

Satzung der Gemeinde Leezen über den Bebauungsplan Nr. 21

für das Gebiet "Östlich der Segeberger Chaussee (B432), nördlich des Ortsteils Krems I"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgendem Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Leezen, für das Gebiet "Östlich der Segeberger Chaussee (B432), nördlich des Ortsteils Krems I", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) 2017.

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

GE Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- OK Oberkante baulicher Anlagen (als Höchstmaß)
- 40,00 m ü. NN Höhenbezugspunkt (Meter über Normalhöhennull (m ü. NN))
Höhensystem DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche
- KS Knickschutzstreifen

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

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpflanzen: Knick
- Erhaltung: Knick
- Erhaltung: Einzelbäume (Stammdurchmesser in m / Kronendurchmesser in m)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LPB IV und LPB V) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme

- Knick geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG
- Ortsdurchfahrtsgrenze § 4 StrWG
- Anbauverbotszone § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Archäologisches Interessengebiet

III. Darstellung ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 52 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenzen
- Böschung
- fortfallender Knick
- Sichtfelder nach RAS106, Ziffer 6.3.9.3
- Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)

1.4 **Beschränkung von Werbeanlagen (§ 1 (5) BauNVO)**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (6) BauNVO)**
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen beträgt 12,00 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt. Ausnahmsweise können sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen eine Höhe von 12,00 m überschreiten, soweit die Überschreitung technisch erforderlich ist und die Fläche weniger als 3% des Baugrundstücks einnimmt.

2.2 **Höhenbezugspunkt (§ 18 (1) BauNVO)**
Als Höhenbezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird 40,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

3. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Innerhalb des GE 2 sind hochbauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4. **Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
Das anfallende Oberflächenwasser ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auf den Grundstücken zu versickern.

5. **Beleuchtung im Außenbereich (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
Zum Schutz vor lichtempfindlichen Fledermausarten (z.B. *Myotis*-Arten, Braunes Langohr) sowie nachtaktiven Insekten, sind sämtliche Beleuchtungen im Außenbereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht zu versehen. Dabei darf die Lichttemperatur von 2.700 Kelvin (warm-weiße oder gelbe Lichtquelle) nicht überschritten werden. Entlang der Verkehrsflächen sind Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von 3,00 m aufzustellen. Die Lichtquellen sind nach unten auszurichten und sind zu Knicks und Grundstücken abzuschirmen.

6. **Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
6.1 **Schutz vor Verkehrslärm**
Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe 2018). Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

6.2 **Schutz von Schlafräumen**
In den LPB IV und LPB V liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, der maßgeblichen Lärmquelle (Segeberger Chaussee (B 432)) abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

7. **Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**

7.1 **Neuanlage eines Knicks**
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick- entlang der Bundesstraße ist ein Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufendem Meter Knick sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 **Erhaltung von Knicks**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Knickschutzbereiche“ ist als unversiegelte Grünfläche zu entwickeln. Vorgesehen ist eine extensiv genutzte Gras- oder Krautflur. Der Knickschutzstreifen ist einmal im Jahr zu mähen. Zwischen April und Ende Juni ist eine Bearbeitung zu unterlassen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind nicht zulässig.

8. **Vorzugene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) (§ 9 (1a) BauGB)**

8.1 **Knickverschiebung und Knickneuanpflanzungen (CEF1)**
41,00 m Knick sind für die Haselmaus im direkten räumlichen Zusammenhang des Plangebietes anzulegen.
8.2 **Ausbringung von künstlichen Haselmausröhren und -kästen (CEF2)**
Bis zum Erreichen der vollen Funktionstüchtigkeit der Ausgleichsmaßnahme CEF1 ist die Ausbringung von künstlichen Nisthöhlen oder Nistkästen vorzusehen. Aus diesem Grund werden vor Beginn der Baumaßnahme (im April) in geeigneten Habitatstrukturen alle 25,00 m Haselmausröhren (in Hecken, Knicks oder Gebüsch) bzw. Haselmauskästen (an alten Eichenüberhältern) ausgebracht. Die Nistkästen sind einmal jährlich im Winter zu reinigen. Die Nisthilfen können erst abgenommen werden, wenn die volle Funktionsfähigkeit der neu angelegten Knicks für die Zielart durch einen Fachgutachter bestätigt wurde.

9. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)**

9.1 **Beschaffenheit von Stellplätzen**
PKW-Stellplätze sind grundsätzlich aus wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.

Hinweise:

Artenschutzrechtlicher Hinweis
Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
Zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter ist der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch Neuanpflanzung von insgesamt 131 m Ersatzknicks in räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet (im selben Naturraum, hier: Ostholsteinisches Hügelland) vorzunehmen. Es sind standorttypische Gehölze regionaler Herkunft zu pflanzen. Der Ausgleich von 82 m für den verloren gehenden Knick wird synergistisch mit der Maßnahme CEF1 (Festsetzung 8.1) in den angrenzenden Knickstrukturen durch Lückenschließungen sowie Neuanpflanzungen im direkten räumlichen Zusammenhang ausgeglichen. Die genaue Verortung der Knickpflanzungen wird vor Satzungsbeschluss nachgereicht.

