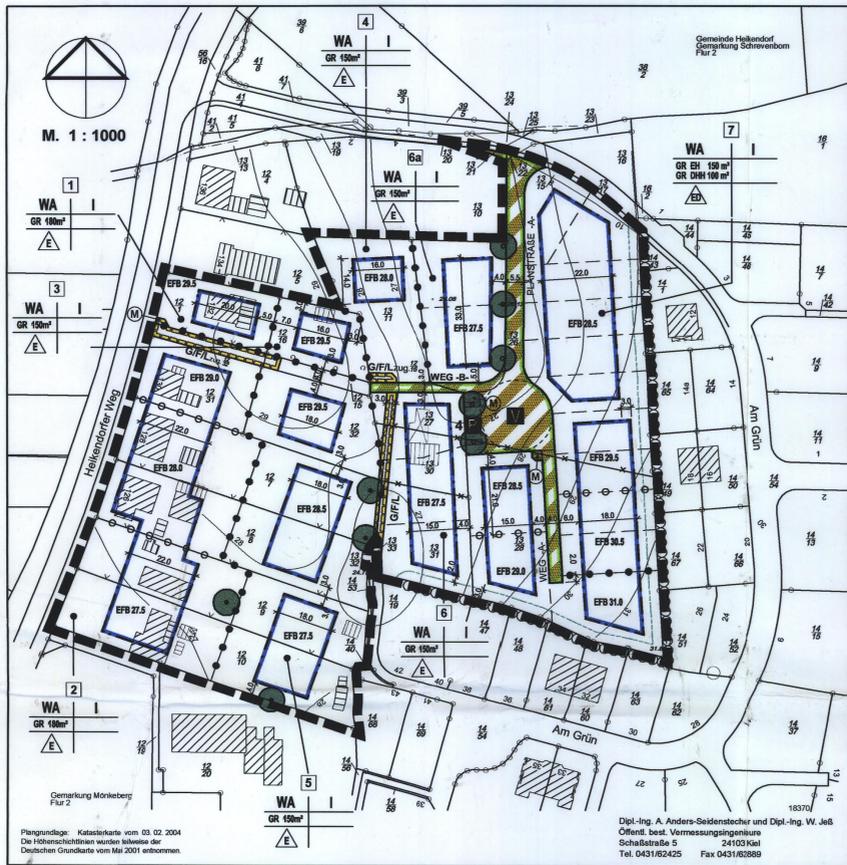


# SATZUNG DER GEMEINDE MÖNKEBERG, KREIS PLÖN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.17 FÜR DAS GEBIET "KLÜHN'SCHE KOPPEL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I, S.2141) und nach § 92 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schleswig-Holstein S.47), jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Mönkeberg vom 15. Juni 2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.17 für das Gebiet "Klühn'sche Koppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990



## ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

### I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHENFESTSETZUNG	§ 16 Abs. 5 BauNVO
<b>WA</b>	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
<b>GR 150 m²</b>	MAXIMAL ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE FÜR EINZELHÄUSER	§ 16+17 BauNVO
<b>GR 281 100 m²</b>	MAXIMAL ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE FÜR DOPPELHÄUSER	§ 16+17 BauNVO
<b>GR 100 m²</b>	MAXIMAL ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
<b>I</b>	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO
<b>EFB 28,5</b>	MAXIMALE HÖHE ERDGESCHOßFERTIGFUBODEN IN METER ÜBER NN IM BAUFELD	§ 16+18 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	OFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	VERKEHRSGRÜN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER FLURSTÜCKE	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSSTRÄGER	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	BEGRENZUNG DES KNICKSCHUTZSTREIFENS MIT ABSTAND	§ 9 Abs. 6 BauGB § 15b LNatSchG
--	---	------------------------------------

### III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)

	VORHANDENES GEBÄUDE
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	FLURSTÜCKSNUMMER
	VORHANDENER KNICK
	HÖHENLINIE
	HÖHENPUNKT ÜBER NN
	MAßANGABE IN METERN
	NUMMER DES TEILGEBIETS
	SAMMELSTANDORT FÜR ABFALLBEHÄLTER

