

# SATZUNG DER GEMEINDE MÖNKEBERG, KREIS PLÖN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 FÜR DAS GEBIET "AM EKSOL 16/18 - EDEKA"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Mönkeberg vom 01. Dezember 2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet "Am Eksol 16/18 Edeka", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990  
zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)



## ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	<b>I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)</b> GRENZ DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 BauGB, BauNVO
	SOMSTIGES SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL - LEBENSMITTELMARKT -"	§ 11 BauNVO
	MAXIMALE ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
	MAXIMALE ERDGESCHOSSENFERTIGFUSSBODENHÖHE IN METERN ÜBER NN IM BAUFENSTER	§ 16+18 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN - FUSSWEG -	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - FUSSWEG -	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRASSENBEGLEITGRÜN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	EIN- UND AUSFAHRT	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	PARKANLAGE	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES -REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN-	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR EINKAUFSWAGEN	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR FAHRÄDER	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR WERBEANLAGEN	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DES AZV OSTUFER KIELER FÖRDE	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	<b>II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)</b> VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSNUMMER	
	HÖHENPUNKTE	
	VORHANDENE BÄUME	
	KÖNFTIG FORTFALLENDE BÄUME	
	SICHTDREIECK	

## TEIL B - TEXT

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) BauGB  
1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Verkauf von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Gesamtverfügbaren Fläche von 1.400 m². Zulässig sind nur:  
a) ein Vollsortimentslebensmittelmarkt  
c) weitere ergänzende Nahversorgungsangebote (Backshop, Dienstleistungen) sowie  
d) zugeordnete Einrichtungen für die Lagerhaltung, für die Verwaltung und Unterhaltung der Einzelhandelsbetriebe.  
1.2 In dem festgesetzten Sondergebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 5.100 m² überschritten werden.  
1.3 Das festgesetzte Maß für die maximal überbaubare Grundstücksfläche gilt für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Baufeldes.
  - Höhe der baulichen Anlagen**  
§ 9 (1) BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO  
2.1 Die maximale zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens der Gebäude bzw. Gebäudeteile wird als absoluter Wert über NN (Normal Null) festgesetzt. Das maximal zulässige Maß der Höhe beträgt 28,75 m über NN.  
2.2 Die maximale zulässige Gebäudehöhe ist auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigungsbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.  
Untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschornsteine, technische Anlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.
  - Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**  
§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO  
3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.
  - Gründordnerische Festsetzungen**  
§ 9 (1) 15, § 9 (1) 25 a + b BauGB  
4.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.  
4.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der Stellplatzfläche sind Laubbäume als Hochstämme entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1,00 m Höhe. (Hinweis: Artenliste im Anhang der Begründung). Die Anpflanzungen können mit Rücksicht auf die interne Aufteilung der Stellplatzanlage erfolgen und vom festgesetzten Standort abweichen. Die festgesetzte Anzahl der Bäume muss jedoch erhalten bleiben. Im Kronenbereich eines jeden Laubbäumens ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Mindestgröße für die offene Vegetationsfläche von 2,00 x 2,00 m herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.  
4.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Heikendorfer Weges sind Laubbäume als Hochstämme entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1,00 m Höhe. (Hinweis: Artenliste im Anhang der Begründung).
  - Lärmschutz**  
§ 9 (1) 24 BauGB  
5.1 Die an den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Standorten zulässigen Boxen für Einkaufswagen sind dreiseitig vom Boden bis zum Dach geschlossen zu gestalten. Die Öffnungen sind jeweils nur zur Fahrgasse der Stellplatzanlage hin zulässig.  
5.2 Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind in Asphalt oder in ebenem Pflaster mit einer Fuge < 3 mm auszubilden.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO
- Außere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen**  
6.1 Die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude ist nur zulässig in rotm, rotbraunem oder rotbruntem Verblendenmauerwerk. Für Teillängen der Fassaden ist bis zu einem maximalen Flächenanteil von 40% der Gesamtfassadenentwicklung auch die Verwendung von großformatigen Fassadenplatten oder profilierten Metallplatten mit nicht reflektierender Oberfläche zulässig. Für untergeordnete Fassadenelemente sind auch andere Materialien und Farben zulässig.  
6.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Nord-, West- und Südfassade der Gebäude zur Stellplatzanlage oder zu den Straßen "Am Eksol" und "Heikendorfer Weg" hin ausgerichtet zulässig und dürfen die vorhandene Gebäudehöhe an dem Ort der Anbringung nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen ist die Hauptwerbeanlage an der Westfassade, die hier die Gebäudehöhe um maximal 0,75 m überschreiten darf. Zulässig sind:  
a) an der Westfassade maximal eine Werbeanlage mit einer maximalen Einzelgröße von 7,00 m² als Hauptwerbeanlage und maximal drei Werbeanlagen mit einer maximalen Einzelgröße von jeweils 4,00 m² sowie  
b) an der Süd- und Nordfassade jeweils maximal eine Werbeanlage mit einer maximalen Einzelgröße von jeweils 4,00 m².  
An der Westfassade sind darüber hinaus maximal 2 Werbeanlagen als Werbetafeln oder Werbeplakate als Hinweisschilder auf wechselnde Angebote des Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Einzelgröße von jeweils 10,00 m² zulässig.  
6.3 Freistehende Werbeanlagen sind nur an den hierfür vorgesehenen Standorten zulässig. Folgende Werbeanlagen sind zulässig:  
a) Innerhalb der in der Planzeichnung am südwestlichen Rand des Plangebietes hierfür festgesetzten Flächen sind maximal eine freistehende Werbeanlage als Werbetafel mit einer maximalen Einzelgröße von 6,50 m² und einer maximalen Höhe von 5,00 m sowie maximal drei freistehende Fahnenstangen mit innenliegenden Seiten als Werbeträger zulässig.  
b) In unmittelbarer Zuordnung zu den PKW-Zufahrten sind zulässig:  
- im Bereich der Zufahrt von der Straße "Am Eksol" maximal eine freistehende Werbeanlage als Werbetafel mit einer maximalen Einzelgröße von 6,50 m² und einer maximalen Höhe von 5,00 m und  
- im Bereich der Zufahrt von der Straße "Heikendorfer Weg" maximal eine freistehende Werbeanlage als Werbetafel mit einer maximalen Einzelgröße von 2,50 m² und einer maximalen Höhe von 1,50 m.  
Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der Werbeanlage ist die Höhe der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Aufstellortes.  
6.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.  
6.5 Fremdwerbung ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
  - Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen**  
§ 84 (1) 3 LBO  
7.1 Die Stellplätze und Zufahrten mit Ausnahme der Fahrgassen der Stellplatzanlage sowie Wege- und Platzflächen sind mit Gittersteinen bzw. Pflastersteinen mit großem Fuganteil oder mit Versickerungspflaster in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.  
7.2 Die Stellplatzanlage ist zu den nördlich, westlich und südlich gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen "Am Eksol" und "Heikendorfer Weg" hin mit einer Laubholzhecke aus standortgerechten, heimischen Arten einzufrieden. (Hinweis: Artenliste im Anhang der Begründung).

