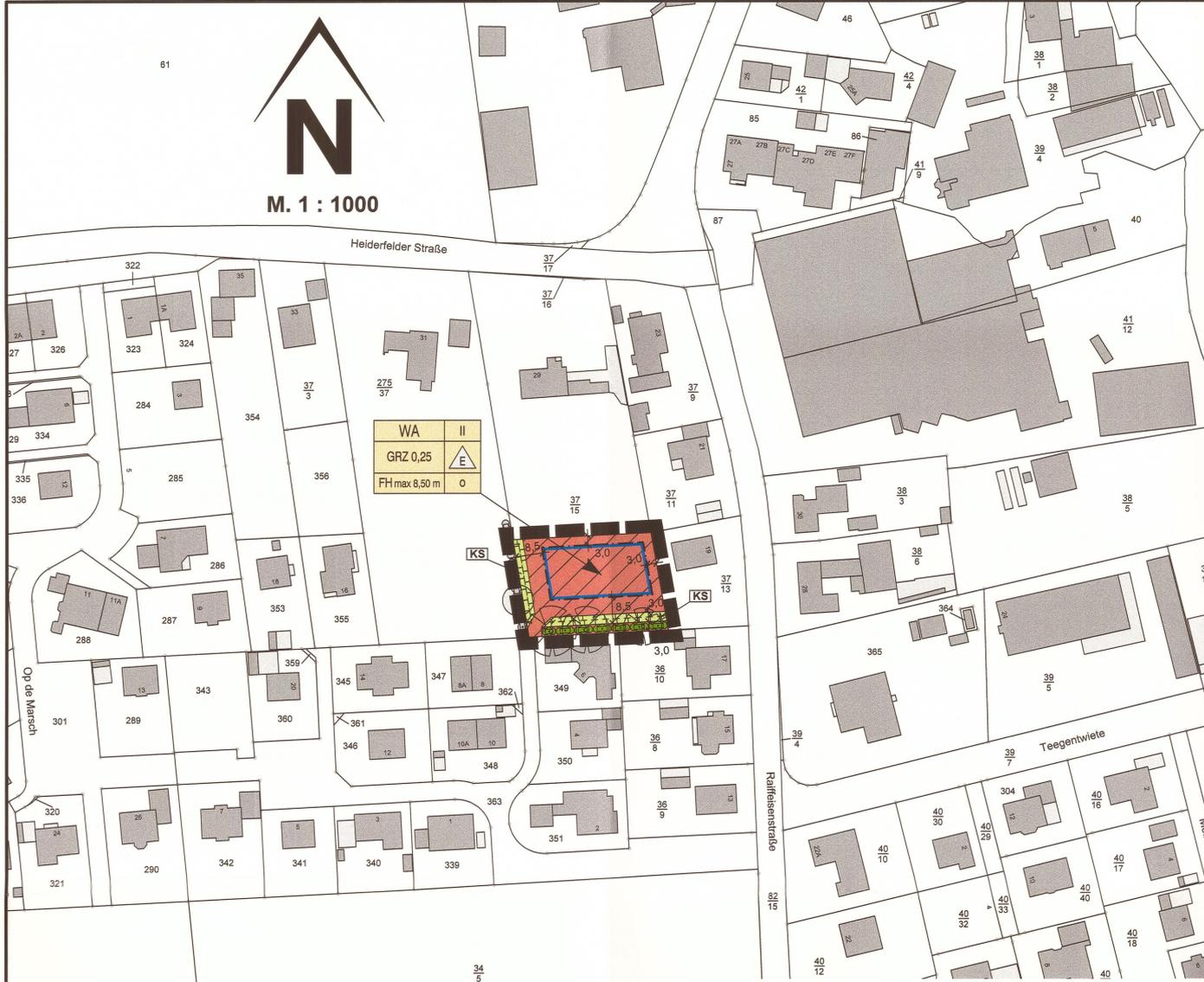
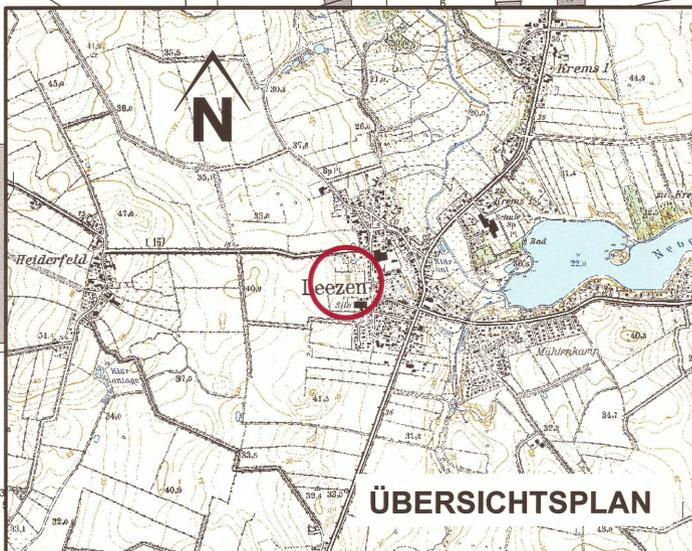