DIN-Normen:
Die DIN 4109-1:2018 (Teil 1 und Teil 2) wird vom Amt Leezen, Hamburger Straße 28, 23816 Leezen zur Einsichtnahme bereitgehalten.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrößen und Flurstücksbeziehungen sowie Gebäude, gemäß der Flurkarte von _____ in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Neumünster _____ Öff. best. Vermessungsingenieur

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

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während der Dienststunden (folgender Zeiten ... (Tage, Stunden)) erneut öffentlich ausliegen. (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 oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am _____ in _____ (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachung durch Aushang: der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www...de“ ins Internet eingestellt.

oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Leezen _____ (Siegel) Bürgermeister Gemeinde Leezen

11. (Ausfertigung) Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

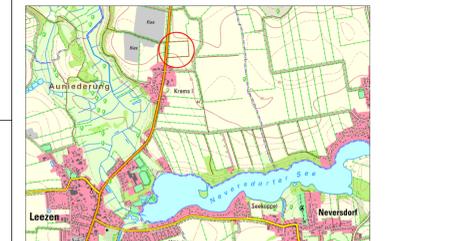
Leezen _____ (Siegel) Bürgermeister Gemeinde Leezen

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 21 durch die Gemeindevertretung sowie Internetauftrag der Gemeinde 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 am _____ (vom _____ bis _____ durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung 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 _____ in Kraft getreten.

Leezen _____ (Siegel) Bürgermeister Gemeinde Leezen

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Leezen übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt ... Abteilung / Fachbereich ... kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

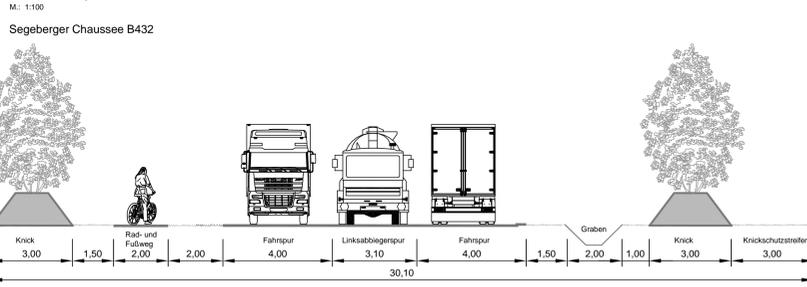
Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Leezen



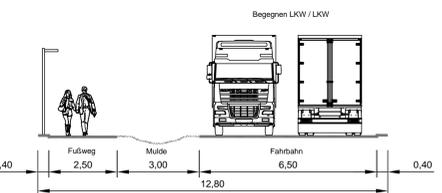
GEMEINDE Leezen	DATUM 13.02.2025
Vertreten durch Amt Leezen Hamburger Straße 28 23816 Leezen	MASSSTAB 1:1.000
Satzung der Gemeinde Leezen über den Bebauungsplan Nr. 21	
für das Gebiet "Östlich der Segeberger Chaussee (B432), nördlich des Ortsteils Krems I"	
VERFAHRENSSTAND Vorentwurf <input type="checkbox"/> § 3 (1) BauGB <input type="checkbox"/> § 4 (1) BauGB <input type="checkbox"/> § 3 (2) BauGB <input type="checkbox"/> § 4 (2) BauGB <input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/>	

ipp Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
 IPP Ingenieurbüro
 Postfach Partner GmbH
 Reibitzburger Landstr. 196-198
 D-24113 Leezen
 Tel. +49(0)431 49 59-0 Fax 49 59-59
 E-Mail: ipp@ipp.de www.ipp.de

Straßenquerschnitte



erschließungsstraße



Text - Teil B-

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
1.1 **Gliederung von Gewerbegebieten (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**
Innerhalb des B-Planes Nr. 21 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die nachfolgend genannten Emissionskontingente Lärm gemäß DIN 45691 nachts (22.00 – 06.00 Uhr) nicht überschritten werden.

GE 1 (Nord)	Sektor SW bis S	LEK _N 55 dB(A)/m ²
GE 1 (Süd)	Sektor SW bis S	LEK _N 50 dB(A)/m ²
GE 2	Sektor SW bis S	LEK _N 55 dB(A)/m ²

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.
Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr.21 zu berücksichtigen.
Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorten aus den festgesetzten Emissionskontingenten ist nach Vorgaben der DIN 45691 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen, Reflexionen oder anderen akustischen Parametern durchzuführen.
Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel L_a am jeweils betrachteten Immissionsort innerhalb der oben genannten Richtungssektoren den Immissions-anteil einhält oder unterschreitet, der aus dem für das Betriebsgrundstück festgesetzten Gesamt-Emissionskontingent berechnet wird.

Abweichend zu DIN 45691, Abschnitt 5 wird festgesetzt: Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel L_a am jeweils betrachteten Immissions-ort den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.
Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 21 sind die allgemeingültigen Regelungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Die Einhaltung der dort enthaltenen Immissionsrichtwerte ist 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des maßgeblichen schutzbedürftigen Raumes zu gewährleisten.

1.2 **Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen (§ 1 (5) und (9) BauNVO)**
Einzelhandelseinrichtungen sind grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmsweise können diese zugelassen werden, wenn sie - eine Größe von 300 m² Geschossfläche nicht überschreiten, - nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und - der Einzelhandel in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.3 **Ausschluss von Störfallbetrieben (§ 1 (5) und (9) BauNVO)**
Unzulässig sind Betriebsbereiche und Anlagen im Sinne von § 3 (5a) des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____ Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis _____ durch Abdruck in der _____ (Zeitung) / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am _____.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am _____ durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während der Dienststunden (folgender Zeiten ... (Tage, Stunden)) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am _____ in _____ (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 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www...de“ ins Internet eingestellt.