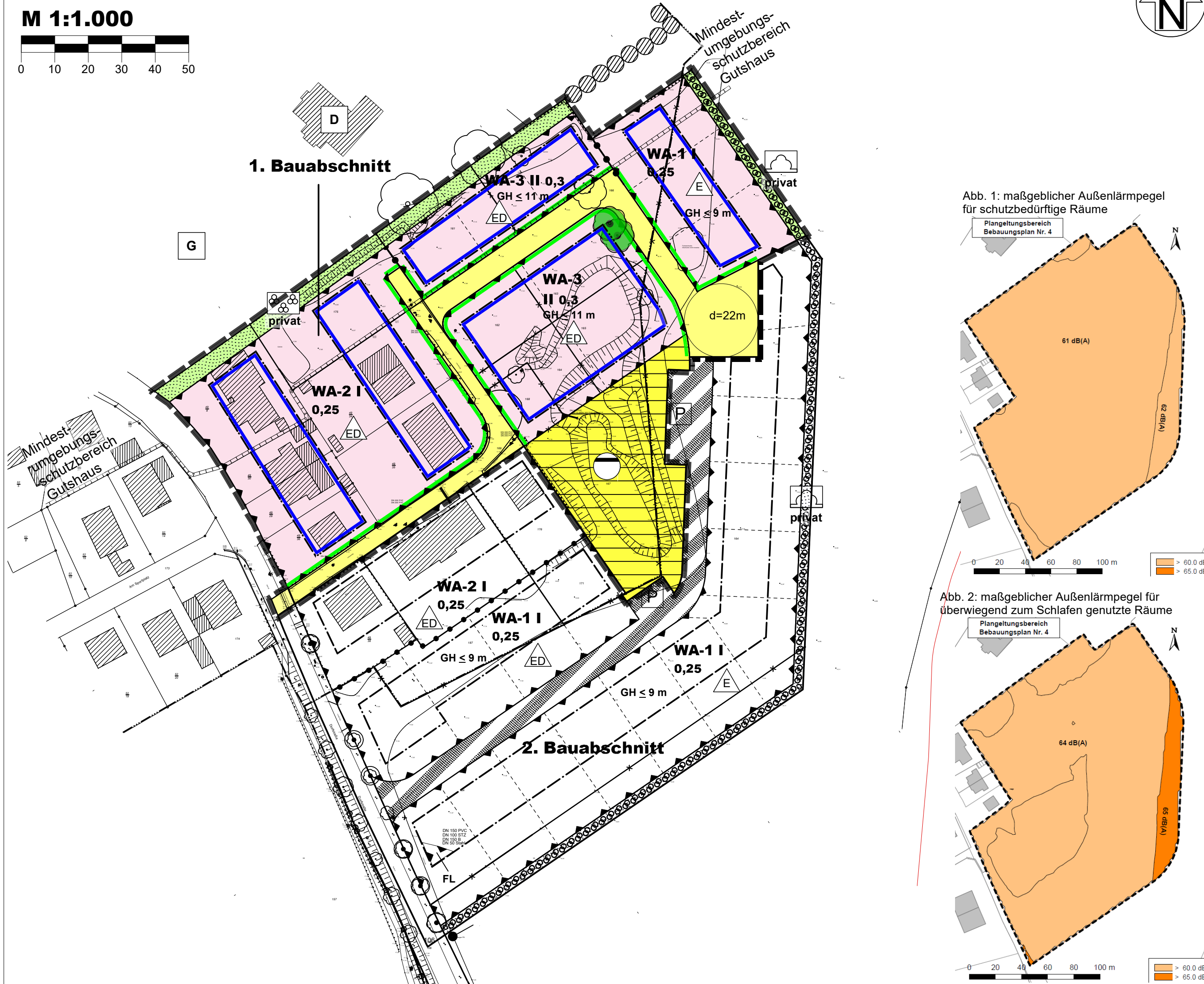
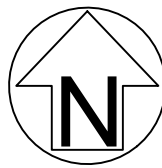
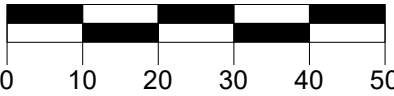


BEBAUUNGSPLAN NR. 4A DER GEMEINDE MÖNKHAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß, Z.B. 0,3
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß, Z.B. II
GH ≤ 11 m	MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN, Z.B. 11 m
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	BAUGRENZE
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR EINZEL- DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
VERKEHRSFLÄCHEN	
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNG	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
	ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)
GRÜNFLÄCHEN	
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
	GEHÖLZPFLANZUNG
	SUKZSSION
FLÄCHEN FÜR LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN

RECHTSGRUNDLAGEN	
	§ 9 Abs. 7 BauGB
	§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
	§ 4 BauNVO
	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	ERHALTUNG VON BÄUMEN
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
	MINDESTUMGEBUNGSSCHUTZBEREICH GUTSHAUS
	EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMAL), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
	EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE GARTENDENKMAL), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
	VORHANDENER KNICK AUßERHALB DES PLANGEBIETES
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	FLURSTÜCKSGRENZEN
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNG
	BÖSCHUNG
	SICHTFELDER
	HÖHENPUNKTE
	VORGESCHLAGENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
	MÖGLICHE BAUKÖRPER
HINWEISE	
DIN-Vorschriften / technische Regelwerke	
Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei Amt Nordstornarm, Am Schiefen Kamp 10, 23858 Reinfeld (Holstein), während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.	
Artenschutz	
Die Vorschriften des § 44 BNatSchG sind zu beachten (Bauzeitenregelung, ggf. Schaffen von Ersatzquartieren, insektenfreundliche Beleuchtung, siehe Begründung Ziffer 6.2.4)	

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-14 BauNVO)
 - ALLGEMEINE WOHNGEBIETE** (§ 4 BauNVO)
In den WA-1- und WA-3-Gebieten sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.
 - GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE** (§§ 12, 14 BauNVO)
Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - HÖHEN BAULICHER ANLAGEN** (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
 - Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie darf die in der Planzeichnung festgesetzte max. Gebäudehöhe um bis zu 0,50 m überschritten werden.
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
 - In den WA-1- und WA-2-Gebieten darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl um die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 100 % überschritten werden.
 - In den WA-3-Gebieten darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl um die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt max. 0,7 überschritten werden.
 - In allen WA-Gebieten darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl für nicht überdachte Außenterrassen um 20 % überschritten werden.
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)
Nicht überdachte Außenterrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße in den WA-1-Gebieten beträgt 500 m².
 - ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den WA-1-Gebieten sind nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
 - GELÄNDEVERLAUF**
Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist mit Ausnahme der zulässigen Nutzungen zu erhalten bzw. nach Ende der Bauarbeiten wieder herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
 - REGENRÜCKHALTUNG**
Anlagen zur Regenrückhaltung sind naturnah zu gestalten.
 - SUKZSSION**
Die festgesetzte private Grünfläche der Zweckbestimmung "Sukzession" ist der Sukzession zu überlassen.
 - LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN**
 - VERKEHRSLÄRM**
 - Bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen ist im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die im Baugenehmigungsverfahren notwendigen bautechnischen Nachweise (Schallschutz gegen Außenlärm) sind den nebenstehenden Abbildungen 1 und 2 zu entnehmen. Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
 - Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
 - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
 - BEPFLANZUNG VON STELLPLATZANLAGEN**
 - Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind mit standortheimischen, regionaltypischen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist 1 Baum je 5 Stellplätze.
 - Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind zur angrenzenden Verkehrsfläche mit Hecken aus Laubgehölzen einzufrieden.
 - FLÄCHENHAFT GEHÖLZPFLANZUNGEN** (Ausgleichsmaßnahme)
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische, regionaltypische Laubgehölze als mind. 2-reihige freiwachsende Hecke anzupflanzen. Bauliche Anlagen müssen zu der Hecke einen Abstand von mind. 2 m einhalten
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungs- seitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Für die Grundstücke die über eine Stichstraße erschlossen werden, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der Gebäudemitte der nach Osten zeigenden Fassadenseite, nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.
Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
 - DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE**
 - Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mind. 20° zulässig.
 - Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder grau bis anthrazitfarbene Materialien zu wählen. Gründächer sind ebenfalls zulässig. Spiegeldächer oder glänzend glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
 - DÄCHER DER NEBENGEBÄUDE**
Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.
 - EINFRIEDUNGEN DER BAUGRUNDSTÜCKE**
Im Falle der Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum hin ist diese durch Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Auf der privaten Seite kann ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden. Sichtschutzwände an öffentlichen Straßen sind unzulässig.
 - STELLPLÄTZE**
Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten (§ 86 LBO).
 - VORGÄRTEN**
Vorgärten sind ausgenommen der dort zulässigen Nutzungen gärtnerisch zu begrünen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.
 - STELLPLÄTZE**
Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig zu errichten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Mönkhagen durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4A für das Gebiet Ortsteil Mönkhagen, östlich der Dorfstraße und westlich der Bundesautobahn A20 einschließlich der bebauten Grundstücke Dorfstraße 45A bis 47B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn" am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am xx.xx.xxxx sowie als Auslegung in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Gemeindevertretung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.amt-nordstornarm.de und im zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Mönkhagen, den Siegel (Klaus Bleiziffer) -Bürgermeister-
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Lübeck, den Siegel (Kummer) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mönkhagen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Veröffentlichung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.amt-nordstornarm.de und im zentralen Internetportal des Landes erneut veröffentlicht. Die erneute Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der erneuten Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mönkhagen hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Mönkhagen, den Siegel (Klaus Bleiziffer) -Bürgermeister-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Mönkhagen, den Siegel (Klaus Bleiziffer) -Bürgermeister-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises in den "Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn" ortsüblich bekannt gemacht 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
- Mönkhagen, den Siegel (Klaus Bleiziffer) -Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE MÖNKHAGEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4A

für das Gebiet Ortsteil Mönkhagen, östlich der Dorfstraße und westlich der Bundesautobahn A20, einschließlich der bebauten Grundstücke Dorfstraße 45A bis 47B (ungerade Hausnummern)

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5.000

Stand: 1. Dezember 2025