M. 1 : 1000



TEIL "A" PLANZEICHNUNG



ÜBERSICHTSPLAN

Gemeinde: Leezen
Gemarkung: Leezen
Flur: 6
Plangrundlage: ALKIS GIS

SATZUNG DER GEMEINDE LEEZEN

KREIS SEGEBERG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

1. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET

"Westlich der Raiffeisenstraße und östlich der Straße Op de Marsch"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.03.2023 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 13, 1. Änderung 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 26.10.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.10.2021 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2022 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.11.2022 bis 29.12.2022 während der Öffnungszeiten des Amtes Leezen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 16.11.2022 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-leezen.de" und "www.leezen-sh.de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 22.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE LEEZEN



DEN. 18.04.2023
[Signature]
BÜRGERMEISTER

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.03.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.03.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

GEMEINDE LEEZEN



DEN. 18.04.2023
[Signature]
BÜRGERMEISTER

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

GEMEINDE LEEZEN



DEN. 19.04.2023
[Signature]
BÜRGERMEISTER

- Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 am 22.04.2023 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.04.2023 in Kraft getreten.

GEMEINDE LEEZEN



DEN. 24.04.2023
[Signature]
BÜRGERMEISTER

ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichen Festsetzungen Rechtsgrundlage

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl § 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) u. §§ 17 bis 21 BauNVO § 19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 (4) BauNVO

FH max Firsthöhe § 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO § 22 (2) BauNVO

△ nur Einzelhäuser zulässig § 22 (4) BauNVO

— Baugrenze § 23 BauNVO

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen § 9 (1) 20 BauGB

KS Knickschutzstreifen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

○ Geschützter Knick § 21 (1) LNatSchG § 30 (2) BNatSchG

○ Kronenbereich Überhälter

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

○ Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal

37/15 Katasteramtliche Flurstücksnummern

± 5,0 Maßlinien mit Maßangaben

○ vorh. Knick außerhalb des Geltungsbereiches

○ vorh. Baum außerhalb des Geltungsbereiches

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) BauNVO Nr. 2 und Nr. 3 nicht zulässig.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf die mittlere natürliche Geländehöhe im Bereich der Grundfläche der baulichen Hauptanlage um max. 50 cm überschreiten.

3. Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

3.1 Die Mindestgrundstücksgröße für ein Wohngebäude beträgt 750 m².

3.2 Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig.

4. Stellplätze (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

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

5.1 Die Knickschutzstreifen sind von baugenehmigungsfreien und baugenehmigungspflichtigen baulichen Anlagen, Versiegelungen, Ablagerungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen freizuhalten. Dies gilt auch für Dachüberstände.

5.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

5.3 Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig. Ein max. 50 cm breiter Streifen als Spritzschutz um ein Gebäude ist zulässig.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6.1 Zulässig sind Sattel-, Pult-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48°.

6.2 Abweichende Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, vortretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.

6.3 Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun, anthrazit, schwarz oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Anlagen für Solarenergie.

6.4 Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des obersten Vollgeschosses sind unzulässig („Staffelgeschoss“). Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.

6.5 Blockbohlenhäuser und Fassaden in Blockbohlenoptik sind unzulässig.

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

STAND: 27.01.2023