

Satzung der Gemeinde Leezen über den Bebauungsplan Nr. 18 "Leezen Mitte"

für das Gebiet "nördlich des Baugebiets "Tweelbek" und westlich der Raiffeisenstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Leezen Mitte" der Gemeinde Leezen, für das Gebiet "nördlich des Baugebiets "Tweelbek" und westlich der Raiffeisenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017.

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichen nach der PlanZV

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 (§ 9 (7) BauGB)

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

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete "Seniorenwohnen und Pflege" (§ 11 BauNVO)

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

- 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
- III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- II-III Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß)
- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- GH 11,00 m Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß) - Gebäudehöhe

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

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität (Trafo)
- Fernwärme
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Verkehrsr Grün - Entwässerung, Mulden

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

- Anpflanzen: Einzelbäume (Standort nach Erschließungsanfordernissen verschiebbar)
- Erhaltung: Einzelbäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 (5) BauNVO)

II. Darstellung ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- 386 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Baumbestand
- Höhenpunkte m ü. NHN
- Böschung
- Sichtfelder nach RAS106, Ziffer 6.3.9.3

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4, 6 und 11 BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.
- Im Mischgebiet (MI) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.
- Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a BauNVO sind im gesamten Plangebiet gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.
- Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen und Pflege“ dient der Unterbringung von:
 - Seniorenwohnanlagen,
 - betreuten Wohnformen,
 - stationären Pflegeeinrichtungen,
 - Tagespflegeeinrichtungen,
 - ambulant, medizinischen und therapeutischen Einrichtungen,
 - den vorgenannten Nutzungen dienenden Verwaltungs-, Gemeinschafts- und Nebenanlagen.

Andere Nutzungen sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21a BauNVO)

- Die im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf die natürliche Geländeoberkante (GOK). Als natürliche Geländeoberkante gilt die Höhenlage des Geländes vor Beginn der Baumaßnahmen, wie sie in der antientlichen Vermessung (Urgelände) dokumentiert ist. Maßgeblich für den unteren Bezugspunkt ist die in der antientlichen Vermessung dokumentierte Höhenlage am geometrischen Mittelpunkt (Flächenschwerpunkt) des geplanten Gebäudes.
- Technische oder funktional notwendige Aufbauten, die der Gebäudenutzung dienen (z. B. Aufzugsaufbauten, Treppenträume, Lüftungs- und Kühlaggregate, Photovoltaik- und Solaranlagen), dürfen im Teilgebiet WA 3 die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- In Doppelhaushälften ist höchstens eine Wohnung zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- Nach § 9 BauGB wird für das Mischgebiet (MI) festgesetzt, dass ein Heranbauen an die öffentliche Verkehrsfläche bis zu einem Mindestabstand von 1,00 Meter zur Grundstücksgrenze zulässig ist.

- Entlang der Traufen von Bestandsbäumen, ist für bauliche Anlagen ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.
- Innerhalb eines Abstandsstreifens von mindestens 1,50 m zu Baumtraufen sind bauliche Anlagen einschließlich ihrer Fundamente, Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig.
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- Als Mindestgröße für Grundstücke im WA 1 werden für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhaushälften 400 m² je Hälfte festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Versiegelungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Nicht benötigte Freiflächen sind zu begrünen.
- Bodenauftrag und Geländeänderungen sind auf das für die Bebauung technisch notwendige Maß zu beschränken.
- Für die Außenanlagen sind fliedermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißen Licht bis maximal 2.700 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Leuchten sollen so angeordnet werden, dass keine Aufhellung des Himmels oder benachbarter Vegetationsflächen erfolgt. Die Außenbeleuchtung kann dimmbar oder zeitgesteuert betrieben werden, um die Beleuchtungsintensität bei geringerem Nutzungsbedarf weiter zu reduzieren.