KREIS PLÖN  
Die Landrätin  
- Kreisplanung -

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.12.2011. Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Nachrichten aus Mönkeberg am 06.02.2012 erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 15.02.2012 durchgeführt.
  - Die Gemeindevertretung hat am 05.03.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Planbestimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.04.2014. Es wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - 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 15.04.2014 bis 15.05.2014 während der Öffnungszeiten des Amtes Schreeworst, Dorfplatz 2, 24226 Heikendorf nach § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.04.2014 durch Abdruck in den Nachrichten aus Mönkeberg bekannt gemacht.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Die Gemeindevertretung hat am 03.09.2014 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Eine erneute Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, erfolgte mit Schreiben vom 07.10.2014. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB durchgeführt.
  - 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 15.10.2014 bis einschließlich 31.10.2014 während der Öffnungszeiten der Amtsverwaltung des Amtes Schreeworst, Dorfplatz 2 in 24226 Heikendorf nach § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.10.2014 durch Abdruck in den Nachrichten aus Mönkeberg bekannt gemacht.
- Mönkeberg, den 03.11.2014  
Heinzel  
Der Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand am 18.03.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Kiel, den 02.04.2015  
Offentl. best. Verm.-Ing.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.12.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.12.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Mönkeberg, den 02.12.2014  
Heinzel  
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Mönkeberg, den 02.12.2014  
Heinzel  
Der Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 21 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung ausliegt, während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.01.2015 erteilt. 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 mitin am 06.01.2015 in Kraft getreten.
- Mönkeberg, den 08.01.2015  
Heinzel  
Der Bürgermeister

## LAGEPLAN



## BEBAUUNGSPLAN NR. 21 DER GEMEINDE MÖNKEBERG

JÄNICKE + BLANK  
ARCHITEKTURBÜRO FÜR  
STADT- UND ORTSPLANUNG  
BLÜCHERPLATZ 9 a  
24105 KIEL  
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199  
e-mail: info@jenickeundblank.de