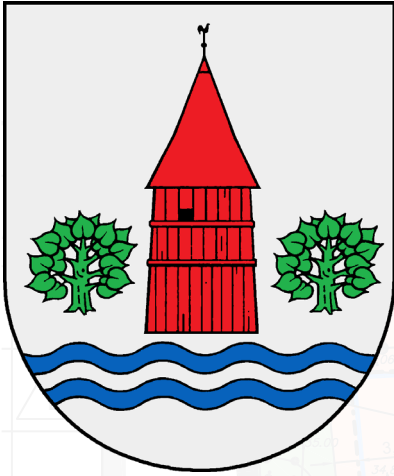




Gemeinde Leezen

Kreis Segeberg

Amt Leezen

B-Plan Nr. 18

-Leezen Mitte-

„für das Gebiet „nördlich der Straße „Tweelbek“ und westlich der Raiffeisenstraße“

Einwohnerversammlung 15.09.2026

Vorstellung der aktuellen Planung

0 Gliederung

I Ziele der Planung

II Rahmenbedingungen & Konzept

Lage

Städtebauliche Neuordnung

Flächennutzungsplan

Grünbestandsplan

Konzepte

III Bebauungsplan Nr. 18

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen

IV Verfahrensablauf

I Ziele der Planung



 Entwicklung eines lebenswerten Wohnquartiers mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

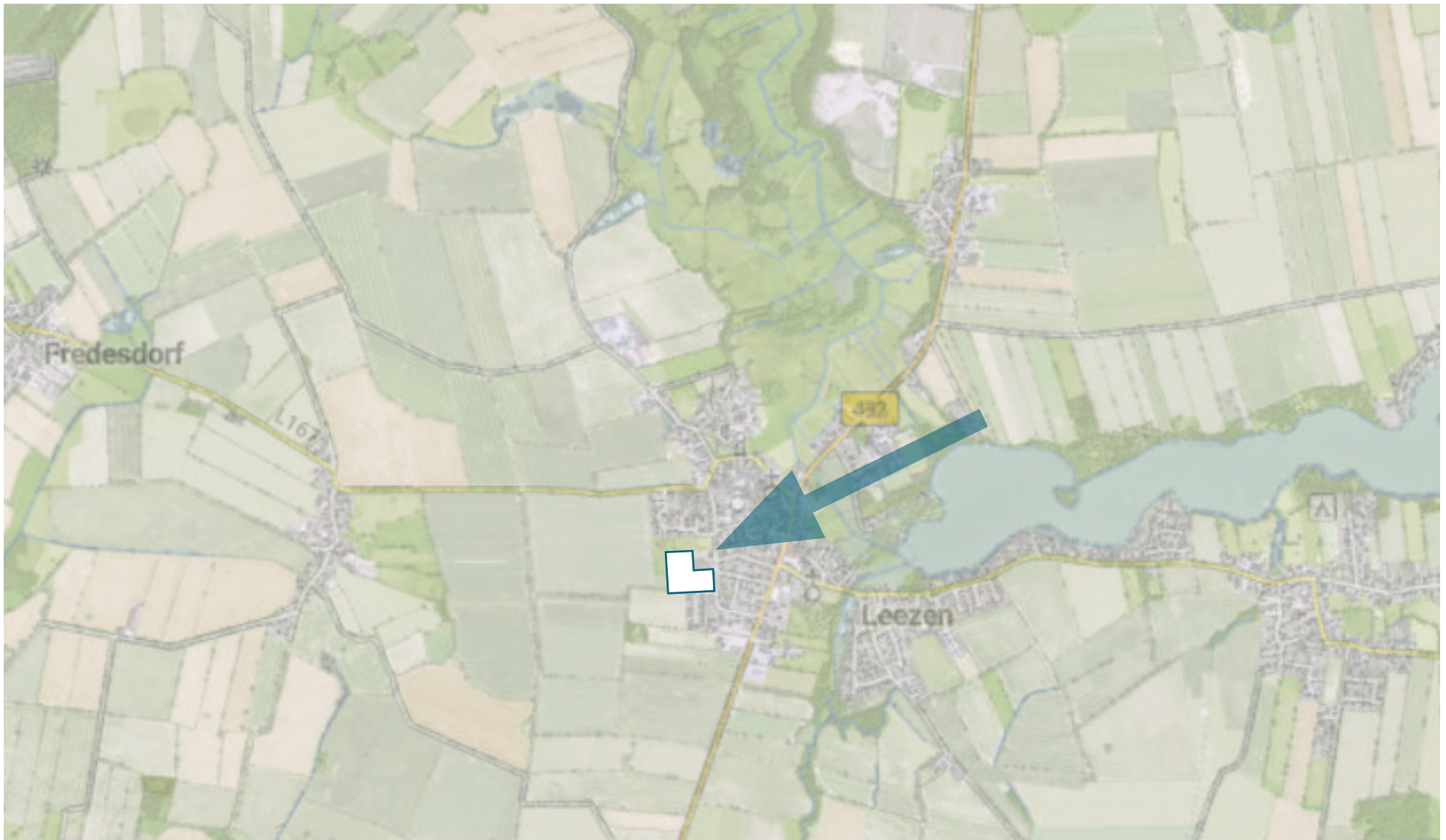
 Mischung unterschiedlicher Bebauungstypen für unterschiedliche Wohn-, Lebens- und Arbeitsformen

