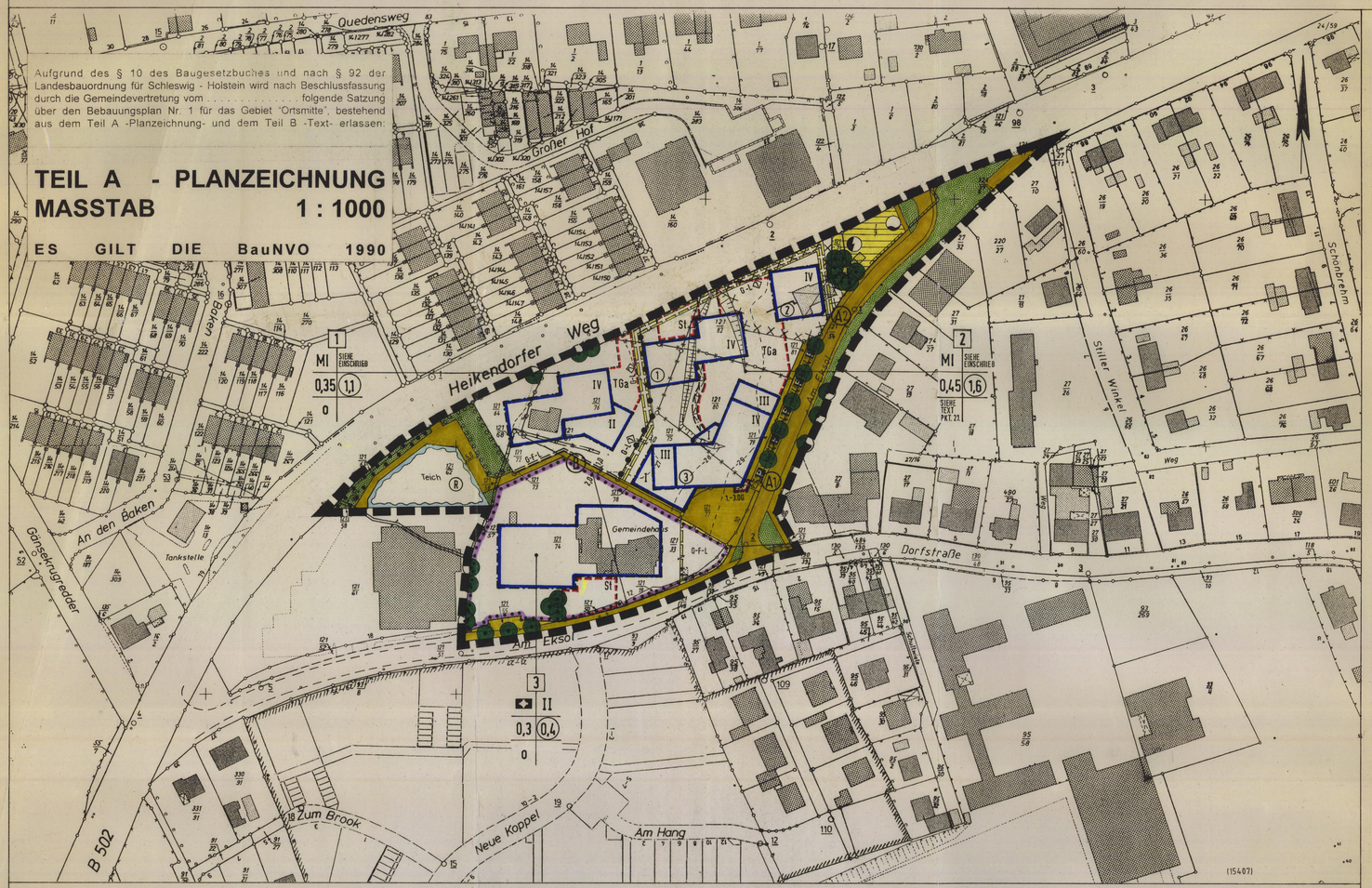
# SATZUNG DER GEMEINDE MONKEBERG – KREIS PLÖN – ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET „ORTSMITTE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 92 der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom . . . . . folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Ortsmitte", bestehend aus dem Teil A -Planzeichnung- und dem Teil B -Text- erlassen:

