

SATZUNG DER GEMEINDE LEEZEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "GEWERBEGEBIET MITTFELDE"

PLANZEICHNUNG (TEIL A1) 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)



TEXT (TEIL B)

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

- In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 9 (3) 3 BauNVO (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
- Einzelhandel ist unzulässig. Sofern es sich um Einzelhandelsbetriebe der folgenden Branchen handelt, sind diese ausnahmsweise bis zu einem Grundflächenanteil von 30% der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig: Garten-, Handwerks-, Bau-, Landwirtschafts-, Jäger- und Reitbedarf. (§ 1 (5) BauNVO)

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

- Knickschutzstreifen**
Zur Vermeidung unmittelbarer Beeinträchtigungen der Knicks sind die im Gewerbegebiet festgesetzten Knickstreifen als extensiv zu pflegende Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Die Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versiegelung von Boden sind unzulässig. Der Knickstreifen ist zu den Baugrundstücken hin mit einem mindestens 90 cm hohen Zaun auf Dauer zu sichern.
- Oberflächenwasserversickerung**
Das über Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Hoffflächenwasser ist über Versickerungsmaßnahmen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- Maßnahmenflächen (Teil A2)**
Die im Teil A 2 nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte Maßnahmenfläche M1 ist zu einer dauerhaft ungenutzten Sukzessionsfläche und die Maßnahmenfläche M2 als extensiv zu pflegende Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

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

- Festsetzung der Erhaltung von Knicks**
Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Knicks sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. 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.
- Festsetzung der Erhaltung von Einzelbäumen**
Der gekennzeichnete Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist er durch Pflanzung eines Einzelbaums der gleichen Baumart zu ersetzen. Er ist als 3 x verpflanzter Hochstamm mit Balen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm, zu pflanzen.
- Anpflanzung von Einzelbäumen zur Einbindung von Stellplätzen**
Je 5 im Flächenverband errichtete Stellplätze ist mind. ein standortgerechter, landschaftstypischer Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm anzupflanzen. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 10 qm Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Teil A1)**
Auf der in Teil A1 festgesetzten Fläche 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 großkörniger, standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum (Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Ausfälle sind soweit zu ersetzen, dass der Charakter einer dichten Gehölzpflanzung gewährleistet ist.
- Flächen zur Knickanlage**
Bei den anzulegenden Knicks 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.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Teil A2)**
Auf den in Teil A 2 festgesetzten Flächen sind leichte Sträucher und Heister mit einer Höhe von mind. 60 - 100 cm der Pflanzenauswahlliste im Abstand von 1 m x 1 m anzupflanzen. Die Gehölze werden in Arten-Gruppen von 3 - 5 Stück gesetzt. Die Flächen sind dauerhaft mit einem Zaun zu umgrenzen. Ausfälle werden insoweit ersetzt, dass der Charakter einer dichten Gehölzpflanzung gewährleistet ist. Die Gehölzfläche ist auf Dauer zu erhalten.
- Fassadenbegrünung**
Geschlossene, fensterlose, ungegliederte Fassaden mit einer Breite von über 5 m sind als 3 m dauerhaft mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu bepflanzen.
- Erhalt von Knicks in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Auf der im Osten des Flurstücks Teil A1 festgesetzten Fläche zur Anlage eines Gehölzstreifens ist ein bestehendes Knickstück dauerhaft zu erhalten und in die Neuanpflanzung zu integrieren.

Pflanzenauswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten	Euronomus europaeus - Pfaffenhütchen
Acer campestre - Feldahorn	Fagus sylvatica - Rotbuche
Asar pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus spinosa - Schlehe
Carpinus betulus - Hainbuche	Quercus robur - Steileiche
Cornus sanguinea - Roter Hartweigel	Rosa canina - Hundrose
Corylus avellana - Haselnuß	Sorbus aucuparia - Eberesche
Crataegus monogyna - Weißdorn	Viburnum opulus - Schneeball

4.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

Schutz von Wohnbebauung außerhalb des Plangebungsbereichs vor Gewerbelärm

- Zur Einhaltung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 im Bereich der im Norden anschließenden Wohnbebauung werden Emissionsbeschränkungen (gem. § 1, (4), Ziffer 2 BauNVO) wie folgt festgesetzt: Maximal zulässige immissionswirksame Schalleistungspegel Lw/dB(A)

Am Tage	in der Nacht
60	50
- Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der o. g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:
 - Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach TA Lärm (ohne Meteorologiekorrektur sowie ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen durch künftige Bebauung, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände).
 - Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die in 1. ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb nicht zu überschreiten. Ausnahmen von der Einhaltung des zulässigen Beurteilungspegelanteils sind zulässig, wenn es sich um Verkehrslärm auf den Grundstücken handelt und dieser Verkehrslärm das in Mischgebieten übliche Maß nicht überschreitet.