 Ökologische und soziale Nachhaltigkeit des Quartiers

II Rahmenbedingungen & Konzept



Lage



II Rahmenbedingungen & Konzept



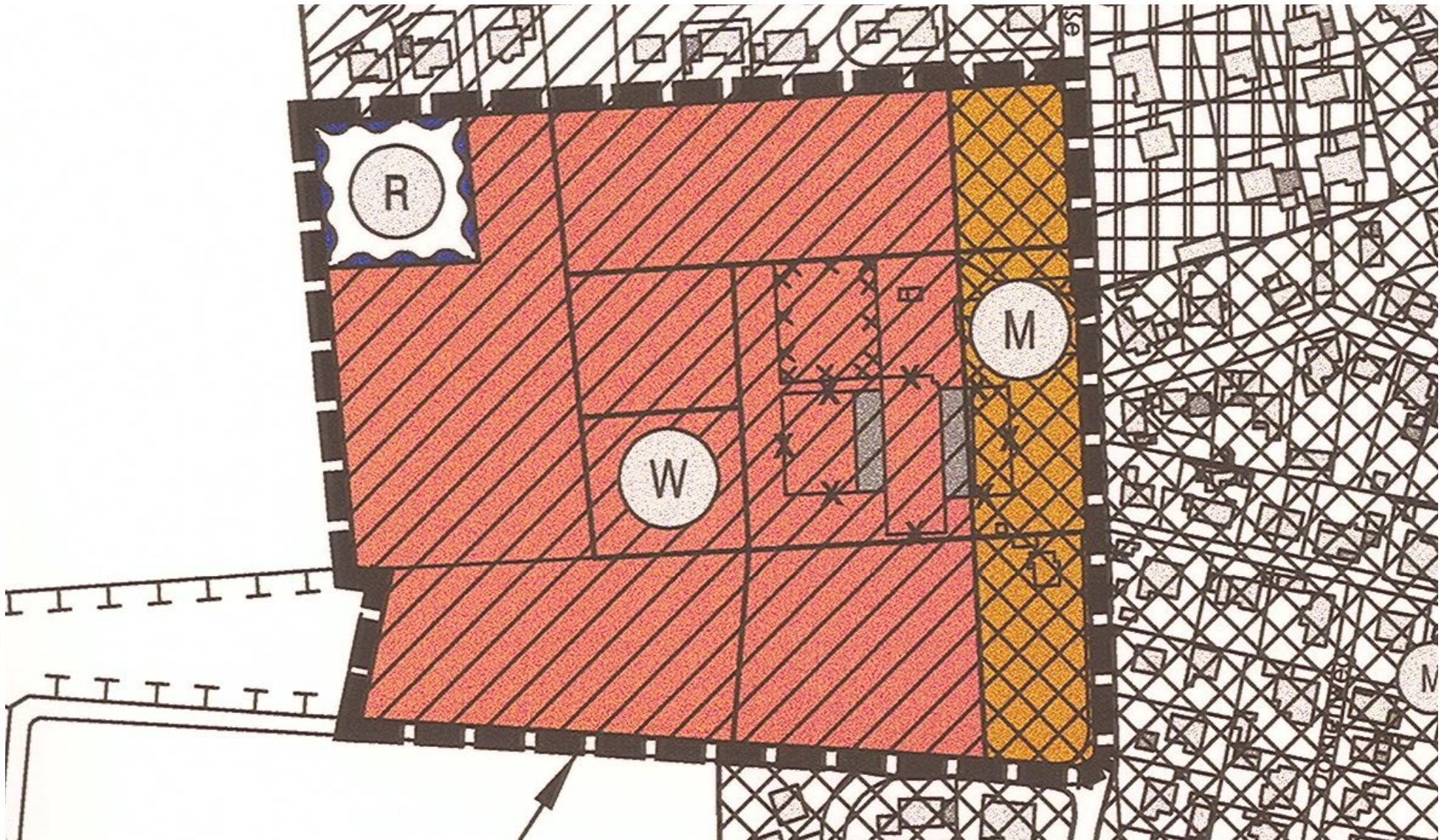
Städtebauliche Neuordnung



II Rahmenbedingungen & Konzept



Flächennutzungsplan (3. Änderung)



II Rahmenbedingungen & Konzept



Grünbestandsplan



Verkehrsflächen

SVs	Vollversiegelte Verkehrsfläche (SVs)
SVt	Teilversiegelte Verkehrsfläche (SVt)
SVu	Unversiegelter Weg mit und ohne Vegetation