## TEIL A - PLANZEICHNUNG
## MASSTAB 1 : 1000

**ES GILT DIE BauNVO 1990**




Gemeinde Mönkeberg
Gemarkung Mönkeberg
Flur 2

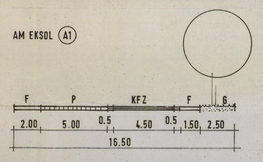
Plangrundlage: Katasterkarte im Maßstab 1:1000 vom 21.07.1999 und 26.07.2000

Maßstab 1:1000

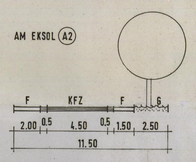

Dipl.-Ing. Annette Anders-Seidenstecher - Dipl.-Ing. Wulf Jeß
Öffentl. best. Vermessungs-Ing.
Schaßstraße 5, 24103 Kiel
Tel. 0431/62425 - Fax. 0431/62889


## STRASSENPROFILE
## M 1 : 200

AM EKSOL (A1)




AM EKSOL (A2)




WEG (B)

## TEIL B - TEXT

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 BauGB, BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 (5), (6) und (9) BauNVO, § 19 (4) BauNVO

1.1. In allen MI-Gebieten sind gemäß § 1 Abs.5 und Abs.6 Nr 1 BauNVO Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 und Abs.3 BauNVO nicht zulässig.

1.2. In dem Teilgebiet 2 darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.3. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Einzelhandelseinrichtungen nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200,0 m² im Teilgebiet 1 und 500 m² im Teilgebiet 2 zulässig. Hierbei sind jeweils mehr als 50 % der Flächen für Waren des täglichen Bedarfs zu verwenden.

2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO, § 23 (3) BauNVO

2.1. In dem Teilgebiet 2 wird festgesetzt:

a) für das Baufeld 1 eine abweichende Bauweise. Hier darf gem. § 22 (4) BauNVO innerhalb der überbaubaren Fläche auf die westliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

b) für das Baufeld 2 eine offene Bauweise.

c) für das Baufeld 3 eine geschlossene Bauweise.

2.2. Im Teilgebiet 2 im Baufeld 3 ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO an den südöstlichen, südlichen und südwestlichen Fassaden der Baukörper ein Auskragen von Balkonen bis zu 2,00 m ab dem ersten Obergeschoß zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 1, § 9 (2) BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

3.1. In den Teilgebieten 1 und 2 wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ( EFH ) der Gebäude wie folgt festgesetzt

a) im Teilgebiet 1 auf maximal + 27,00 m über NN,
b) im Teilgebiet 2 in dem Baufeld 1 auf maximal + 26,80 m über NN,
c) im Teilgebiet 2 in den Baufeldern 2 und 3 auf maximal + 29,40 m über NN.

3.2. In den Teilgebieten 1 und 2 sind die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Gebäude auf die festgesetzten Höhen der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ( EFH ) der Gebäude bezogen. Das zulässige Maß der Höhen beträgt

a) für die eingeschossigen Bauteile für die Gebäudehöhe 5,00 m,
b) für die zweigeschossigen Bauteile für die Gebäudehöhe 7,50 m,
c) für die dreigeschossigen Bauteile für die Traufhöhe 7,50 m und die Gebäudehöhe 10,50 m,
d) für die viergeschossigen Bauteile für die Traufhöhe 10,00 m und die Gebäudehöhe 13,00 m.

3.3 Der obere Abschluß des verglasten Durchganges zwischen den Baufeldern 1 und 3 im Teilgebiet 2 darf eine Höhe von 30,50 m über NN nicht überschreiten.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
§ 9 (1) 4 BauGB

4.1. In allen Teilgebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in den hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In allen Teilgebieten sind Stellplätze soweit nicht gesondert ausgewiesen hinter der Flucht der vorderen Baugrenzen unzulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 (1) 20, 25 a und 25 b BauGB

5.1. Für alle zeichnerisch und textlich festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für die zu erhaltenden und die zu pflanzenden Baum- und Strauchpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5.2. Als straßenbegleitend festgesetzte Bäume ist innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen am Heikendorfer Weg die Baumart Tilia cordata (Winterlinde) anzupflanzen.

