

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 16
FÜR DAS GEBIET "AM GRÜN"
DER GEMEINDE MÖNKEBERG,
KREIS PLÖN

Stand: 15. Juni 2005

JÄNICKE UND BLANK

BLÜCHERPLATZ 9A

24105 KIEL

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

TEL: 0431/57091-90, FAX: 57091-99

S. 10 Bau GB
14. 11. 2005

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Verfahrensablauf und Änderungen während der Planaufstellung	3
3. Lage des Plangebietes	4
4. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung	5
4.1. Übergeordnete Planaussagen	5
4.2. Ziele der gemeindlichen Planung	6
4.3. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung	7
5. Planinhalt und Festsetzungen	8
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2. Bauweise, sonstige Nutzungsregelungen und Gestaltung	8
5.3. Grünplanung	9
5.4. Lärmschutz	10
5.5. Verkehrserschließung	10
5.6. Technische Infrastruktur	11
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11

Anlagen

- 1) Teil B Text zum B-Plan Nr. 16
- 2) Teil B Text zum B-Plan Nr. 16, 1. Änderung

Begründung

1) RECHTSGRUNDLAGEN

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 16 der Gemeinde Mönkeberg wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 erfolgte am 03.03.2004. Gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 Abs. 1 und 244 BauGB des Baugesetzbuches in der Fassung der letztmaligen Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 können Verfahren, die vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurden und vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt werden. Das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 wird nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt.

Der gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Mönkeberg wurde am 02.01.1969 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt. Die für das Plangebiet maßgebenden Aussagen wurden im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes getroffen, der für das Plangebiet Wohnbauflächen darstellt und am 28.06.2002 genehmigt wurde.

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16 wurde im Rahmen dessen Grünordnungsplanung eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens durchgeführt, da hier die relevante Fläche von 20.000 m² für die versiegelten Grundflächen bei Städtebauprojekten überschritten wurde. Die Ergebnisse der Vorprüfung ergaben bei negativen Auswirkungen bestimmter Teilaspekte keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes. Eintretende Effekte konnten entweder auf das Plangebiet beschränkt, vermieden oder ausgeglichen werden. Die vorliegende Planänderung ergibt auf Grund der unerheblichen Auswirkungen keine weiterführenden Ergebnisse.

Daher ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, für das geplante Vorhaben nicht erforderlich. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird nicht in die Begründung aufgenommen,

Am 11.12.1991 wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Mönkeberg durch die Gemeindevertretung festgestellt. Die Abweichungen von den Aussagen des Landschaftsplanes für das Plangebiet wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 16 begründet.

Zum B-Plan Nr. 16 wurde ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt, der Natur und Landschaft im Plangebiet aufnimmt und bewertet sowie die durch den geplanten Eingriff in den Landschaftsraum entstehenden Beeinträchtigungen beurteilt. Die nun durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 möglich werdende zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der vorliegenden Planung bilanziert. Eine entsprechende Festsetzung zu dem zusätzlichen Ausgleich wird in die vorliegende Planänderung aufgenommen.

Die Einwirkungen des Verkehrslärmes durch den am Plangebiet entlangführenden Heikendorfer Weg (K 51) auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des B - Planes Nr. 16 wurden im Rahmen eines Lärmtechnischen Gutachtens zum B-Plan Nr. 16 sowie einer Ergänzung untersucht. Ergänzende Aussagen oder Darstellungen sind nicht erforderlich und werden nicht vorgenommen.

2) VERFAHRENSABLAUF UND ÄNDERUNGEN WÄHREND DER PLANAUFSTELLUNG

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde am 03.03.2004 von der Gemeindevertretung gefasst und vom 22.03.2004 bis einschließlich 06.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB wurde am 28.04.2004 durchgeführt. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.03.2004 wurden die verfahrensleitenden Beschlüsse auf den Bau- und Unterausschuss delegiert.

Der Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 mit Begründung wurde am 12.05.2004 vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die erste öffentliche Auslegung in der Zeit vom 06.09.2004 bis einschließlich 08.10.2004. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.09.2004 an der Planung beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung auf Grund der Anregungen der Träger öffentlicher Belange geändert. Die Änderungen umfassen die nachfolgend aufgeführten Inhalte.

- Fortfall der alternativen Festsetzung für die Mindestgrundstücksgröße und die überbaubare Grundstücksfläche, Bildung nur eines Teilgebietes und einheitliche Festsetzung von Mindestgrundstücksgröße und überbaubarer Grundstücksfläche für das gesamte Plangebiet.
- Anhebung der Höhen der Erdgeschossfertigfußböden für alle Baufelder zugunsten der Möglichkeit der Entwässerung im natürlichen Gefälle und zur besseren Einbindung der Bebauung in das Gelände.
- Vergrößerung der Fläche für den Sammelstandort für Abfallbehälter.
- Grünordnerische Bilanzierung und Einarbeitung einer textlichen Festsetzung, die den baulichen Maßnahmen und Eingriffen externe Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Fuchsberg in einer Größenordnung von 483 m² sowie die Neuanlage eines 16,0 m langen Knickteilstückes und die Neupflanzung von vier Wildkirschen zuordnet.
- Einarbeitung einer textlichen Festsetzung zur Oberflächenbeschaffenheit der privaten Erschließungswege.
- Aufnahme eines Hinweises zu den textlichen Festsetzungen, der auf die Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 16 verweist.
- Festsetzung der vorhandenen Knickanpflanzung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes und Verschiebung der Darstellung der Gehölzpflanzung am südlichen Rand des Plangebietes auf den tatsächlichen Standort.

