

Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Grün" der Gemeinde Mönkeberg

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB 2001), der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO 2000) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom 03.03.2004 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Grün" der Gemeinde Mönkeberg für das Gebiet östlich des Heikendorfer Weges 122 - 126 und 136 (Hinterland) und des Flurstücks 131/2 (Flur 2), südlich und westlich des Flurstücks 130 (Flur 2), südlich der Gemeindegrenze, westlich des Flurstücks 1 (Flur 3), nördlich und westlich des Flurstücks 20, nördlich der Flurstücke 21, 713/23 und 23/95 (Flur 2) sowie östlich der Flurstücke 23/79 (tw.), 12/24 und 12/20 (Flur 2), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.08.2003. Die ursprüngliche Bestimmung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Änderung in den Bekanntmachungsblättern vom 10.07. bis einschließlich 28.07.2003 erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.08.2003 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.08.2003 wurde die verfahrensfördernde Beschlusseinstellung auf den Bau- und Umweltausschuss delegiert.
- Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde hat am 10.09.2003 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung an den Rat.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.10. bis einschließlich 02.12.2003 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Auslegung vom 09.10. bis einschließlich 22.10.2003 ordentlich bekanntgemacht.
Mönkeberg, den 02.12.2003
Jens Heintze
Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand am 15.10.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besorgt.
Kiel, den 25. Juli 2005
Scheffeltz: 5
24 103 Kiel
Tel. 0431 / 62425
Jens Heintze
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.03.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Mönkeberg, den 03.03.2004
Jens Heintze
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 03.03.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (deutsch) Bescheid bekanntgemacht.
Mönkeberg, den 03.03.2004
Jens Heintze
Bürgermeister
- Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Mönkeberg, den 03.03.2004
Jens Heintze
Bürgermeister
- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Auslegung an dem Bekanntmachungsblatt vom 22.12.2003 bis einschließlich 22.01.2004 ordentlich 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, Erstattungsgegenstände 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 22.01.2004 in Kraft getreten.
Mönkeberg, den 02.02.2005
Jens Heintze
Bürgermeister

Gemeinde Mönkeberg



Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Grün"

für das Gebiet östlich des Heikendorfer Weges 122 - 126 und 136 (Hinterland) und des Flurstücks 131/2 (Flur 2), südlich und östlich des Flurstücks 130 (Flur 2), südlich der Gemeindegrenze, westlich des Flurstücks 1 (Flur 3), nördlich und westlich des Flurstücks 20, nördlich der Flurstücke 21, 713/23 und 23/95 (Flur 2) sowie östlich der Flurstücke 23/79 (tw.), 12/24 und 12/20 (Flur 2)

hier: alle Bauflächen des Ursprungsplanes erschlossen durch die Straßen Am Grün, Im Buschholz, Am Knick und Zum Turmholz

Stand: 03. März 2004

Teil B: Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-21a BauNVO)
1.1 Das Baugebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Scharnk- und Spielwiesenflächen unzulässig, die Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Behälterverleihs, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen - sind unzulässig.
1.3 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen in Form von Ställen für die Kleintierhaltung sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO im gesamten Pflanzungsbereich ausgeschlossen. Freizeitanlagen sind die Flächen zwischen den straßenparallelen Baugrenzen und der dazugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche mit dem Querschnitt A-A.
1.4 Die max. Firsthöhe als Gesamthöhe der Gebäude wird in WA 1a, b auf 9,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFF EG) festgesetzt. In den übrigen Bereichen beträgt die max. Firsthöhe 8,50 m über OKFF EG (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

* 1a. Höhenlage der baulichen Anlagen und Grundstücksgrenzen

(§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich nach der in der Planzeichnung pro Baugrundstück festgelegten Geländeoberfläche mit einem ausgewiesenen Maß über NN. Dieses Maß ist verbindlich für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EGFB). Eine Abweichung bis zu 25 cm ist zulässig. Steht der bauliche Entwurf verschiedene EGFB-Höhen vor, so ist die festgesetzte Höhenquote für die interpolierte Fußbodenhöhe verbindlich.
Die Grundstücksgrenzen bzw. die in Aussicht genommene Teilung der Baugrundstücke/Teilung der Gebäudeflächen werden verbindlich festgesetzt. Bei abweichender Grundstücksteilung ist zwischen den vorhandenen Höhenquoten zu interpolieren.

2. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung

(§ 10 Abs. 6 BauNVO)
Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRmax) darf ausnahmsweise ausschließlich für Terrassen einschließlich Mauer als bauliche Anlage pro Wohnbaugrundstück bzw. bei Doppelhäusern insgesamt um bis zu 20 m überschritten werden.
Sonstige Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind unzulässig.

3. Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude als Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte in WA 2 - 3 ist nur eine Wohneinheit, in WA 1 sind zwei Wohneinheiten zulässig. Ausnahme ist in WA 1, WA 2 und WA 3 (E) zusätzlich eine deutlich untergeordnete Wohneinheit als Ferien- oder Einliegerwohnung zulässig. Die Ausnahme gilt nicht für Doppelhaushälften.

4. Stellplätze und Garagen

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Carports und Garagen müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)
5.5 Am Südwestrand der Baufäche ist ein Knick mit mindestens 3 m breitem Wall auf 70 m Länge anzulegen. An im Plan verzeichneten Stellen des B-Plan-Geltungsbereichs sind Knicklücken zu schließen. Vorhandene Knicks sind zu erhalten. Die Knickergänzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen der Liste im Anhang des GOP zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5.6 Der Gebäudebestand zu bestehenden und neu zu erstellenden Knickreihen muß zumindest 4 m, gemessen ab Wallfuß, betragen.
5.7 Unzulässig ist eine Überformung der Knickvegetation und eines Schutzstreifens von 3 m sowie i. S. des Knickreizes unsachgemäßer Rückschnitt.
Unzulässig ist im Knickwall sowie einem Schutzstreifen von 3 m ab Fuß des Knickwalles ein Aufstellen von Kinderspiellegeräten, Gartenschuppen, Schrottlag, Material- und Holzlagern und Kompostplätzen sowie jegliche bauliche Nutzung, auch genehmigungs- und anzeigenerfüllte Nutzungen im Sinne der LBO.
Zusätzliche Baumplantagen sind unzulässig.
Mit Ausnahme der Grundstücke 1 - 3 ist der Knickschutzstreifen als Wiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
5.8 Unzulässig sind Einreibungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, auch nur vorübergehend, im 3 m-Schutzstreifen zu Knickwällen und im 4 m Radius zu Stammfüßen von zu erhaltenden Bäumen gem. Plansatzung.
5.9 Außerhalb der überbauten Hausfläche sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 25a BauGB)
6.1 Als festgesetzte Einzelbäume auf öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen) sind standortgerechte und heimische Gehölze der im Grünordnungslexikon aufgeführten Baumarten zu pflanzen. Die Hochstämme müssen eine Pflanzgröße von mind. 16 - 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Stammhöhe, in 3 mit verpflanzter Baumstammqualität aufweisen. Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz zu leisten.
6.2 Der unbesetzte Wurzel- und Lebensraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) im öffentlichen Straßenraum muß mind. 6 m² groß und gegen Überfahren geschützt sein. Er darf gem. DIN 18520 höhenmäßig und in seiner Bodengestalt nicht verändert werden.
6.3 Je Grundstück ist ein Laubbäumchen als Hochstamm in einer Pflanzgröße von mind. 16 - 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Stammhöhe zu setzen. Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz zu pflanzen.
6.4 Südlich der Grundstücke 1-3 ist eine Gehölzreihe von 4 m Breite zu erhalten bzw. neu anzupflanzen. Bei Neuanlage ist für die erforderten Großbäume (Weiden) eine Ersatzpflanzung von Gehölzen gemäß Liste im Anhang des GOP im Verhältnis 5:1 zu leisten.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 25b BauGB)
Die vorhandenen Kleingewässer und der Steilhang im Binnenland mit Waldbestand sind nach § 15 a LNatSchG, die Knicks und Gehölzreihen nach § 15 b LNatSchG als geschützte Biotope zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Ebenso sind die gem. Planzeichnung zu erhaltenen Bäume und die Oberhälter der Knicks zu pflegen und zu erhalten.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden müssen mindestens den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen:
Schallschirmmaß im Lärmpegelbereich III (65-65 dB(A)); Außenwände und Dächer R_w = 30 dB, Fenster R_w = 25 dB
Schallschirmmaß im Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A)); Außenwände und Dächer R_w = 35 dB, Fenster R_w = 30 dB
Für Schlafräume, deren Fenster der Lärmquelle zugewandt im Lärmpegelbereich III liegen, sind schalldämmende Lüftungselemente vorzusehen, die mindestens das Schallschirmmaß der Fenster (R_w = 30 dB) aufweisen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Dächer

