefangene 500 qm Grundstückfläche ist ein Baum in der Art Stieleiche, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche oder Sandbirke mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Alternativ ist ein Obstbaum in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:** Auf den festgesetzten Flächen ist eine zweireihige Anpflanzung mit standortgerechten, landschaftstypischen Sträuchern und Heistern (2 x v., 100 - 150 cm) der Pflanzenauswahlliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt in der Reihe und zwischen den Reihen 1 m. Je 20 lfm Anpflanzstreifen ist ein großkröniger, standortgerechter, landschaftstypischer Laubbau (Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Ausfälle sind soweit zu ersetzen, dass der Charakter einer dichten Gehölzpflanzung gewährleistet ist.

5.3 **Flächen zur Knickanlage:** Auf der festgesetzten Fläche ist ein Knick anzulegen. Hierzu ist ein Knickwall (Höhe 1 m, Breite des Knickfußes 3 m) auf der Krone zweireihig mit den standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen der Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen. Die Gehölze werden in der Qualität leichte Sträucher bzw. leichte Heister verwendet. Der Knick ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

- 5.4 **Pflanzenauswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten**
- Acer campestre - Feldahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Alnus glutinosa - Schwarzerle
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rhamnus frangula - Faulbaum
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Rosa canina - Hundrose
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Tilia cordata - Winterlinde

5.5 **Allgemeine Pflanzhinweise:** Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Anpflanzungen erfolgt für die Dauer von 3 Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten. Chemische Mittel dürfen nicht eingesetzt werden.

6.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Erhaltung von Knicks: Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Knicks sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Während Bautätigkeiten sind die Gehölze gem. DIN 18 920 vor Beschädigungen zu schützen. Die Knicks sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang gemäß den Bestimmungen des Knickgesetzes (Erlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 30.8.1996) umgehend zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten.

7.0 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO)

7.1 Die Gebäude sind als Verbundbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen von untergeordneter Größe (bis zu einem Flächenanteil von 25 % der Gesamtfassade) können aus anderen Materialien gestaltet werden.

7.2 Für die vorgesehenen Baugrundstücke sind Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Die sind mit Plannen in roten und rotbraunen Farbtonen einzudecken. Alternativ sind Dächer mit einer dauerhaften, extensiven Begrünung zulässig. Dabei ist eine Dachneigung von mind. 15° zulässig.

7.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können untergeordnete Anbauten vollverlastet ausgeführt werden und eine abweichende Dachneigung von mind. 15° haben.

7.4 Geschlossene, fensterlose, ungegliederte Fassaden von über 15 qm sowie Garagen und Carports sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von 2 m zu setzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Eingegangene Rank- und Kletterpflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Es sollen folgende Arten verwendet werden:
Clematis vitalba - Waldrebe
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Wisteria sinensis - Blauregen.

7.5 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,5 m über der zugehörigen Straßenoberkante liegen.

7.6 Doppelhaushälften sind hinsichtlich der Konstruktionsprinzipien, Materialwahl und Farbgebung einheitlich zu errichten.

7.7 Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig als:

- Knick
- lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, auch in Verbindung mit Maschendrahtzäunen, die sich - von der angrenzenden Verkehrsfläche aus gesehen - hinter den Hecken befinden müssen und diese nicht überragen dürfen
- Holzzäune mit senkrechten Latten sowie
- Feldsteinmauern.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.05.2001.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten am 21.06.2001 erfolgt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.05.2001 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 29.05.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A1 und Teil A2) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.06.2001 bis zum 03.07.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.06.2001 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.05.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A1 und Teil A2) und dem Text (Teil B), wurde am 21.06.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.05.2001 gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkern Nr. 1 - 7 wird hiermit bescheinigt.

Leezen, den 09.02.2002
Siegel
(Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 14. Juni 2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bad Segeberg, den 13. März 2002
Siegel
Oberreg. Vermessungsamt

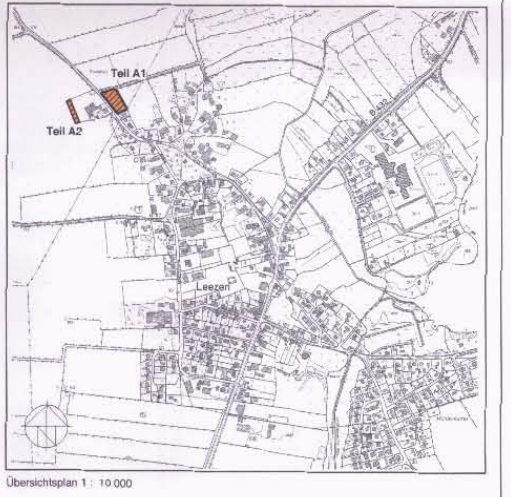
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A1 und Teil A2) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Leezen, den 21.03.2002
Siegel
(Bürgermeister)

10. 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 über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.05.2001 ortsüblich 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 09.02.2002 in Kraft getreten.
Leezen, den 09.02.2002
Siegel
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.05.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohngelände Hoogen Door" für das Gebiet: südlich des Wirtschaftswegs, östlich der Straße Hoogen Door, westlich des Flurstücks 58/1, nördlich Hoogen Door Haus-Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnungen (Teil A1 und Teil A2) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE LEEZEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "BAUGEBIET HOOGEN DOOR"

FÜR DAS GEBIET:
SÜDLICH DES WIRTSCHAFTSWEGS,
ÖSTLICH DER STRASSE HOOGEN DOOR,
WESTLICH DES FLURSTÜCKES 58/1,
NÖRDLICH HOOGEN DOOR HAUS-NR. 10

Endgültige Planfassung
10.09.2002
Architekturstadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
22087 Hamburg Graumannsweg 69