

*1. Änderung*

Gemeinde Mönkeberg

## Bebauungsplan Nr. 16 „Am Grün“

für das Gebiet östlich des Heikendorfer Weges 122-126 und 136 (Hinterland) und des Flurstücks 13/12 (Flur 2), südlich und östlich des Flurstücks 13/3 (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**

---

**BEGRÜNDUNG**

vorgelegt von: Büro für Bauleitplanung Dipl.-Ing. Susanne Schüren  
Scheerstr. 3, 24306 Plön, Fon (04522) 508701

Stand: 10. September 2003

*S 10 Bau G B*  
*10.09.03*

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
<b>1.0 Anlass und Ziel der Planänderung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>3.0 Planänderungen</b>	
<b>3.1 Änderungen in der Planzeichnung .....</b>	<b>3</b>
<b>3.2 Textliche Änderungen .....</b>	<b>4</b>
<b>4.0 Verfahren .....</b>	<b>4</b>

ANHANG

Vermessungsplan, Stand 18.06.2003

## **1.0 Anlass und Ziel der Planänderung**

Nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Mönkeberg wurde im August 2002 mit der Erschließung des neuen Wohngebietes „Am Grün“ begonnen. Bis Juni 2003 waren 21 von 84 Grundstücken bebaut bzw. war mit dem Bau begonnen worden.

Aufgrund der topographisch sehr bewegten Lage des Baugebietes waren im Ursprungsplan Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude getroffen worden, die bei Umsetzung des Planes jedoch teilweise missachtet bzw. unterschiedlich interpretiert wurden. Anlässlich einer begonnenen Doppelhausbebauung auf den Grundstücken 38 und 39 zeigte sich dieses Problem neuerlich gravierend, da für die Erdgeschossbodenplatte eine deutliche Aufschüttung vorgenommen wurde, was im Ursprungsplan aber ausgeschlossen war. Die Planänderung wurde erforderlich, um hier eindeutiger Bezugspunkte für den Rückbau sowie für die noch zu bebauenden Grundstücke festzulegen.

Ziel ist es hierbei, die Höhenlage der Grundstücke nach einheitlichen Kriterien zu bestimmen, um so eine Benachteiligung der jeweils tiefer gelegenen Grundstücke zu verhindern und die Bebauung tatsächlich an dem vorhandenen Geländere relief zu orientieren und damit das Siedlungsbild zu harmonisieren.

## **2.0 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 16 umfasst die gesamten Bauflächen des Ursprungsplanes.

## **3.0 Planänderungen**

### **3.1 Änderungen in der Planzeichnung**

Die Planzeichnung beinhaltet folgende Änderungen:

- Reduzierung des Geltungsbereichs auf die Wohnbauflächen
- Aufnahme von Höhenfestpunkten als Bezug für die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens (OK EGFF) in Verbindung mit textlicher Änderung, Punkt 1a.
- Anpassung der Darstellung der Grundstücksteilungen gemäß dem aktuellen Stand der Teilung mit Flurstücksnummern

- Anpassung der Grundstücksnummerierung an die Erschließungsplanung und die vorliegenden Vermessungspläne

### **3.2 Textliche Änderungen**

#### Punkt 1.4 - Firsthöhen

Im Ursprungsplan war die zugehörige Erschließungsstraße unter Berücksichtigung des abfallenden und ansteigenden Geländes als Bezug festgesetzt. Da die Erschließungsstraßen aufgrund bautechnischer Erfordernisse den natürlichen Geländeverlauf nicht immer voll berücksichtigen konnten, kommt es nach Fertigstellung der Anlagen teilweise zu uneindeutigen Situationen für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe.

Die max. Firsthöhen bemessen sich nun an der Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens.

#### Punkt 1a - Höhenlage der baulichen Anlagen

In diesem neu aufgenommenen Unterpunkt wird für jedes noch unbebaute Grundstück ein Höhenpunkt festgesetzt, der für die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens verbindlich ist. Eine Toleranz von 25 cm wird eingeräumt.

Die Messpunkte wurden in gemeinsamer Begehung von Gemeindevertretern, Kreisbauamt und Planerin am 16.06.03 für jedes eingemessene, noch nicht bebaute Grundstück an einer Stelle festgelegt, wo die zukünftige Gebäudemitte angenommen werden konnte. So wird sichergestellt, dass die Gebäude mittig am vorhandenen Geländeniveau ausgerichtet werden.

#### Punkt 5.9 - Aufschüttungen

Der ursprüngliche Ausschluss von Aufschüttungen für Gebäudefundamente wird gestrichen, da die Höhenlage nun in anderer Weise festgesetzt wird (s.o.).

Zur Verdeutlichung der Problematik wird aber die Kennzeichnung der im Ursprungsplan ausnahmsweise zulässigen Aufschüttungsflächen in der Planzeichnung belassen.

## 4.0 Verfahren

Da die Planungsänderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, sondern die ursprünglichen Festsetzungen lediglich präzisieren, wird für die Änderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Mönkeberg, den .....

Gemeinde Mönkeberg

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Planverfasserin



\* gezeichnet von Hermann  
 v. d. Ge. v. ...

Bebauungsplan Nr. 16  
 "Am Grün"

Gemeinde Mönkeberg  
 Gemarkung Mönkeberg  
 Flur 2

Angeltig: Kiel, den 13. Juni 2003

VERMESSUNGEN  
 "Dipl.-Ing. Armin Angers-Sagensteiner"  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Bereich Ingenieure für Vermessung  
 Schulstr. 5  
 24103 Kiel  
 Tel. 0431/62425 - Fax 0431/62889

Bem.: Die vom Bauamt der Gemeinde Mönkeberg  
 angegebenen Geländepunkte  
 wurden am 18.06.2003 höhermäßig bestimmt.  
 31.0 Die Höhenangaben beziehen sich auf Normal Null.