Die geänderten Inhalte der Planung werden soweit erforderlich in den einzelnen Kapitel dieser Begründung weitergehend erläutert.

Auf Grund der Änderungen wird eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Daher hat der Bau- und Umweltausschuss den geänderten Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 mit Begründung in seiner Sitzung am 11.04.2005 erneut beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die zweite öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.05.2005 bis einschließlich 25.05.2005. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2005 an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.06.2005 abschließend über die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten. In der Sitzung am 15.06.2005 wurde die 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 der Gemeinde Mönkeberg von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 gebilligt.

3) LAGE DES PLANGEBIETES

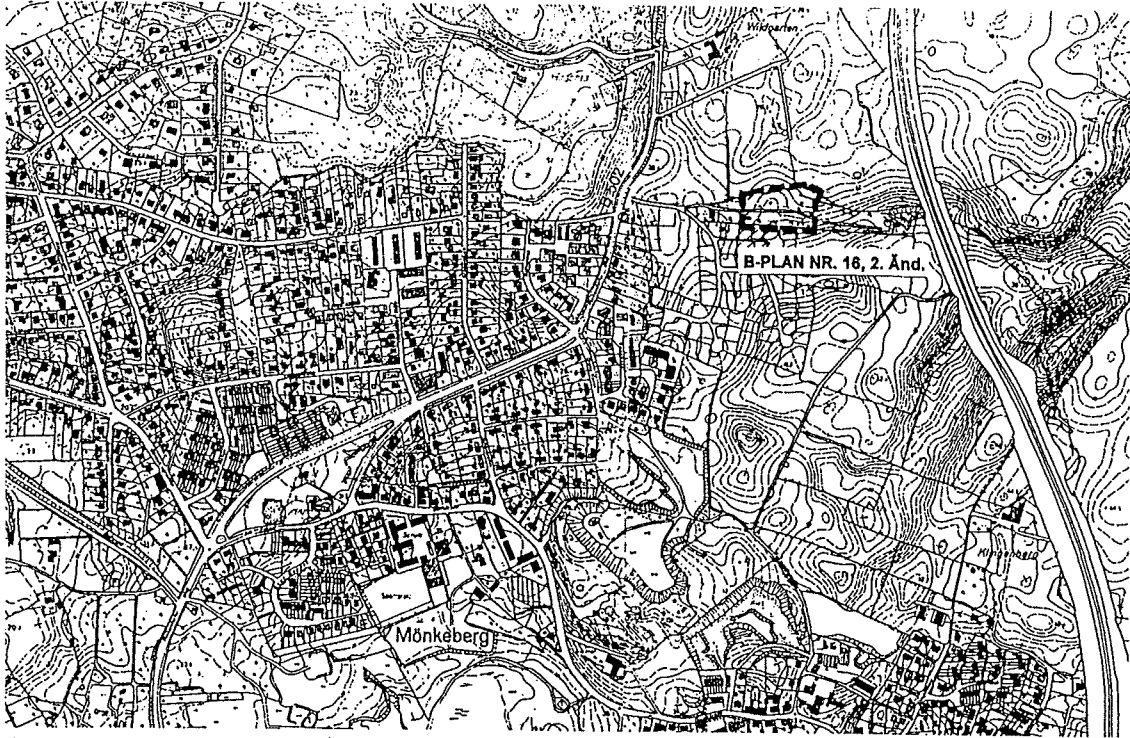
Die Gemeinde Mönkeberg liegt am Ostufer der Kieler Förde. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Gemeindegebietes in einer Entfernung von ca. 800 m zur Ortsmitte.

Das Plangebiet des Ursprungsplanes umfasst 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).

Das Plangebiet der 2. Änderung beinhaltet die Grundstücke 2 bis 4 des Ursprungsplanes und umfasst die Flurstücke 16/7, 16/8, 16/9, 16/10, 16/11, 16/12 und 16/13.

Das Plangebiet ist für den Fahrverkehr und für Fußgänger und Radfahrer über die Straßen „Am Grün“, „Im Buschholz“ und „Am Knick“ erschlossen. Das Gebiet ist noch unbebaut. Im Süden und Westen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Norden und Osten befinden sich Flächen des Golfplatzes.

ÜBERSICHTSPLAN



Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr.16 hat eine Fläche von ca. 0,79 ha. Die Topografie des Geländes ist in Teilbereichen bewegt. Es weist Höhen zwischen 26,0 m über NN im nördlichen Bereich sowie 30,0 m über NN im südlichen Bereich des Plangebietes auf.

4) ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANAUFSTELLUNG

4.1. ÜBERGEORDNETE PLANAUSSAGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Mönkeberg finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg - Eckernförde und Plön), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden.

Die Gemeinde Mönkeberg ist Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel - Laboe und gehört zum Ordnungsraum Kiel. Auf den Siedlungsachsen soll sich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung vollziehen. Die Siedlungsschwerpunkte sollen durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen dieser Aufgabe gerecht werden.