5.3. Auf öffentlichen und privaten Flächen müssen Bäume bei Neuanpflanzungen wie auch bei Ersatzpflanzungen einen Stammumfang von mind. 12 cm in einer Stammhöhe von 1,0 m über dem Erdboden aufweisen.

5.4. Nicht straßenbegleitende, öffentliche Fußwege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise als Grandwege anzulegen.

6. Lärmschutz und bauliche und sonstige technische Vorkehrungen
§ 9 (1) 24 BauGB

6.1. In den Teilgebieten 1 und 2 müssen die Außenbauteile der dem Heikendorfer Weg zugewandten Nordfassaden den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gem. DIN 4109, entsprechen (Hinweis: s. Gutachten ALK v. 17.01.1997 und ergänzender Bericht vom 10.04.2000).

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

7. Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 92 (1) 1 LBO

7.1. In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden nur in rotem Verblendmauerwerk oder mit einem glatten hellgetönten Außenputz zulässig.

Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.

7.2. In allen Teilgebieten sind als Dachform Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung darf bis 45° betragen.

7.3. In den Teilgebieten 1 und 2 ist das oberste Geschoß der Gebäude optisch als Dachgeschoß auszubilden. Der Drempel darf maximal 1,0 m hoch sein. Hieran anschließen muß ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von maximal 45°. Der mittlere Dachbereich darf ein Flachdach aufweisen.

7.4. In allen Teilgebieten sind für geneigte Dächer der Gebäude als Dacheindeckung nur Dachsteine im Farbton rot zulässig.

In dem Teilgebiet 3 ist für die Dacheindeckung auch die Verwendung von Kupfer zulässig.

Für die Gestaltung von untergeordneten geneigten Dachflächen und Dachaufbauten sind auch andere Materialien zulässig.

8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsanlagen und Einfriedigungen
§ 92 (1) 3 LBO

8.1. Alle ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind

a) entweder als Rasenflächen mit Fahrstreifen,
b) oder als Grandfläche in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise,
c) oder aus Gittersteinen bzw. Klein- bis Mittelpflaster mit großem Fugenanteil auf luft- und wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen.

8.2. In allen Teilgebieten dürfen die Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen eine lichte Breite von 5,00 m nicht überschreiten.

8.3. In den Teilgebieten 1 und 2 ist dort, wo die Bebauung von der Straßenbegrenzungslinie zurücktritt, als Einfriedigung entlang der öffentlichen Erschließungsfläche eine Heckenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Pflanzen vorzunehmen.

8.4. Standorte für Müllbehälter sind nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden oder Einfriedigungen zulässig. Die Höhe der Einfassungen muß mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen. Freistehende Müllgefäßstandorte sind zu umpflanzen. Die Höhe der Umpflanzung muß mindestens der Höhe der Müllbehälter entsprechen.

8.5. In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einfriedigungen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über der Mittelachse der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

## TEIL C - GRUNDSTÜCKSTEILUNG

Aufgrund des § 19 Abs. 1 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.07.2000 folgender Teil C dieser Satzung über die Genehmigungsbedürftigkeit von Grundstücksteilungen erlassen:

1. Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplansatzung bedarf die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

Mönkeberg, den 10.08.2000 Siegelabdruck Der Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG

| PLANZEICHEN | ERLÄUTERUNGEN | RECHTSGRUNDLAGE |
|---|---|---|
| | **I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNG NORMATIVEN INHALTS)** | |
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES | § 9(7) BauGB |
| | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG | § 16(5) BauNVO |
| MI | MISCHGEBIETE | § 6 BauNVO |
| 0,3 | GRUNDFLÄCHENZAHL | § 16+17 BauNVO |
| (11) | GESCHOSSFLÄCHENZAHL | § 16+17 BauNVO |
| II | ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS | § 9(1)1 BauGB |
| O | OFFENE BAUWEISE | § 9(1)2 BauGB |
| | BAUGRENZE | § 9(1)2 BauBG |
| | BAULINIE | § 9(1)2 BauBG |
| 1:3.86 | AUSKRAGUNGEN MIT ANFANG UND ENDE DER ÜBERBAUUNG | § 9(1)2 BauBG |
| | FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF | § 9(1)5 BauGB |
| | KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN | |
| | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN | § 9(1)11 BauGB |
| | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE | § 9(1)11 BauGB |
| P | ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE | |
| | VERKEHRSGRÜN | § 9(1)11 BauGB |
| | FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN | § 9(1)12 BauGB |
| | ELEKTRIZITÄT | |
| | WASSER | |
| | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE | § 9(1)15 BauGB |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES | § 9(1)16 BauGB |
| R | REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN | |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | § 9(1)25a BauGB |
| | ANPFLANZEN VON BÄUMEN | § 9(1)25a BauGB |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | § 9(1)25b BauGB |
| | ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN | § 9(1)25b BauGB |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN | § 9(1)4 BauGB |
| ST | STELLPLÄTZE | |
| TGa | TIEFGARAGE | |
| G-F-Ø | MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER GRUNDSTÜCKE IM TEILGEBIET 1 | § 9(1)21 BauGB |
| G-F-2 | MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER GRUNDSTÜCKE IM TEILGEBIET 2 | § 9(1)21 BauGB |
| G-F-L | MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER UND GEHRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHE | § 9(1)21 BauGB |
| | UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND | § 9(5)3 BauGB |
| | BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN, DER DURCH STÄDTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD | § 9(1)9 BauGB |
| | ZWECKBESTIMMUNG VERGLASTER DURCHGANG | |
| | **II. DARSTELLUNG (OHNE NORMCHARATKER)** | |
| | VORHANDENE GEBÄUDE | |
| | VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (KÜNFTIG FORTFALLEND) | |
| 121/38 | FLURSTÜCKNUMMER | |
| 5.0 | MASSANGABE IN METERN | |
| -27- | HÖHENLINIEN | |
| 2 | BEZEICHNUNG FÜR TEILGEBIETE | |
| 3 | BEZEICHNUNG FÜR BAUFELDER | |
| | BÖSCHUNG | |

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.06.99. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 25.08.99 bis einschließlich 10.09.99 erfolgt.

Mönkeberg, den 08.08.2000 Siegelabdruck Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.06.99 durchgeführt.

Mönkeberg, den 08.08.2000 Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 3.01.00 und 13.6.00 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Mönkeberg, den 08.08.2000 Siegelabdruck Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.99 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mönkeberg, den 08.08.2000 Siegelabdruck Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.1, bestehend aus dem Teil A -Planzeichnung-, dem Teil B -Text- und dem Teil C -Grundstücksteilungen-, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.2.00 bis einschließlich 14.4.00 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 27.01.00 bis einschließlich 28.02.00 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Mönkeberg, den 08.08.2000 Siegelabdruck Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 28.7.2000 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 04.8.2000 Siegelabdruck öffentl. best. Verm.-Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.6.00 und 18.07.00 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Mönkeberg, den 15.08.2000 Siegelabdruck Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.1 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Teil A -Planzeichnung-, dem Teil B -Text- und dem Teil C -Grundstücksteilungen-, sowie die Begründung in der Zeit vom 24.05.00 bis einschließlich 26.07.00 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 15.05.00 bis einschließlich 16.06.00 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Mönkeberg, den 08.08.2000 Siegelabdruck Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus dem Teil A -Planzeichnung-, dem Teil B -Text- und dem Teil C -Grundstücksteilungen-, am 18.07.00 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan mit Beschluss gebilligt.

Mönkeberg, den 08.08.2000 Siegelabdruck Der Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Teil A -Planzeichnung-, dem Teil B -Text-, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Mönkeberg, den 15.08.2000 Siegelabdruck Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind in der Zeit vom 21.8.00 bis einschließlich 6.9.00 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 07.09.00 in Kraft getreten.

Mönkeberg, den 31.08.2000 Siegelabdruck Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M1 : 5000

# BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - ORTSMITTE - DER GEMEINDE MÖNKEBERG / KREIS PLÖN


BOCK, SCHULZ UND PARTNER - FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN
SKANDINAVIENDAMM 251 - 24109 KIEL - ☎ 0431/535880 FAX 531080