- Dachbauten dürfen 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
- In der Dachfläche sind solar-technische Anlagen zulässig.
- Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind als Flachdach oder mit einer Neigung bis max. 20° zulässig. Dächer bis Neigung 10° sind als begrünnte, lebendige Dächer auszuführen, soweit diese Flächen nicht für eine Solarnutzung benötigt werden. Ansonsten ist die gleiche Eindeckung wie für das Hauptgebäude oder ein Grün Dach zu verwenden.

2. Material der baulichen Anlagen

- Die Außenwände sind in Verbundmauerwerk oder als verputzte Fassade auszuführen. Holzverschalungen sind nur in Giebelbereichen sowie geneigt bis im Bauwerk W3 zulässig.
- Massive Blockbohlenkonstruktionen sind im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.
- Für geschlossene Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche mit dem Querschnitt A-A aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude zu verwenden.
- Carports sind in Holz zulässig.
- Dacheindeckungen sind nur in rot, grau, anthrazit und dunkelgrün zulässig. Gründächer sind zulässig.
- Anlagen zur Regenwasserumsetzung und zur Versickerung auf dem eigenen Grundstück sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.
- Sämtliche privaten PKW-Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie deren Zufahrten erhalten einen wasser- und luftdurchlässigen Bodenbelag aus Rasengittersteinen, Splurplätzen, Pflaster mit weitem Fugenausteil oder wassergebundenem Bodenbelag.
- Fußläufige Wege innerhalb des Baugebietes sind als wassergebundene Wege anzulegen.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen zwischen privat gestalteten Gärten und öffentlichen Flächen und Straßen sind alternativ zu gestalten als:
- Gehölzreihen oder geschichtete Hecken aus heimischen und standortgemäßen Gehölzen
- Zäune bis zu 1,0 m Höhe aus Maschendraht oder Holz oder
- Natursteinwälle (Findlinge) bis zu 0,70 m Höhe mit Bepflanzung aus heim. Gehölzen und Stauden bis zu 1,20 m Höhe.