Die Regionalplanung sieht für Mönkeberg als Siedlungsschwerpunkt die Weiterentwicklung als Wohnstandort im Nahbereich von Kiel vor. Dies bedeutet, dass die planerische Vorsorge der Gemeinde für den Wohnungsbau 20 % des Wohnungsbestandes von Anfang 1995 im Planungszeitraum des Regionalplanes bis zum Jahr 2010 möglichst überschreiten soll. Aufgabe der Kommunen ist es, entsprechend den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung bauleitplanerische Flächenvorsorge zu betreiben.

Mit der städtebaulich geordneten Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 16 hat die Gemeinde Mönkeberg diesen landesplanerischen Zielvorgaben entsprochen.

4.2. ZIELE DER GEMEINDLICHEN PLANUNG

Mit der vorliegenden 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geänderte Planungsabsichten im Geltungsbereich der B-Planänderung geschaffen werden.

Die städtebauliche Leitidee in diesem nördlichen Teilabschnitt des Baugebietes „Am Grün“ zielte aufgrund der herausragenden Standortgunst auf die Schaffung besonders hochwertigen Wohnraumes ab.

Die Teilgebiete 1a und 1b (Grundstücke 1 bis 4) entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes des B-Planes Nr. 16 erhielten als sogenannte „Villengrundstücke“ sehr große Zuschnitte mit Mindestgrundstücksgrößen von 2.500 m² (WA 1a) bzw. 1.800 m² (WA 1b) sowie einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 380 m² bzw. 280 m². Exklusive zweigeschossige Wohnbebauung mit Sattel- oder Mansarddach war hier vorgesehen. Aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt, der hohen Freizeitqualität in Förde- und unmittelbarer Golfplatznähe rechtfertigte sich bei Aufstellung des Planes die städtebauliche Entscheidung zu der angestrebten sehr hochwertigen Wohnform.

Nach nunmehr zweijähriger Vermarktungsphase konnten von den vier „Villengrundstücken“ bisher nur die Grundstücke 1 und 3 des Ursprungsplanes verkauft werden. Lediglich das Grundstück 1 ist entsprechend des ursprünglichen Planungszieles bebaut. Für das Grundstück 3 wurde vom neuen Eigentümer Teilungsinteresse bekundet.

Für das Grundstück 2 mit 3.088 m² Fläche und das Grundstück 4 mit 2.435 m² mit dem Nachteil der Lärmbelastung durch die neue B-502 konnten bisher keine Käufer gefunden werden. Für derartig große und teure Grundstücke ist derzeit keine Nachfrage zu erkennen. Sie besteht aber durchaus für Grundstücke von ca. 1.000 m² Größe.

Aus diesem Grund wurde für das Grundstück 2 ein Antrag auf Teilungsgenehmigung bei der Gemeinde Mönkeberg gestellt und positiv beschieden, so dass hier eine Dreiteilung in Nord-Süd-Richtung vorgenommen worden ist. Davon wurde die nördlichste Teilfläche von 900 m² verkauft.

Wegen der Unterschreitung der im B-Plan Nr. 16 festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 1.800 m² wurde beim Kreisbauamt ein entsprechender Befreiungsantrag gestellt. Er wurde abgelehnt, da die Mindestgrundstücksgröße erheblich unterschritten und die für diesen Grundstücksanteil maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche deutlich überschritten wurde. Die Grundzüge der Planung waren berührt und die Abweichungen vom B-Plan so gravierend, dass eine Zustimmung zum Befreiungsantrag aus städtebaulicher Sicht nicht zu vertreten war.

Da die geschilderte Problematik den gesamten Planbereich betrifft, wurde es als erforderlich angesehen, die durch den Antrag eines Grundstückseigentümers angestoßenen Planungsänderungen für diesen Bereich insgesamt zu betrachten und planungsrechtlich durch die Aufstellung der vorliegenden Planänderung vorzubereiten.

Dabei sind neben dem konkreten Planungserfordernis auch die städtebauliche Verträglichkeit der Planänderung sowie deren Einbindung in das Gesamtkonzept und das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Konkretes Ziel der Planänderung ist die kleinteiligere Unterteilung der Grundstücke 2 – 4 des Teilgebietes 1b mit entsprechender Anpassung der Mindestgrundstücksgröße und der maximal überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Zuschnitte der Baufenster und damit die Anpassung der städtebaulichen Leitidee in Hinblick auf die wirtschaftliche Verwertung der betroffenen Flächen.

Von dem grundsätzlichen Ziel einer aufgelockerten, großzügigen Bebauung im Übergangsbereich zur Landschaft wird dabei nicht völlig abgewichen. Obgleich die drei ursprünglichen Grundstücke in insgesamt 7 Teilflächen geteilt werden, liegt die Grundstücksgröße immer noch bei durchschnittlich über 1.000 m² und somit deutlich über den im übrigen Baugebiet angebotenen Grundstücksgrößen. In Verbindung mit der Festsetzung zur maximal überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich damit eine noch relativ geringe bauliche Dichte.

