

## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993.  
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. 1991 I S. 58 vom 22.01.1991).

### FESTSETZUNGEN

<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
<b>GRZ 0,25</b>	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) Grundflächenzahl
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>O</b>	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Offene Bauweise
<b>E</b>	nur Einzelhäuser zulässig
<b>E/D</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>Baugrenze</b>	Baugrenze
<b>Verkehrsflächen</b>	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB) Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
<b>V</b>	Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
<b>F</b>	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
<b>P</b>	Zweckbestimmung: Parkplätze
<b>Grünflächen</b>	Grünflächen (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)
<b>S o</b>	Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün, öffentlich
<b>G p</b>	Zweckbestimmung: Garten, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und (6) BauGB)

Knick, anzupflanzen

Sonstige Planzeichen  
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 und (6) BauGB)

Knickschutz

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Knick, zu erhalten

Trennung Lärmpegelbereich (LPB) 1 und 2

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal

Katasteramtliche Flurstücksnummer

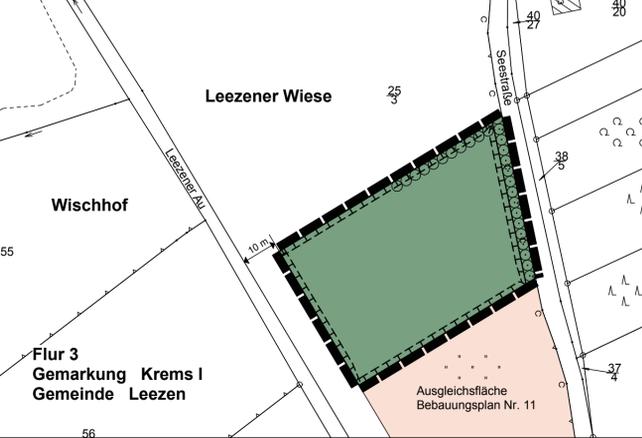
Gebäude

Mögliche Grundstücksteilung

Grundstücksnummerierung

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

**Teilungsbereich 2**  
**- Ausgleichsfläche:**  
**Nördlich der Ausgleichsfläche**  
**für den Bebauungsplan Nr. 11**  
**- Fläche zwischen Seestraße**  
**und Leezeener Au**



## TEIL B - TEXT

- Allgemeines**
  - Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
  - Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 600 m<sup>2</sup>, pro Doppelhaushälfte mindestens 400 m<sup>2</sup> zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
  - Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
  - Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 8,5 m, bezogen auf die mittlere Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche der baulichen Anlage, betragen. (§ 9 (1) 1 BauGB)
  - Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Netz. (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Knickschutzstreifen) ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2 und 4 LBO unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
- Gestaltung (§ 84 LBO i.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)**
  - Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes liegen.
  - Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig. Bei eingeschossiger Bauweise hat die Dachneigung 30 - 45° zu betragen. Bei Zweigeschossigkeit ist eine Mindestdachneigung von 20° einzuhalten.
  - Blockbohlenhäuser und Häuser in Blockbohlenoptik sind nicht zulässig. Unter dem Begriff „Blockbohle“ sind hier runde Holzstämmen zu verstehen.
  - Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Neben Sattel-, Walm- oder Pultdächern, die auch eine geringere Dachneigung als 15° aufweisen dürfen, sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Sattel-, Walm- und Pultdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig.
  - Die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 1,2 m nicht überschreiten.

- Grünordnung**
  - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilungsbereich 2) ist einzuzäunen und der Sukzession zu überlassen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

- Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**
  - Die Außenbauteile der Gebäude im Lärmpegelbereich (LPB) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 1409 (Ausg. 11.1989), Tab. 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich LPB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, erf. R' <sub>w,reg</sub> in dB	Bürräume, erf. R' <sub>w,reg</sub> in dB
I	30	-
II	30	30

Der Nachweis der Anforderung insbesondere bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen bestehen, ist nach DIN 1409, Abschnitt 5 bzw. Beiblatt 1 zur DIN 4109 im Einzelfall zu führen.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.02.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet Westlich der Raiffeisenstraße und östlich der Straße "Op de Marsch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.09.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 28.09.2011 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 1 BauGB wurde am 28.02.2012 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 09.05.2012 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.11.2012 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 28.12.2012 bis zum 28.01.2013 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Segeberger Zeitung am 18.12.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.02.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.02.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Leezen, den .....  
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 05.03.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.

Bad Segeberg, den .....  
Bürgermeister

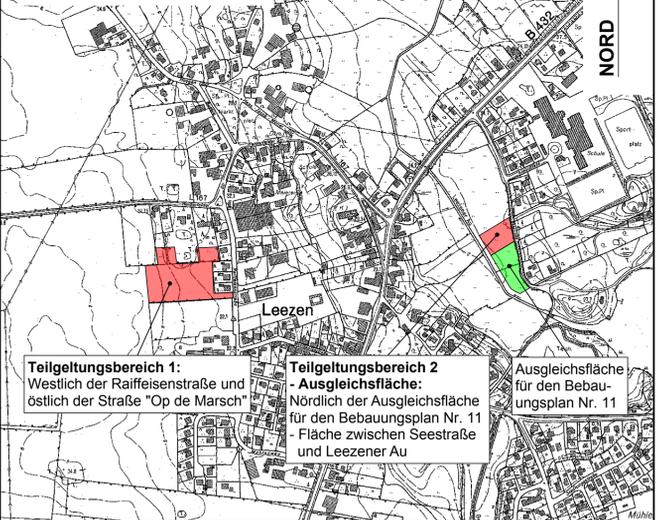
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Gemeinde Leezen, den .....  
Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 13 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ..... bis ..... 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Leezen, den .....  
Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE  
**LEEZEN**  
KREIS SEGERBERG  
ÜBER DEN  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 13**  
FÜR DAS GEBIET  
**Westlich der Raiffeisenstraße und**  
**östlich der Straße "Op de Marsch"**

Teilungsbereich 1:  
Westlich der Raiffeisenstraße und östlich der Straße "Op de Marsch"

Teilungsbereich 2 - Ausgleichsfläche:  
Nördlich der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 11  
- Fläche zwischen Seestraße und Leezeener Au

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB)	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
●	●	●	●	●

**STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR**  
EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL  
WICKELSTRASSE 9, 23795 BAD SEGERBERG  
T 04551-81520, F 04551-83170  
stadtplanung.gebel@freenet.de

Stand: 05.03.2013

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

**Teilungsbereich 1:**  
**Westlich der Raiffeisenstraße und**  
**östlich der Straße "Op de Marsch"**