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

- Stellplatzanlagen sowie Parkplätze sind zu begrünen. Je angefangene fünf Stellplätze ist zur Gliederung mindestens ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16–18 cm, auf einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 m² zu pflanzen.
- Auf jedem Baugrundstück ist je vollendete 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14–16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Die als Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. Standorte von anzupflanzenden Bäumen im öffentlichen Straßenraum können bei Bedarf in Abstimmung mit der Gemeinde Leezen an die Erfordernisse der Erschließungsplanung angepasst werden.
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist eine Hecke anzulegen. Diese ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO)

- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ ist die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgungsstation inklusive der erforderlichen baulichen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen zulässig. Nicht überbaute Flächen dieser Versorgungsfläche sind gärtnerisch anzulegen. Zur gestalterischen Eingrünung ist entlang der Flächenbegrenzung eine standortgerechte, heimische und blickdichte Gehölzpflanzung anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Trafo)“ ist die Errichtung einer Trafostation sowie das Aufstellen von technischen Verteileranlagen (inklusive des umzusetzenden Kabelverteilers) zulässig. Bei der Aufstellung der technischen Anlagen ist sicherzustellen, dass angrenzende private Grundstückszufahrten, Gehwege sowie die erforderlichen Sichtdreiecke der Straßenräume zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt oder zugestellt werden.
- Für Fassaden der Hauptgebäude sind Sichtmauerwerk in rot bis rotbraunen Farbtönen, geschlammte oder verputzte Fassaden in hellen gedeckten Farben sowie Glaselemente bis zu einem Anteil von 30 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Staffelgeschosse dürfen abweichend hiervon mit Holzfassaden ausgeführt werden.
- Für zusammengehörige Doppelhäuser bzw. Hausgruppen ist die Dachgestaltung hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

- Für zusammengehörige Doppelhaushälften ist die Fassadengestaltung hinsichtlich Baustoffe und Farbgebung einheitlich herzustellen. Abweichungen bei untergeordneten Bauteilen sind zulässig.

Stellplätze / Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 86 (1) Nr. 5 LBO)

- Nebenanlagen zur Gartengestaltung und Gartennutzung müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Abfallbehälterstellplätze sind hiervon ausgenommen.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch in einem Abstand von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Für Geschosswohnungsbauten im WA 2 und 3 sind abweichend 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Für Pflegeeinrichtungen und Seniorenwohnen ist mindestens ein Stellplatz je sechs Betten nachzuweisen.
- Stellplätze und Parkplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Stark versiegelnde Ausführungen wie Asphaltierungen, betonierte Unterbauten oder Fugenverguss sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Archäologische Kulturdenkmäler: Funde oder Bodenverfärbungen, die auf Kulturdenkmäler schließen lassen, sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen, bis eine Entscheidung der Denkmalschutzbehörde erfolgt.
- Kampfmittel: Für den Plangeltungsbereich der Gemeinde Leezen liegen keine konkreten Anhaltspunkte für Kampfmittelbelastungen vor. Bei Erdarbeiten sind die Sorgfallsanforderungen zu wahren. Zufallsfunde sind unverzüglich anzuzeigen.
- Störfallbetriebe: Das Plangebiet liegt nach heutigem Kenntnisstand nicht innerhalb von Achtungsabständen nach § 3 (5) BImSchG.
- Bodenschutz:

Humoser Oberboden stellt ein gesetzliches Schutzgut dar und darf als solches nicht vernichtet oder vergeudet werden und ist bei Baumaßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten.

Generell ist der humose Oberboden schonend aufzunehmen und wiederzuverwenden. Während der Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub getrennt nach Ober- und Unterboden gelagert und anschließend wieder fachgerecht eingebaut wird. Eine Schädverdringung des Bodens durch Baufahrzeuge und Lagerflächen ist zu vermeiden. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist die ursprüngliche Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen. Die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sowie die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) sind zu berücksichtigen.

Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern (maximale Höhe 2,00 m), wobei diese nicht befahren werden dürfen. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen Austrocknung und Erosion vorzunehmen. Die Ansaat ist gemäß DIN 18917 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Rasen und Saatarbeiten – durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht schadhaft verdichtet werden. Entsprechend sollen bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Bodenarbeiten bzw. Befahrungen durchgeführt Überschüssiger Oberboden ist als wertvolles Schutzgut zu erhalten und weiterzuverwenden.

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg umgehend zu informieren.

Altlasten: Für den Plangeltungsbereich sind keine Altlasten erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg umgehend zu informieren.

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen sowie Gebäude, gemäß der Flurkarte vom _____ in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kiel _____ Off. best. Vermessungsingenieur

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18, 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 ausgelegt. (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: in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.____.de“ ins Internet eingestellt.

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

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 18, 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

- (Ausfertigung) Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Leezen _____ (Siegel) Bürgermeister Gemeinde Leezen

- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 18 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse 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 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 Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Leezen _____ (Siegel) Bürgermeister Gemeinde Leezen

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

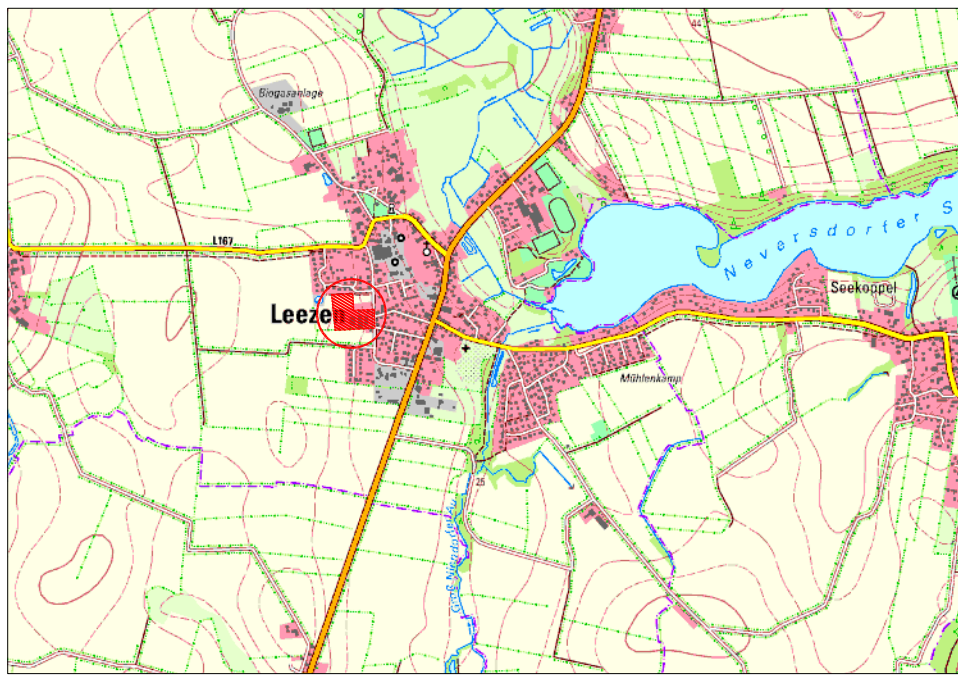
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Leezen übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Leezen Abteilung / Fachbereich _____ kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____ Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom _____ bis _____ / durch Abdruck in der _____ (Zeitung) / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am _____.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am _____ durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18, 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 (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, 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 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.____.de“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Leezen _____ (Siegel) Bürgermeister Gemeinde Leezen

Bebauungsplan Nr. 18 "Leezen Mitte" der Gemeinde Leezen



	GEMEINDE Leezen Vertreten durch Amt Leezen Hamburger Straße 28 23816 Leezen	DATUM 26.08.2026 MASSSTAB 1:1.000
Satzung der Gemeinde Leezen über den Bebauungsplan Nr. 18 "Leezen Mitte" für das Gebiet "nördlich des Baugebiets "Tweelbek" und westlich der Raiffeisenstraße"		VERFAHRENSSTAND Vorentwurf § 3 (1) BauGB ☒ § 4 (1) BauGB ☐ § 3 (2) BauGB ☐ § 4 (2) BauGB ☐ Satzung ☐
 IPP Ingenieurbüro Postfach Partner GmbH Rendburger Landstr. 196/198 D-24113 Kiel Tel. +49(431) 6 49 99-0 Fax: 6 49 99-59 info@ipp-ges.de www.ipp-ges.de		

Straßenquerschnitte

M.: 1:100