Aus den oben genannten Gründen hat die Gemeinde Mönkeberg die Neuaufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 beschlossen. Die Ziele der Planaufstellung sind wie auch bei der Planaufstellung des Ursprungsplanes zusammengefasst im wesentlichen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinteiligere Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung, Ergänzung und Fortentwicklung der bestehenden Bebauung, unter Berücksichtigung der
- Erhaltung und positiven Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- weiterhin die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Lärmbelastung,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und die Aufnahme des vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestandes.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist, wie bereits erwähnt, ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden, welches die möglichen Auswirkungen des Verkehrslärmes von den öffentlichen Verkehrsflächen auf angrenzende Nutzungen untersucht hat. Die hieraus abgeleiteten Festsetzungen gelten für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 fort.

Die grünplanerischen und naturschutzrechtlichen Aspekte der Planung wurden im Ursprungsplan durch einen Grünordnungsplan (GOP) abgearbeitet. Die durch die Planänderung zusätzlich mögliche Versiegelung wird bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Auf der Planzeichnung ist der Hinweis angebracht, dass die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit den Ziffern 1.1 und 2.1 zu den Festsetzungen der Teile B-Text des Bebauungsplanes Nr. 16 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Gebiet „Am Grün“ hinzutreten.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen in den Teilen B-Text des Bebauungsplanes Nr. 16 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 behalten weiterhin ihre rechtsverbindliche Gültigkeit auch für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.

Die Teile B-Text des B-Planes Nr. 16 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 16 sind dieser Begründung beigelegt.

4.3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

Die vorliegende Planung wirkt sich auf die bebauten Bereiche des Plangebietes nicht bzw. nur unwesentlich aus. Eine Bebaubarkeit der Flächen ist bereits gegeben. Die zusätzlich mögliche Flächenversiegelung ist geringfügig und wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Die Verkehrsbelastung auf den betroffenen Erschließungsstraßen wird sich gemessen am Gesamtverkehrsaufkommen im Gebiet nur unwesentlich erhöhen.

Durch die Teilung der Grundstücke und damit die Erhöhung der baulichen Dichte ist hauptsächlich der Eigentümer des Grundstücks 1 betroffen, der nun statt einem jetzt drei Nachbarn an seiner östlichen Grundstücksgrenze bekommt. Er wurde befragt und hat die geänderte Planungsabsicht akzeptiert.

Für die Eigentümer der Flurstücke 17/2 und 17/3 südlich des Gehölzstreifens ergibt sich der Nachteil, dass die bebaubare Grundfläche des nördlich gelegenen Flurstücks 16/11 nun näher heranrückt. Durch den Gehölzstreifen und die Gefällesituation wird dieser Nachteil aber relativiert.

Weitere mögliche Beeinträchtigungen der angestrebten baulichen Nutzung bzw. Konflikte mit bereits vorhandenen baulichen oder anderen Nutzungen sind nicht erkennbar.

5) PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der Nutzung wird dem Charakter der angestrebten Bebauung und der Umgebungsbebauung entsprechend unverändert ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der gesamte Plangebietsbereich bildet dabei ein Teilgebiet.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Ausschlüsse bestimmter nach § 4 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleiben aus den dort genannten Gründen bestehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der Ursprungsplanung verringert, um den veränderten Grundstückszuschnitten Rechnung zu tragen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer absoluten Zahl für die maximal überbaubare Grundstücksfläche gesteuert und bei 220 m² festgesetzt, was immer noch eine großzügige Bebauung der Flächen zulässt, aber, wie bereits erwähnt, in Anbetracht der Grundstücksgröße eine relativ geringe bauliche Dichte darstellt.

In Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung sind die veränderten überbaubaren Flächen so ausgelegt, dass sie einen Rahmen vorgeben aber dennoch ausreichend Spielraum für die Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück lassen. Insbesondere im östlichen Bereich des Plangebietes ist hierbei auf die vorhandenen Bäume Rücksicht zu nehmen.

Um zu kleine dem Planungsziel widersprechende Grundstücke zu verhindern, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Diese beträgt für das gesamte Plangebiet 900 m².

5.2 BAUWEISE, SONSTIGE NUTZUNGSREGELUNGEN UND GESTALTUNG

Im Plangebiet wird wie in der Ursprungsplanung als Bauweise eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten bleibt unverändert.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 16 ist für jedes unbebaute Grundstück im Plangebiet eine Höhe für den Erdgeschossfertigfußboden vorgegeben worden. Dies erfolgt zur Einfügung der Baukörper in das vorhandene teilweise bewegte Gelände und die Umgebungsbebauung auch hier. Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe bleibt unverändert bei 9,50 m und ist bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Dies ist in der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung entsprechend festgesetzt und erklärt. Weitergehende Regelungen zur festgesetzten Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens sind in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 16 getroffen worden und dort zu entnehmen.

Auf die bislang getroffene Festsetzung der Dachneigung zugunsten der Ausbildung eines Mansarddaches wird verzichtet. Die Dachneigung hat sich künftig an dem zu orientieren, was im übrigen Plangebiet des B-Planes Nr. 16 vorzufinden ist und wird mit 20° bis 45° festgesetzt. Dies ermöglicht bei eingeschossiger Bauweise auch die Ausbildung eines klassischen 45° - Daches. In jedem Fall wird sichergestellt, dass im Übergang zur freien Landschaft in Verbindung mit den Festsetzungen des Ursprungsplanes zur Dachgestaltung eine ruhige Dachlandschaft entsteht.

Regelungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer der Gebäude sowie zu Nebenanlagen und der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Einfriedungen sind im Ursprungsplan getroffen worden und gelten fort.

