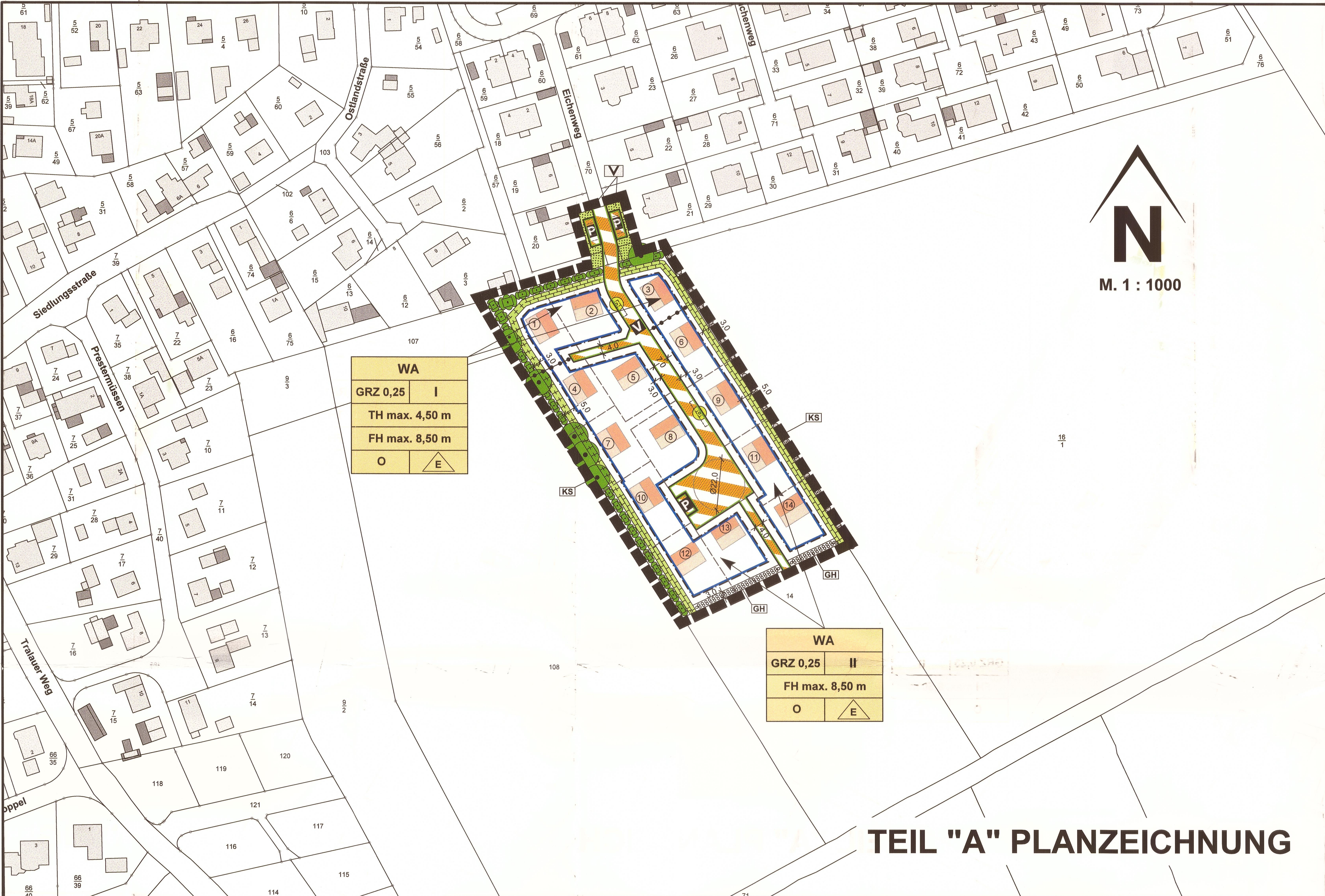


SATZUNG
DER GEMEINDE
LEEZEN
KREIS SEGEBERG
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
"Südlich Eichenweg"
FÜR DAS GEBIET
"Südlich der Straße Eichenweg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **1.5.06.21** folgende Satzung über den B-Plan Nr. 17 für das Gebiet "Südlich der Straße Eichenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