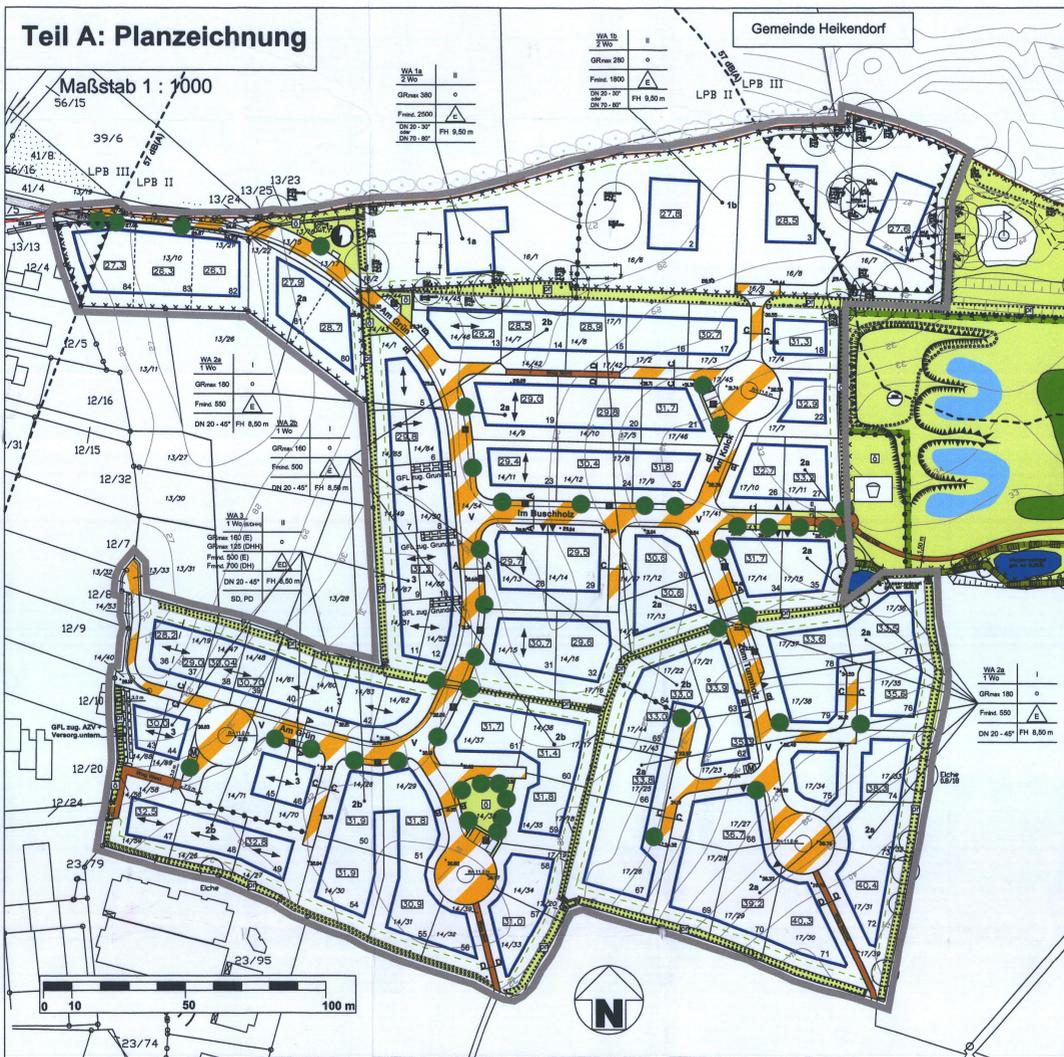
* Kennzeichnung von geänderter bzw. ergänztem Text

Die textlichen Festsetzungen Nr. 5.1-5.4 und 8 des Ursprungsplanes gelten unverändert.

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	
max. überbaubare Grundfläche	Bauweise
Mindestgrundstücksgröße	Einzelhäuser/Doppelhäuser
Dachneigung	Firsthöhe
Dachform	

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Mönkeberg durch das Büro für Bauleitplanung Dipl.-Ing. Susanne Schüren, Scheerstraße 3, 24306 Plön, Tel.: (04522) 50 87 01



Planzeichenerklärung:

Es gilt die Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) von 1990.

I. FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich

Rechtsgrundlagen

1.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlagen

WA 1

1 Wo

GRmax

(EUDH)

I

15.5

vorhandene Flurstücksgrenzen

in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke

in Aussicht genommene Teilung bei Doppelhäusern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Rechtsgrundlagen

offenen Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

DN 20 - 45°

SD / PD

Firsthöhe

Firstrichtung

6. Verkehrsflächen

Rechtsgrundlagen

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

öffentlicher Geh- und Radweg

öffentlicher Parkplatz

Verkehrsberuhigter Bereich

Müllcontainersammelplatz

Einfahrt

Rechtsgrundlagen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Trafostation

9. Grünflächen

Grünfläche

öffentlich / privat

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Rechtsgrundlagen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Knick und Heckenstruktur

Anpflanzung von Bäumen - schematische Anordnung -

Rechtsgrundlagen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächen mit Erhaltungsbindung vorhandener Knicks und Gehölzreihen

3 m - Knickenschutzstreifen (siehe Teil B: Text, 1.5.6 - 5.8)

zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

Rechtsgrundlagen

Fmind. (EUDH)

Grundstückfläche als Mindestmaß (bei Einzelhäusern/Doppelhäusern)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Flächen mit Sonderanforderungen von Munitionsrückständen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Anlagen, Abriss

1

Numerierung der Baugrundstücke

Gemeindegrenze

17/24

Flurstücksbezeichnung

32

Höhenlinien

+31,38

Höhenpunkte (über NN, vor Erschließung)

LPB I

Lärmpegelbereich I

DIN 4109