Zugunsten eines reduzierten Versiegelungsgrades, eines damit verringerten Niederschlagswasserabflusses und eines geringeren Ausgleichserfordernisses wird im Plangebiet festgesetzt, dass die privaten Erschließungswege entweder als Rasenflächen mit Fahrstreifen, wasser- und luftdurchlässige Grandfläche oder mit Gittersteinen bzw. Klein- bis Mittelpflaster mit großem Fugenanteil in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

5.3 GRÜNPLANUNG

Wie bereits ausgeführt, ist zum B-Plan Nr. 16 ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, der die Betroffenheit der unterschiedlichen Schutzgüter und das grundsätzliche Ausgleichserfordernis geprüft hat sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet hat. Eine grundsätzliche Neubewertung der Situation aus grünordnerischer Sicht ist nicht erforderlich.

Der durch die vorliegende Planung zusätzlich zur bisherigen Planung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird daher im Rahmen einer einfachen Bilanzierung ermittelt. Dabei wird die bisher zulässige Flächenversiegelung der durch die Festsetzungen dieser Planänderung künftig möglichen Flächenversiegelung gegenübergestellt.

Der bislang anteilig für den Geltungsbereich der Planänderung erforderliche Ausgleich für die Bodenversiegelung von 1.130 m² beträgt 565 m² bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5. Dabei wurde die Versiegelung durch die drei möglichen Gebäude sowie durch Verkehrsflächen in Ansatz gebracht.

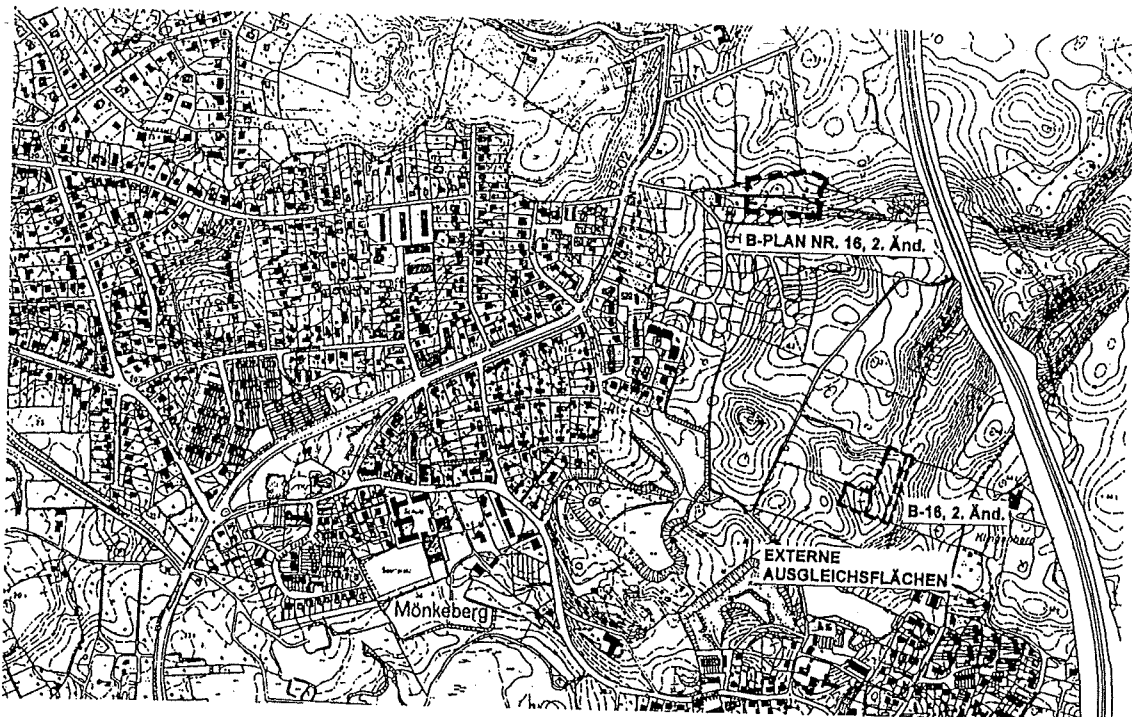
Die Ermittlung des künftig erforderlichen Ausgleichs erfolgt analog für die maximal möglichen sieben Gebäude und die privaten Erschließungsflächen. Bei einer maximal möglichen Vollversiegelung von 1.860 m² und einer Teilversiegelung von 260 m² ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 930 m² für die vollversiegelten Flächen (Ausgleichsfaktor 0,5) und 78 m² für die teilversiegelten Flächen (Ausgleichsfaktor 0,3).

Die gebildete Summe von 1.008 m² ergibt abzüglich des bislang bereits angesetzten Ausgleichs von 565 m² den durch die Planung zusätzlich verursachten Ausgleichsbedarf von 443 m².

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung durchgeführt werden. Daher wird dem Eingriff eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Dies wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen zur B-Planänderung aufgenommen.

Die für die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erforderlichen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB und § 18 i.V.m. § 21 BNatSchG befinden sich auf der externen Ausgleichsfläche im Bereich des Fuchsberges in der Gemeinde Mönkeberg, Gemarkung Mönkeberg, Flur 3, Flurstück 13/2.