Schutz von ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im Plangebungsbereich vor Verkehrslärm

- Für den ständigen Aufenthalt dienende Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in Tabelle x aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle y zu erhöhen oder zu mindern. Für den dauernden Aufenthalt nachts dienende Räume sind – sofern keine zentrale Belüftung erfolgt – schalldämmte Lüftungen vorzusehen, die die Anforderungen des jeweils zutreffenden Lärmpegelbereichs erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Tabelle x: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büro- u.ä.
III	35	30
IV	40	35

Tabelle y: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (nach Tabelle x in Abhängigkeit vom Verhältnis S_w/F_SG)

S _w /F _S G	2	1,5	1,3	1	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	5	4	3	2	1	0	-1	-2

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

- Außenwände:** Die Außenwandflächen sind in einem Flächenanteil von mindestens 70 % unter Verwendung folgender Materialien auszuführen:
 - Vormauersteine ohne künstliche Nerbung und Besandung
 - Holz mit offenporigen Lasurstrichen
 - Metall
 Reflektierende Farben an den Fassaden und reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster und Türen sind unzulässig.

- Dächer:** Es sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 10 - 45 ° zulässig. Die Dächer sind mit nicht glänzenden Materialien einzudecken. Dauerhaft extensiv begrünte Dächer, die auch mit geringerer Neigung und als Flachdächer errichtet werden können, sind zulässig.

- Werbeanlagen:** Werbeanlagen sind mit nicht reflektierenden Materialien bzw. Farbstrichen zu gestalten. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkante ist nicht zulässig. Blinkende Lichtwerbung ist nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.01.2001. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten am 23.01.2001 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.01.2001 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.01.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 23.05.2001 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 23.05.2001 bis zum 26.06.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.05.2001 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 26.06.2001 bis zum 26.07.2001 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 Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.06.2001 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 26.07.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.01.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.01.2001 gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkern Nr. 1 - 8 wird hiermit bescheinigt.
Leezen, den 23.01.2001, Siegel (Bürgermeister)

Der katastermäßige Bestand am 23. Feb. 2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bad Segeberg, den 23.02.2001, Siegel (Bürgermeister)

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
Leezen, den 23.01.2001, Siegel (Bürgermeister)

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 die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. Von der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungen anfechtungsgelting 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 mit dem 23.01.2001 in Kraft getreten.
Leezen, den 01.02.2001, Siegel (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.01.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Mittelfelde" für das Gebiet: südlich der Flurstücke 21/5, westlich der Hamburger Straße B 432, nördlich des Flurstücks 15/2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtspl. 1 : 10.000

SATZUNG DER GEMEINDE LEEZEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "GEWERBEGEBIET MITTFELDE"

FÜR DAS GEBIET:
SÜDLICH DES FLURSTÜCKES 21 / 5
WESTLICH DER HAMBURGER STRASSE B 432,
NÖRDLICH DES FLURSTÜCKES 15 / 2

endgültige Planfassung
19.12.2001
Architektur+Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
22087 Hamburg Graumannsweg 69

Bearbeitet: Schwormstedt Gezeichnet: Schwormstedt Projekt Nr.: 668

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. **0,6** Grundflächenzahl § 16 BauNVO

z.B. **I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO

z.B. **OK = 12,00m** Oberkante der baulichen Anlagen über Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes der Hamburger Straße, als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

O Offene Bauweise § 22 BauNVO

--- Baugrenze § 22 BauNVO

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB

--- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

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

○ Knick, anzulegen § 9 (1) 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

--- hier: Anbauverbotszone

--- hier: Knickschutz

--- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB III und IV)

G-F-L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

○ Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG

△ Ortsdurchfahrtsgrenze

AV Anbauverbotszone § 9 (1) FStStG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

--- Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. **16** Flurstücksbezeichnung

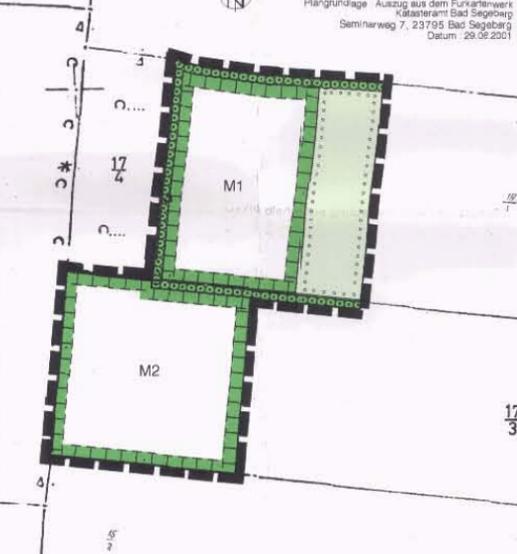
--- Sichtdreieck

Alle Maße sind in Meter angegeben

PLANZEICHNUNG (TEIL A2) M 1 : 1000

Gemeinde: Leezen
Gemarkung: Leezen
Flur: 6

Plangrundlage: Auszug aus dem Flurkartenwerk
Katasteramt Bad Segeberg
Seminarweg 7, 23795 Bad Segeberg
Datum: 29.08.2001



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A2

--- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

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

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

○ Knick zu erhalten § 15 b LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

M1, M2 Bezeichnung der Maßnahmenflächen gemäß textlicher Festsetzung 2.3, Teil B