WA	
GRZ 0,25	I
TH max. 4,50 m	
FH max. 8,50 m	
O	E

WA	
GRZ 0,25	II
FH max. 8,50 m	
O	E

Gemeinde: Leezen
Gemarkung: Leezen
Flur: 5
Plangrundlage: ALKIS GIS

ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
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
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (4) BauNVO
TH max.	Traufhöhe	§ 18 BauNVO
FH max.	Firsthöhe	§ 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
O	Offene Bauweise	§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (4) BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen		
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
f	Fußweg	

Grünflächen		
—	Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
—	Straßenbegleitgrün	

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, 25 BauGB
KS	Knickschutzstreifen	§ 9 (1) 20 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
GH	Gehölzstreifen	§ 9 (1) 25a BauGB
o	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
—	Anpflanzen von Knick	§ 9 (1) 25a BauGB

Sonstige Planzeichen		
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorger)	§ 9 (1) 21 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17	§ 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:		
—	Geschützter Knick mit Überhänger	§ 21 (1) LNatSchG § 30 (2) BNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:		
—	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal	
—	In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke	
14	Katasteramtliche Flurstücknummern	
①	Fortlaufende Nummerierung der Baugrundstücke	
5.0	Maßlinien mit Maßangaben	
—	vorh. Knick außerhalb des Geltungsbereiches	



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
KS	Knickschutzstreifen	§ 9 (1) 20 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
GH	Gehölzstreifen	§ 9 (1) 25a BauGB
o	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
—	Anpflanzen von Knick	§ 9 (1) 25a BauGB

Sonstige Planzeichen		
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorger)	§ 9 (1) 21 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17	§ 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:		
—	Geschützter Knick mit Überhänger	§ 21 (1) LNatSchG § 30 (2) BNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:		
—	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal	
—	In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke	
14	Katasteramtliche Flurstücknummern	
①	Fortlaufende Nummerierung der Baugrundstücke	
5.0	Maßlinien mit Maßangaben	
—	vorh. Knick außerhalb des Geltungsbereiches	

TEIL "A" PLANZEICHNUNG

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 - der Versorgung des Plangebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Nr. 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
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

Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 - Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 - Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
2.1 Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Höhe der mittleren Fahrbahndecke der Erschließungsstraße auf Höhe der mittleren straßenzugewandten Gebäudesseite
2.2 Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens.

2.3 Die Grundflächenzahl kann für die Anlage einer Terrasse um 30 m² überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt hiervon unberührt.

3. Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
3.1 Die Mindestgrundstücksgröße für ein Wohngebäude beträgt 650 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, Ablagerungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen freizuhalten. Dies gilt auch für Dachüberstände.
5.2 Je Wohneinheit ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien mit einer Durchlässigkeit von 270 l/s x ha anzulegen.
5.4 Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig.

6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)
Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen zur öffentlichen Erschließungsstraße einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
7.1 Zulässig sind Sattel-, Pult-, Warm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48°.
7.2 Abweichende Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, vortretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.
7.3 Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun, anthrazit, schwarz oder als Grundach herzustellen. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
7.4 Hochglänzende Materialien für Dacheindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Anlagen für Solarenergie.
7.5 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.
7.6 Blockbohlenhäuser sind unzulässig.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **1.7. Dez. 2019**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch /Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom bis /Abdruck in der (Zeitung) /Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am **1.3. Dez. 2019** | **24. Dez. 2019**.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
/ Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom **1.7. Dez. 2019** wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Abs. 2 Nr. 1/§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung / Ausschuss hat am **18.08.20** den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **07.09.20** bis **07.10.20** während folgender Zeiten (Tage, Stunden) 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 **27.08.20** / in **www.leezen.de** (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) / bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom bis durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter **www.leezen.de** ins Internet eingestellt.
→ **www.leezen.de**
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **03.09.20** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE LEEZEN DEN **20.05.21**
BÜRGERMEISTER

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

DIPL. ING. C. DE VRIES
NACHTREDDER 32
24537 NEUMÜNSTER
DEN

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **28.10.20** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) 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 / in (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) / bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom bis durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter **www.leezen.de** ins Internet eingestellt.
oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **14.06.21** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

GEMEINDE LEEZEN DEN **20.05.21**
BÜRGERMEISTER

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

GEMEINDE LEEZEN DEN **20.05.21**
BÜRGERMEISTER

12. Der Beschluss des B-Planes 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 **25.06.21** (vom bis durch Aushang) 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 **26.06.21** in Kraft getreten.

GEMEINDE LEEZEN DEN **21.05.21**
BÜRGERMEISTER