LAGEPLAN DER AUSGLEICHSFLÄCHEN



Auf gleicher beschriebener Fläche ist auch die Anpflanzung eines 16,0 m langen Knickabschnittes festgesetzt, womit die Entfernung eines 8,0 m langen Knickabschnittes im Plangebiet zugunsten des Müllsammelstandortes ausgeglichen wird.

Die Grundfläche des anzupflanzenden Knicks von ca. 40,0 m² wird dabei zusätzlich zur ermittelten Ausgleichsfläche bereitgestellt. Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahme wird daher in der Summe die Überführung einer 483 m² großen Fläche in einen naturbetonten Biotoptyp festgesetzt. Die Fläche ist einer gesteuerten Sukzession zu überlassen und durch extensive Pflege als Offenland mit einzelnen Gehölzstrukturen zu entwickeln und zu erhalten.

Des Weiteren sind auf der beschriebenen Fläche zum Ausgleich des Fortfalls einer Wildkirsche im Plangebiet vier neue Wildkirschen mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm neu anzupflanzen.

Zur Umsetzung dieser erforderlichen Ausgleichsmaßnahme und zu ihrem dauerhaften Erhalt für den Naturschutz erfolgen vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger, die vor Inkrafttreten der Bebauungsplansatzung abgeschlossen werden sowie ggf. die grundbuchliche Absicherung der Maßnahmen.

Mit der Realisierung der beschriebenen Maßnahmen und den festgesetzten Maßnahmenflächen wird der durch den Eingriff im Plangebiet verursachte Ausgleichsbedarf in geeigneter Form und Größenordnung abgedeckt.

Des Weiteren werden Anpassungen der grünordnerischen Festsetzungen vorgenommen. Hierzu gehört, wie bereits erläutert, die Entfernung einer Wildkirsche an der östlichen Grundstücksgrenze aus dem Bestandsschutz. Das Baufenster 4a soll eine größtmögliche Distanz zu dem verschatteten Bereich der bestehenden Bäume an der östlichen Plangebietsgrenze haben. Zum Ausgleich ist, wie bereits beschrieben, auf der externen Ausgleichsfläche die Neuanpflanzung von vier Wildkirschen festgesetzt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließungsmaßnahmen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für zusätzlich entstandene Eingriffe die Anlage eines Knicks an der nordöstlichen Plangebietsgrenze vereinbart. Der dort bereits angepflanzte Knick sowie der dazugehörige Knickschutzstreifen werden daher als solche festgesetzt.

Die Darstellung der ca. 4,0 m breiten Gehölzreihe, die an der südlichen Plangebietsgrenze südlich des Baufensters 2a festgesetzt ist, wird ca. 2,0 m nach Süden verschoben. Die Darstellung befindet sich damit auf dem tatsächlichen Standort der im Grünordnungsplan und der Vermessungsgrundlage aufgenommenen Gehölze. Mit der veränderten Darstellung wird der Abstand zu den angrenzenden überbaubaren Flächen verdeutlicht. Auf die Festsetzung eines Knickschutzstreifens wird verzichtet, da es sich bei der festgesetzten Bepflanzung um keinen Knick sondern eine lockere Gehölzreihe handelt. Jedoch wird ein Abstand von ca. 3,0 m zu angrenzenden Baufeldern eingehalten.

5.4 LÄRMSCHUTZ

Diagonal auf dem Grundstück 3 verläuft die 57 dB(A) Linie als Trennung zwischen dem Lärmpegelbereichen II und III. Östlich dieser Linie ist von erhöhten Verkehrslärmimmissionen durch die Trasse der B 502 auszugehen und entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind einzuhalten. Differenzierte Ausführungen sowie die Erläuterung der Festsetzungen zum Lärmschutz finden sich in der Begründung zum B-Plan Nr. 16.

5.5 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes verläuft über die Straße „Am Knick“, die als Stichweg von der vorhandenen Wendeanlage südlich des Grundstücks 3 endet. Eine weitere öffentliche Erschließung der neu zugeschnittenen Bauflächen ist nicht möglich, da das zentrale Grundstück 3 bereits als Bauland verkauft worden ist, für Erschließungszwecke nicht zur Verfügung steht und auch nicht erforderlich. Die nördlich gelegenen Grundstücke werden über 4,0 m breite Privatwege erschlossen, die auf den jeweils vorgelagerten Grundstücken ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger begründen. Die Wege sind so dimensioniert, dass sie von zweiachsigen Lastkraftwagen (z.B. Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr) befahren werden können. Hierzu wird in der südwestlichen Grundstücksecke des Grundstückes 3 die notwendige Fläche zur Herstellung des erforderlichen Kurvenradius zur Verfügung zu stellen.

Zugeordnete öffentliche Parkplätze für den Planbereich sind bereits im Plangebiet des B-Planes Nr. 16 im Bereich des Wendeplatzes südlich des Plangebietes berücksichtigt worden.

Die privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Auf jedem Baugrundstück sollten mindestens 2 PKW-Stellplätze mit Wendemöglichkeit vorgesehen werden.