## TEIL B - TEXT

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) BauGB
  - In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig.
  - Die festgesetzte maximale überbaubare Grundfläche gilt in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.
- Größe der Baugrundstücke** § 9 (1) 3 BauGB
  - Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Plangebiet beträgt:
    - 500 m² in den Teilgebieten 1, 3, 6 und 8a
    - 700 m² in den Teilgebieten 2, 4 und 5 sowie
    - in dem Teilgebiet 7 für eine Bebauung mit einem Einzelhaus 500 m² und für eine Bebauung mit einem Doppelhaus je Doppelhaushälfte 350 m².
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen** § 9 (1) 6 BauGB
  - In allen Teilgebieten mit der Festsetzung –Einzelhaus– sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
  - In allen Teilgebieten mit der Festsetzung –Einzel- und Doppelhaus– sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude (d.h. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen** § 9 (2) BauGB, § 11+18 BauNVO
  - In allen Teilgebieten darf bei einer Neubebauung von Grundstücken die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NN (Normal Null) nicht überschreiten. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Anbauten an bestehende Gebäude darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der vorhandenen Gebäude nicht überschreiten.
  - Die maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt:
    - für die Traufhöhe 4,00m und
    - für die Gebäudehöhe 9,00m.
 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.
- Nebenanlagen und Garagen** § 9 (1) 4+22 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO
  - In den Teilgebieten 1 bis 3 und 5 bis 7 sind Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur hinter den erschließungsspezifischen Baugrenzen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
  - In den Teilgebieten 1 und 2 sind Stellplätze und überdachte Stellplätze nur hinter den erschließungsspezifischen Baugrenzen zulässig oder müssen einen Abstand von mindestens 6,00m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
  - In den Teilgebieten 4, 6, 8a und 7 sind Nebenanlagen zur Kleintierhaltung unzulässig.
  - In den Teilgebieten 6 und 7 sind Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze innerhalb des 3,00m tiefen Knickschutzstreifens unzulässig.
- Gründonnerische Festsetzungen** § 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB
  - Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. (Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)
  - Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als Laubbäume mit mindestens 16 bis 18cm Stammumfang anzupflanzen, gemessen in 1,00m Höhe über dem Erdboden. Die Bäume müssen eine Pflanzgröße in 3 x verpflanzter Baumstumpfhöhe aufweisen. Die Stammschulter des Baumes muss mindestens 6cm betragen, ist aus einem dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen Aufbau herzustellen und vor dem Überfahren zu schützen. (Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)
  - Je Baugrundstück ist ein Laubbaum mit mindestens 14 bis 16cm Stammumfang oder ein Obstbaum mit mindestens 12 bis 14cm Stammumfang jeweils gemessen in 1,00m Höhe über dem Erdboden als Hochstamm zu pflanzen. (Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)
  - Der südlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Knick ist in seiner natürlichen Gestalt dauerhaft zu erhalten und im Sinne des Knickerlasses zu pflegen und zu entwickeln. Der in der Planzeichnung dargestellte 3,00m tiefe Knickschutzstreifen ist als Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des Knickschutzstreifens sind gärtnerische Nutzungen aller Art unzulässig.
  - Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen jeweils zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) und § 18 I V.m. § 21 BNatSchG befinden sich:
    - für die Teilgebiete 6 bis 5 sowie die Flurstücke 13/27, 13/30 und 13/31 des Teilgebietes 6 im Bereich der externen Ausgleichsmaßnahme „Schmalendick“ in der Gemeinde Schönkirchen, Gemarkung Schönhorst, Flur 5, Flurstücke 11/3, 11/4 und 11/6. Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahme wird die Überführung einer 2.323 m² großen Fläche in einen naturbetonten Biotyp festgesetzt. Die Fläche ist einer gesteuerten Sukzession zu überlassen und durch extensive Pflege als Offenland mit einzelnen Gehölzstrukturen zu entwickeln und zu erhalten. Zusätzlich sind auf der Fläche 4 Einzelbäume nach den Vorgaben der baulichen Festsetzung 6.3 anzupflanzen. (Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung) und
    - für das Teilgebiet 6, ohne die Flurstücke 13/27, 13/30 und 13/31, das Teilgebiet 6a und das Teilgebiet 7 auf der externen Ausgleichsfläche im Bereich des Fuchsberges in der Gemeinde Mönkeberg, Gemarkung Mönkeberg, Flur 3, Flurstück 13/2. Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahme wird die Überführung einer 3.778 m² großen Fläche in einen naturbetonten Biotyp festgesetzt. Die Fläche ist einer gesteuerten Sukzession zu überlassen und durch extensive Pflege als Offenland mit einzelnen Gehölzstrukturen zu entwickeln und zu erhalten. (Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)
- Nachrichtliche Übernahmen** § 9 (6) BauGB
  - Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gemeindegebiet der Gemeinde Mönkeberg gemäß § 20 (3) LNatSchG i. V. m. § 6 (4) LNatSchG Anwendung und ist zu beachten.
- Lärmschutz** § 9 (1) 24 BauGB
  - In den Teilgebieten 1 und 2 sind die Süd-, West- und Nordfassaden der Gebäude entsprechend Lärmgebietsbereich IV gemäß DIN 4109 auszuführen. Für die gesamte Außenfläche eines schutzbedürftigen Raumes muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub> es mindestens 40 dB betragen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ist durch alle Umfassungsbauteile eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen. Als Fenster für schutzbedürftige Räume dürfen nur solche verwendet werden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 mit integrierten Lüftungsrichtungen der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- Ableitung des Regenwassers** § 9 (1) 14 BauGB, § 47 LBO
  - In den Teilgebieten 3 bis 5 ist mindestens 50% des auf den Grundstücken jeweils anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst zu vernickern.

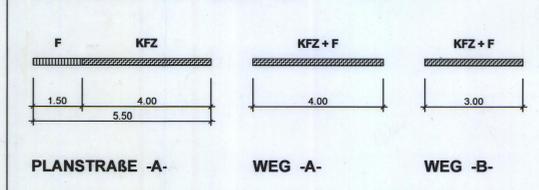
### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### § 9 (4) BauGB, § 92 LBO

#### 10) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 92 (1) LBO

- In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig,
  - in rot bis rotbraunem, weißem oder weiß geschlämmtem Verblendenputzwerk oder
  - in einer in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70% aufweisen muss.
 Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 35% der jeweiligen Gesamtfläche auch Holzverkleidungen aus flachen Brettern verwendet werden. Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.
- In allen Teilgebieten hat die Gestaltung der Fassaden von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen in Material und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudes zu entsprechen. Zulässig ist auch die Gestaltung mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern.
- In allen Teilgebieten sind als Dachform der Hauptgebäude nur Satteldächer oder Walmd- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 30° bis 50° betragen.
- In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachziegeln in den Farbvarianten Rot, Rotbraun oder Anthrazit einzudecken oder als bewachsenes Gründach auszubilden.
- Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind, soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind, mit einer Dachneigung in der Art des Hauptgebäudes eingedeckt oder für die Nutzung von Solarenergie vorgesehen sind, als bewachsenes Gründach auszubilden.
- In allen Teilgebieten sind Dachguben und Dachaufbauten nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50% der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 4,00m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,50m einhalten. Ihre Eindeckung hat in der Art des Hauptgebäudes zu erfolgen. Dachschritte sind unzulässig.
- In allen Teilgebieten ist für die Gestaltung der Außenfassaden und Dächer die Verwendung von Wärmeschutzglas sowie Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.
- Doppelhäuser müssen je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen** § 92 (1) 3 LBO
  - Im gesamten Plangebiet sind die ebenerdigen Stellplätze und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) entweder als Rasenflächen mit Fahrbrechen, als wasser- und luftdurchlässige Grundfläche oder mit Gittersteinen bzw. Klein- bis Mittelpflaster mit großem Fuganteil in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.
  - Im gesamten Plangebiet dürfen die Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen eine lichte Breite von 4,00m nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig.
  - Im gesamten Plangebiet sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen entweder
    - als maximal 1,50m hohe Laubholzhecken aus standortgerechten, heimischen Pflanzen, wobei ein grundstückseitig vorgegebener Drahtzaun bis maximal 1,00m Höhe zulässig ist, oder
    - als maximal 0,75m hohe bepflanzte Wälle aus Feldsteinmauerwerk mit einer Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Pflanzen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,50m auszubilden.
  - Im gesamten Plangebiet sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedigungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Zulässig ist auch die Umpflanzung mit einer Laubhecke. Die Höhe der Einfriedigungen bzw. Umpflanzungen muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.

### STRASSENPROFILE M. 1 : 100



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03. März 2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 22. März 2004 bis einschließlich 06. April 2004 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28. April 2004 durchgeführt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 03. März 2004 wurden die verfahrenleitenden Beschlüsse auf den Bau- und Umweltausschuss delegiert.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05. November 2004 und vom 11. April 2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 20. September 2004 und am 26. Januar 2005 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05. November 2004 bis einschließlich 07. Dezember 2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 12. Oktober 2004 bis einschließlich 26. Oktober 2004 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
 

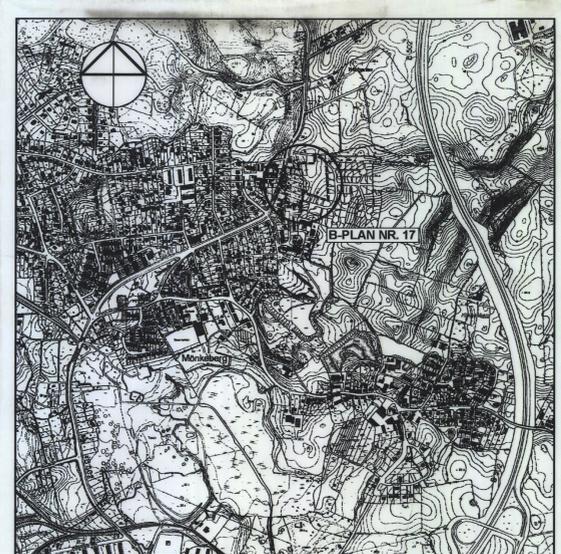
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 18. März 2005 bis einschließlich 04. April 2005 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 12. April 2005 bis einschließlich 27. April 2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 18. März 2005 bis einschließlich 04. April 2005 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15. Juni 2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.
 

Mönkeberg, den 28.07.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
 

Mönkeberg, den 28.07.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 17 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 28.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschieden von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28.07.2005 in Kraft getreten.
 

Mönkeberg, den 06.09.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN



## BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE MÖNKEBERG

JÄNICKE + BLANK ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG BLÜCHERPLATZ 9 a 24105 KIEL Tel. 0431/5709190 Fax 5709199