Wohnbebauung

SBy	Sonstige Wohnbebauung (SBy)
-----	-----------------------------

Lagerflächen

SLy	Sonstige Lagerfläche (SLy) (Bodenmieten)
-----	--

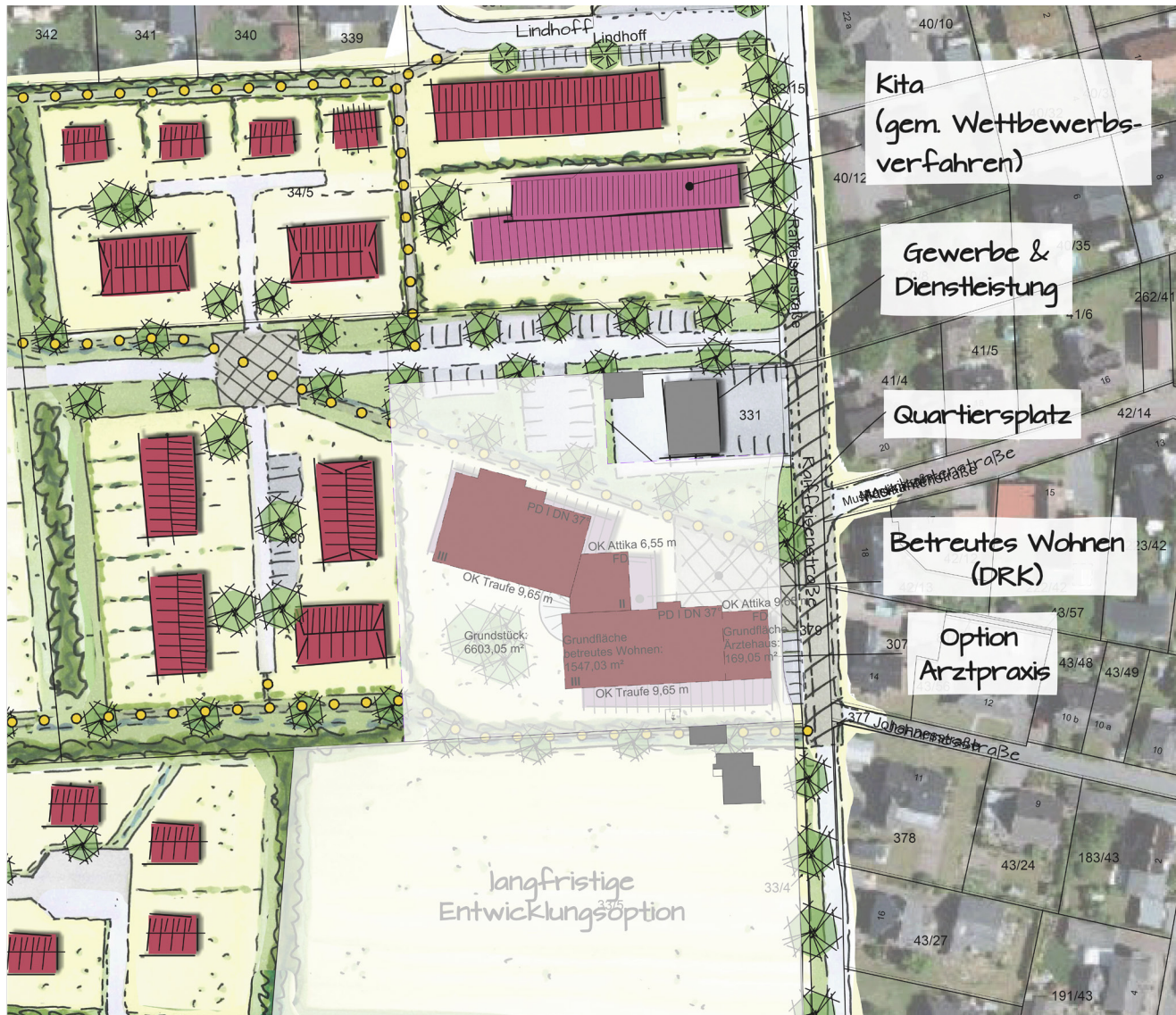
Sonstige Planzeichen

	Vorhandene Gebäude
406	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenzen
	Böschung

II Rahmenbedingungen & Konzept



Begrünungskonzept

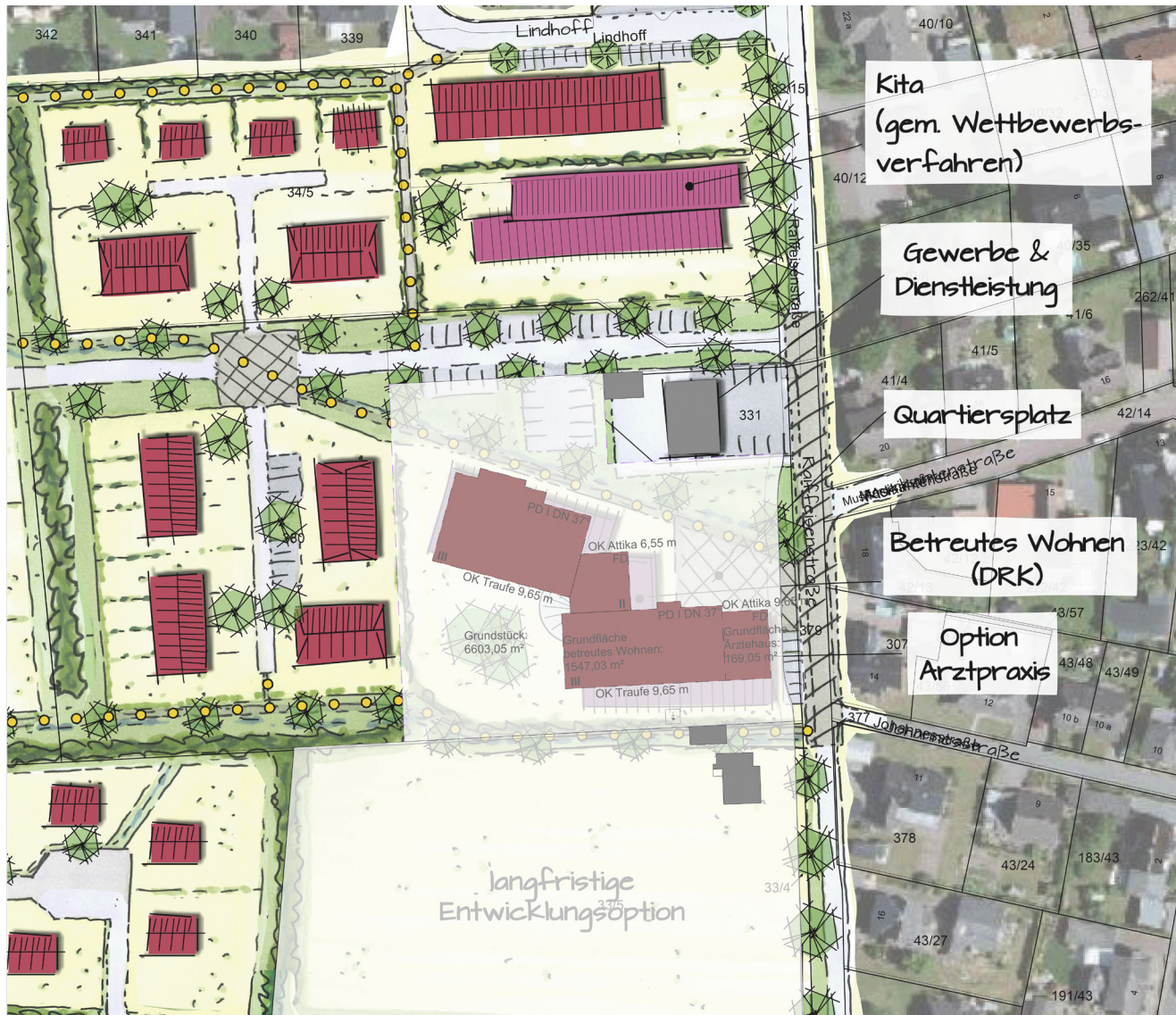


- Erhalt der Gr[n]strukturen
- Begrünung des Straßenraumes
- Begrünung von Stellplatzanlagen
- Begrünung großer Grundstücke
- Begrünung von Dachflächen

II Rahmenbedingungen & Konzept



Belegungskonzept

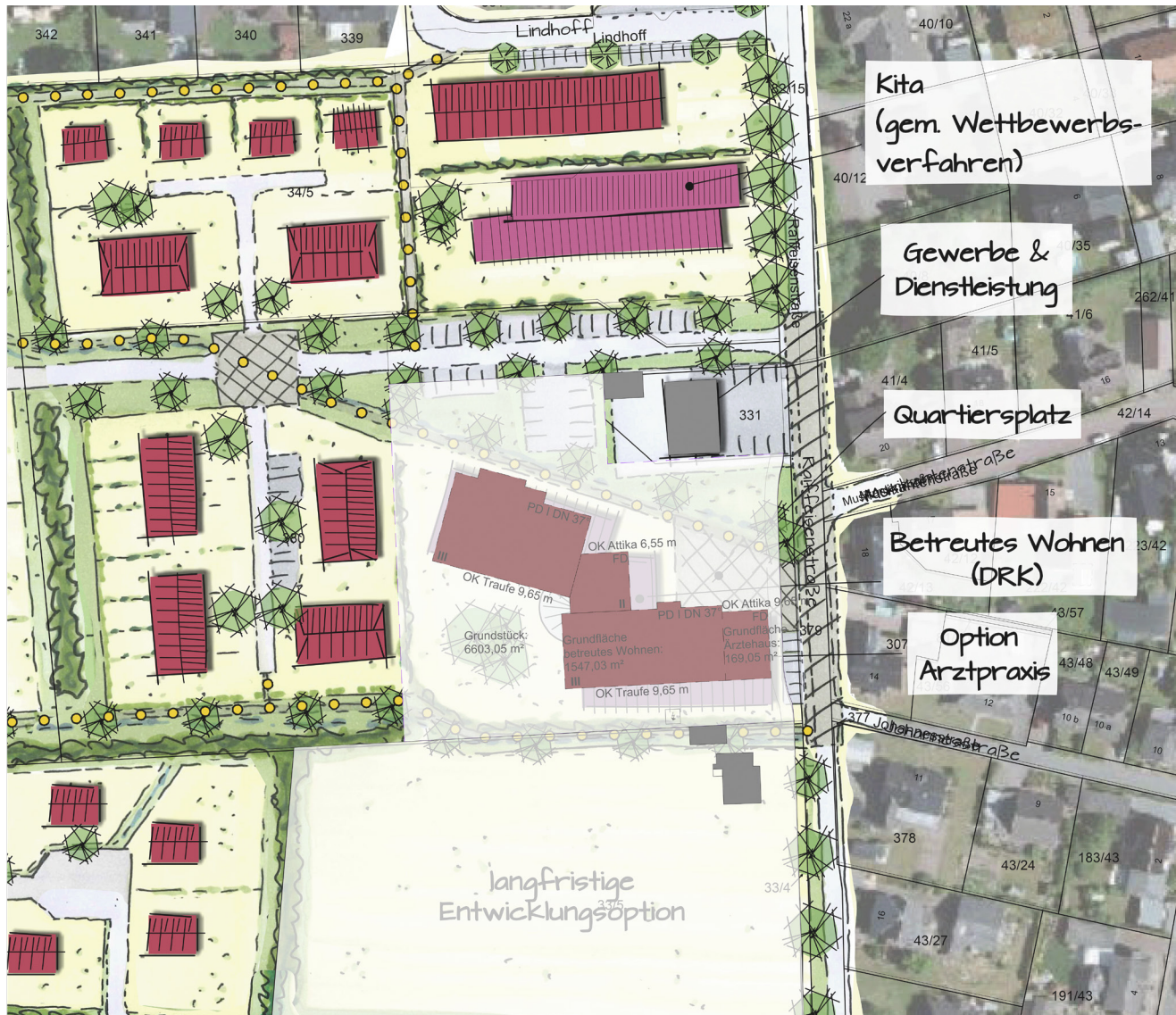


- Orientierung am Bestand
- Bestandserhalt
- Typologiemix
- Nutzungsmix

II Rahmenbedingungen & Konzept



Erschließungskonzept



- Anschluss an die Raiffeisenstraße
- Vernetzung durch Fußwege
- Gemische Verkehrsfläche
- Barrierefreier Ausbau der Verkehrswege

III Bebauungsplan Nr. 18



Planzeichnung



III Bebauungsplan Nr. 18

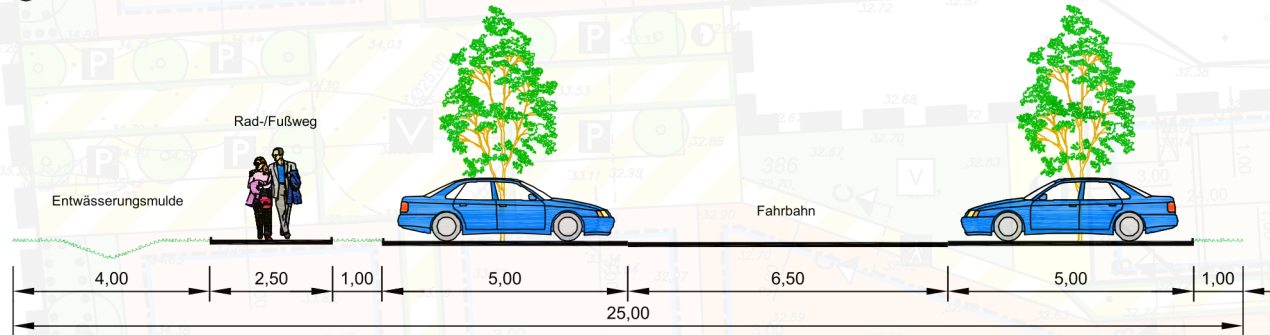


A 2 Planzeichnung

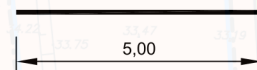
Straßenquerschnitt

M.: 1:100

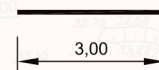
Ⓐ Erschließungsstraße



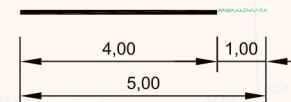
Ⓑ Erschließungsstraße



Ⓒ Fuß- und Radweg



Ⓓ Fuß- und Radweg



III Bebauungsplan Nr. 18



A 2 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 1.2 Mischgebiet (MI)
 - 1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO)
Zweckbestimmung „Seniorenwohnen und Pflege“
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf die Geländeoberkante (GOK) Maßgeblich ist die Vermessung (Urgelände)
 - 2.3 Technische oder funktional notwendige Aufbauten sind bis max. 1,50 m zulässig
3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 3.1 In Doppelhäusern ist max 1 Wohnung zulässig
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 & 23 BauNVO)
 - 4.1 3,00 m Abstand zu Verkehrsflächen (Außer MI)
 - 4.2 1,50 m Abstand zu Baumtraufen

III Bebauungsplan Nr. 18



Textliche Festsetzungen

- 5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
 - 5.1 **Min. 600 m²** Grundstücksgröße für **Einfamilienhäuser**
 - 5.2 **Min. 400 m²** Grundstücksgröße für **Doppelhaushäfen**
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 6.1 **Versiegelung** ist auf das erforderliche **Mindestmaß** zu beschränken
 - 6.2 **Boden Auf- und Abtrag** ist auf das **Mindestmaß** zu beschränken
 - 6.3 **Fledermaus und Insektenfreundliche Leuchtmittel**
(max. 2.700 Kelvin) in Außenbereichen
- 7. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 7.1 Je angefangene **5 Stell- Parkplätze 1 Baum** 16-18 cm Stammumfang
 - 7.2 Je vollendete **300 m² Grundstück 1 Baum** 14-16 cm Stammumfang

III Bebauungsplan Nr. 18



Textliche Festsetzungen

- 8. Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)
 - 8.1 Fassaden der **Hauptgebäude**
Sichtmauerwerk rot bis rotbraun Farbtönen
verputzte Fassaden in hellen gedeckten Farben
30 % Glaselemente zulässig
 - 8.2 **Staffelgeschosse** mit **Holzfassaden**
 - 8.3 **Doppelhäuser**
Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dacheindeckung **einheitlich**
 - 8.4 **Fassadengestaltung (Baustoffe, Farbgebung) einheitlich** herzustellen. Abweichungen bei untergeordneten Bauteilen sind zulässig.

III Bebauungsplan Nr. 18



Textliche Festsetzungen

- 9. Stellplätze / Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 9.1 **Nebenanlagen min 3,00 m zu Verkehrsflächen** Abfallbehälterstellplätze ausgenommen
- 9.2 **Garagen und überdachte Stellplätze min. 1,00 m zu Verkehrsflächen**
- 9.3 **à Wohneinheit 2 Stellplätze**
- 9.4 **WA 3 à Wohneinheit 1,5 Stellplätze**
- 9.5 **Stellplätze und Parkplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen**

IV Verfahrensablauf



Aufstellungsbeschluss §2(1) BauGB

Bekanntmachung des Beschlusses

Erarbeitung des Vorentwurfs

Frühzeitige Beteiligung...

... der Öffentlichkeit §3(1) BauGB

... der Behörden und TöB §4(1)

BauGB

Prüfung der Stellungnahmen ggf. Einarbeitung in die Planung

Erarbeitung des Entwurfs inkl. Umweltbericht

Entwurfsbeschluss bzw. Offenlegungsbeschluss §3(2) BauGB

Bekanntmachung des Beschlusses

Formelle Beteiligung...

... der Öffentlichkeit §3(2) BauGB

... der Behörden und TöB §4(2)

BauGB

Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung durch Gemeindevertretung

Satzungsbeschluss §10(1) BauGB und Abschließender Beschluss

Bekanntmachung des Bebauungsplans §10(3) BauGB bei FNP: Genehmigung beim Innenministerium §6(1)

Inkrafttreten des Bebauungsplans und Wirksamkeit des FNP



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bei Fragen und Anmerkungen stehe ich Ihnen nun gerne bereit.