Die Abfallentsorgung kann aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten für die im Baugebiet eingesetzten dreiachsigen Müllfahrzeuge nicht direkt an den Grundstücken erfolgen. In Abstimmung mit der Abfallwirtschaft des Kreises Plön wird daher ein gemeinschaftlicher Müllbehälterstandort am Ende des Stichweges mit einer Distanz von ca. 20 m zur vorhandenen Wendeanlage eingerichtet, von wo die Abfallbehälter abgeholt werden.

Die Grundstückseigentümer müssen ihre Abfallbehälter am Abfuhrtag an den Müllsammelstandort vorbringen, der für die Aufnahme der anfallenden Abfallbehälter ausreichend dimensioniert ist.

Die Grundstückserwerber, die ihren Abfall zu gemeindlichen Sammelstandorten vorbringen müssen, werden in den Grundstückskaufverträgen ausdrücklich auf diesen Umstand hingewiesen, um spätere Unklarheiten bzw. Unstimmigkeiten zu vermeiden.

Den Eigentümern bleibt es überlassen, ob sie gemeinschaftlich einen privatrechtlichen Vertrag mit der RWE als Muttergesellschaft der AKP schließen, durch den die Müllentsorgung als Dienstleistung direkt vom Haus übernommen wird.

Im Kreis Plön wird die Abfallentsorgung aufgrund der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön (zuletzt geändert am 26.6.2003) durchgeführt. In der Gemeinde Mönkeberg erfolgt die Entsorgung des Abfalls durch die Fa. Remondis/AKP als Partner des Kreises – Amt für Abfallwirtschaft.

5.6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, an die angeschlossen werden kann, sind im öffentlichen Bereich der Straße „Am Knick“ bereits verlegt.

Weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes finden sich in der Begründung zum B-Plan Nr. 16.

6) BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Soweit erforderlich, werden bodenordnende Maßnahmen privatrechtlich oder durch die Gemeinde Mönkeberg durchgeführt.

Die im Ursprungsplan festgesetzte Fläche mit „Sondierungserfordernisse von Munitionsrückständen“ ist nicht mehr relevant, da die Sondierung und Entsorgung der Altmunition aus dem 2. Weltkrieg abgeschlossen ist.

Mönkeberg, den

.....

Der Bürgermeister

ANLAGE 1

TEIL B TEXT

zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Mönkeberg

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 Schank- und Speisewirtschaften 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 Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, 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 Plangeltungsbereich ausgeschlossen.

Freizuhalten von Nebenanlagen 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 festgesetzt. In den übrigen Bereichen beträgt die max. Firsthöhe 8,50 m (§16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (§18 Abs.1 BauNVO). Bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. verringert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger, mittiger Gebäudefront. Die Höhenlage der Erschließungsanlage ergibt sich aus den in der Planzeichnung enthaltenen Höhenfestpunkten. Im übrigen hat die Erschließungsanlage in ihrer Höhe dem vorhandenen Geländere Relief zu folgen. Abweichungen hiervon aufgrund bautechnischer Richtlinien sind zulässig.

2. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR_{max}) darf ausnahmsweise ausschließlich für Terrassen einschließlich Mauern als bauliche Anlage pro Wohnbaugrundstück um bis zu 30 m² 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 2 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmsweise ist 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 vom mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

(§ 9 Abs. 1a l.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

5.1

Auf der Ausgleichsfläche (Flurstück ¹³₁) ist ein Bereich mit einer Aufschüttung aus bei der Erschließung anfallendem Boden in einer Höhe bis zu 3 m zu modellieren, und mit magerer Bodenabdeckung zu Trockenstrukturen mit zwei Kleingewässern auf der Ostseite auszugestalten. Die Details der Modellierung sowie die Ausgestaltung der Gewässer sind im Zuge der Erschließungsplanung zu regeln. Die Aufschüttung ist auf der Westseite mit einem dichten Gehölz aus u.a. Schlehen und Weißdorn zu bepflanzen.

5.2

Im Zentrum der Ausgleichsfläche sind Gruppen von Laubwaldaufforstungen mit Lichtungen und buchtenreichen Außenkanten zu erstellen. In den umgebenden Sukzessionsflächen sind Pulks von Gehölzen und Einzelbäumen zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind standortgemäße, heimische Laubgehölze der im Anhang zum GOP beigefügten Gehölzliste zu verwenden.

Die Wald- und Gehölzpflanzungen sind durch Umzäunung in der Anwuchsphase gegenüber Verbiss durch Wild zu schützen.

5.3

Durch die Ausgleichsfläche wird eine Zugänglichkeit über einen einfachen Pfad zugelassen, ebenso an deren Ostrand Richtung Golfplatz. Am Südrand ist als Anschluss zur Bebauung ein wassergebundener Fußweg anzulegen.

5.4

In der Ausgleichsfläche unterbleibt jegliche Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Errichtung von Ausstattung einer Erholungsinfrastruktur bzw. von Kinderspielgeräten.

5.5

Am Südwestrand der Baufläche ist ein Knick mit mindestens 3 m breitem Wall auf 70 m Länge anzulegen.

An im Plan verzeichneten Stellen des B- Plan- Geltungsbereiches 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 Gebäudeabstand 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 l. S. des Knickerlasses unsachgemäßer Rückschnitt.

Unzulässig ist im Knickwall sowie einem Schutzstreifen von 3 m ab Fuß des Knickwalles ein Aufstellen von Kinderspielgeräten, Gartenschuppen, Schnittgut, Material- und Holzlagern und Kompostplätzen sowie jegliche bauliche Nutzung, auch genehmigungs- und anzeigefreie Nutzungen im Sinne der LBO.

Zusätzliche Baumpflanzungen sind unzulässig.

Mit Ausnahme der Grundstücke 1 - 3 ist der Knickschutzstreifen als Wiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

5.8

Unzulässig sind Einebnungen und Abgrabungen der gesamten Grundstücksflächen im 3 m-Schutzstreifen zu Knickwällen und im 4 m Radius zu Stammfüßen von zu erhaltenen Bäumen gem. Planzeichnung.

5.9

Aufschüttungen für Gebäudefundamente sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. 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 Grünordnungsplan aufgezählten Baumarten zu pflanzen. Die Hochstämme müssen eine Pflanzgröße von mind. 16 - 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Stammhöhe, in 3 mal verpflanzter Baumschulqualität aufweisen. Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz zu leisten.

6.2

Der unbefestigte 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 18920 höhenmäßig und in seiner Bodengestalt nicht verändert werden.

6.3

Je Grundstück ist ein Laubbaum 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 entfallenden 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 Überhälter der Knicks zu pflegen und zu entwickeln.

8. Grünplanische Festsetzungen zur Golfplatzerweiterung

8.1

Der Gehölzbestand in den Randbereichen der Golfbahn ist zu erhalten. Zulässig sind der Rückschnitt tiefer hängender Äste sowie der Weiden westlich des Grüns, das Aufasten der Pappel östlich des Abschlags und die Entfernung des Obstbaumbewuchses.

8.2

Es erfolgt die Anlage eines wassergebundenen und luftdurchlässigen Pflegeweges von max. 2.50m Breite mit Zuwegung durch den Knick vom Heikendorfer Gemeindegebiet (max. 2.0m breit) und Zufahrt durch den Knick (max. 4.0m breit) nördlich des Grüns.

Der Abschlag als wassergebundene Fläche von etwa 25 m² wird auf Gehwegplatten eingerichtet, die mit einer Kunststoffabschlagmatte belegt sind.

Die Spielbahn ist als Extensiv - bzw. Landschaftsrasen zu pflegen.

Das Grün wird als ca. 1.30m aufgehöhtes Inselgrün mit halbkreisförmiger Natursteineinfassung angelegt.

Westlich des Grüns erfolgt die Anlage eines Sandbunkers.

Die Entwässerung des Grüns erfolgt über Drainagen zur Versickerung ins angrenzende Gelände. Im übrigen Spielbahn - und Abschlagbereich ist eine Veränderung des natürlichen Oberflächenwasserabflusses unzulässig. Mit Ausnahme des Greens ist auf der gesamten Golfplatzerweiterungsfläche ein Pestizid- und Düngemiteleinsatz unzulässig.

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:

Schalldämm-Maß im Lärmpegelbereich II (56-60 dB(A)): Außenwände und Dächer R'_w = 30 dB, Fenster R'_w = 25 dB

Schalldämm-Maß 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 schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, die mindestens das Schalldämm-Maß der Fenster (R'_w = 30 dB) aufweisen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Dächer

1.1

Dachaufbauten dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

1.2

In der Dachfläche sind solartechnische Anlagen zulässig.

1.3

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 begrünte, lebendige Dächer auszuführen, soweit diese Flächen nicht für eine Solarnutzung benötigt werden. Ansonsten ist die gleiche Eindeckung wie für das Hauptgebäude zu verwenden.

2. Material der baulichen Anlagen

2.1

Die Außenwände sind in Verblendmauerwerk oder als verputzte Fassade auszuführen. Holzverschalungen sind nur in Giebelbereichen sowie ganzflächig im Baufeld W3 zulässig.

2.2

Massive Blockbohlenkonstruktionen sind im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.

2.3

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.

2.4

Carports sind in Holz zulässig.

2.5

Dacheindeckungen sind nur in rot, grau, anthrazit und dunkelgrün zulässig. Gründächer sind zulässig.

2.6

Anlagen zur Regenwassernutzung und zur Versickerung auf dem eigenen Grundstück sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

2.7

Sämtliche privaten PKW-Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie deren Zufahrten erhalten einen wasser- und luftdurchlässigen Bodenbelag aus Rasengittersteinen, Spurplatten, Pflaster mit weitem Fugenanteil oder wassergebundenem Bodenbelag.

2.8

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 geschnittene 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 1,20m Höhe.

ANLAGE 2

TEIL B TEXT

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Mönkeberg

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-21a BauNVO)

1.4

Die max. Firsthöhe als Gesamthöhe der Gebäude wird in WA 1a, b auf 9,50 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (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 Erdgeschossfertigfußbodens (EGFFB). Eine Abweichung bis zu 25 cm ist zulässig. Sieht der bauliche Entwurf verschiedene EGFFB-Höhen vor, so ist die festgesetzte Höhenquote für die interpolierte Fußbodenhöhe verbindlich.

Die Grundstücksgrenzen bzw. die in Aussicht genommene Teilung der Baugrundstücke /Teilung bei Doppelhäusern werden verbindlich festgesetzt. Bei abweichender Grundstücksteilung ist zwischen den vorhandenen Höhenquoten zu interpolieren.

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)

5.9

- Außerhalb der überbauten Hausfläche sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB).