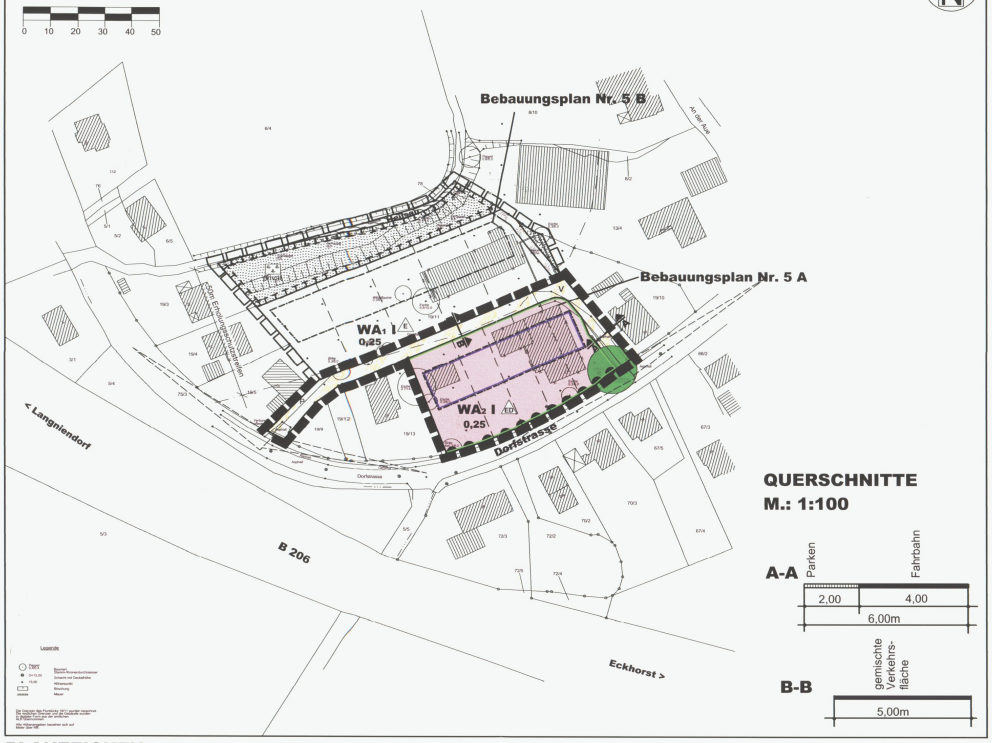
BEBAUUNGSPLAN NR. 5A DER GEMEINDE MÖNKHAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M.: 1:1000

0 10 20 30 40 50



QUERSCHNITTE
M.: 1:100

PLANZEICHEN
Es gilt die BauNVO 1990

		RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLAN NR. 5 A	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	VERKEHRFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSGRÜN	
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
P	PARKPLÄTZE	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	SUKZESSION	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
19	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
	HÖHENPUNKTE	
	BÖSCHUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLAN NR. 5 B	
	SICHTDREIECK	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
50m	SCHUTZSTREIFEN AN GEWÄSSERN	§ 26 LNatSchG

TEIL B: TEXT
Es gilt die BauNVO 1990

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

1.1 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,4 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der zugehörigen öffentlichen Straße "Dorfstraße" liegen.

Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsstraße "Dorfstraße" und der der Erschließungsseite abgewandten Gebäudefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsstraße "Dorfstraße" und erschließungsseitiger Gebäudefront.

1.2 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt 9,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden.

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO, § 16 BauNVO)

2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - und überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

2.2 In einem Abstand von 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße sind keine Hochbauten zulässig.

3. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes für ein Einzelhaus beträgt 500 m².
Die Mindestgröße eines Baugrundstückes für eine Doppelhaushälfte beträgt 275 m².

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA2-Gebiet sind einem Wohngebäude (Einzel-/ Einfamilienhaus) sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. In einer Doppelhaushälfte ist nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

5.1 FASSADENGESTALTUNG

Es sind ausschließlich Ziegel und Putzfassaden in roten und braunen Farbtönen zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig.

5.2 DACHGESTALTUNG

Es sind für die Hauptgebäude (Wohngebäude) ausschließlich gleichschenkelige Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 40° und 52° zulässig.

Reflektierende Dächer und Materialien sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie nicht zulässig.

5.3 GARAGEN UND CARPORTS

Für Garagen und Carports sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude und Holz zulässig. Flachdächer sind zulässig.

5.4 LEITUNGEN

Kabelleitungen sind unterirdisch und zu verlegen.

5.5 EINFRIEDUNGEN

Sicht- und Lärmschutzwände sind als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche (Dorfstraße) unzulässig.

Hinweis:
1. Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z.B. durch Keller oder Hausentwässerungsdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde jedoch nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragsstellung zur Entscheidung herzugeben.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Mönkhagen durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, Tel. 0451-809097-0, www.ploh.de

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 i.V. mit §13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.10.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 A der Gemeinde Mönkhagen für das Gebiet: Ortsmitte Ortsteil Mönkhagen, nördlich Dorfstraße, östlich Dorfstraße 23, westlich Dorfstraße 29,bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeindevertretung vom 15.03.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.04.2006 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn".
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 13 (2) Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB am 01.12.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die Gemeindevertretung hat am 18.03.2009 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 5 zu teilen und am 06.10.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.12.2009 bis zum 11.01.2010 während der Öffnungszeiten nach § 13 Absatz 2 Halbsatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.12.2009 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn" ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.10.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mönkhagen, 22.12.11 Siegel (Bleiziffer) - Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am 25.10.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 08. NOV. 2011 Siegel (Dipl.-Ing. Pietzmann Sprick ~~Ahlborn~~) - öffentl. best. Verm.-Ing. -

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.10.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Mönkhagen, 22.12.11 Siegel (Bleiziffer) - Bürgermeister -

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

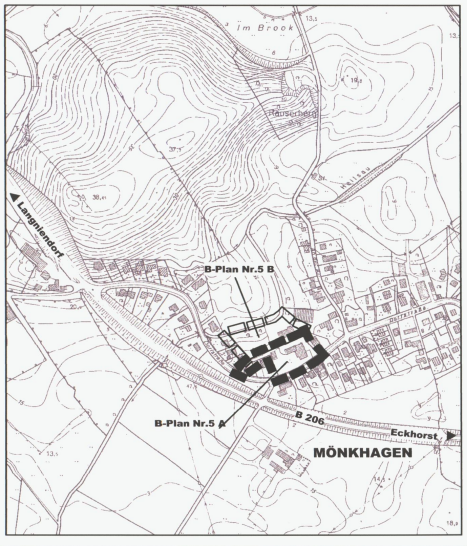
Mönkhagen, 22.12.11 Siegel (Bleiziffer) - Bürgermeister -

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 06.01.12 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn" ortsüblich bekannt gemacht. 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 07.01.12 in Kraft getreten.

Mönkhagen, 09.01.12 Siegel (Bleiziffer) - Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE MÖNKHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 A

für das Gebiet: Ortsmitte Ortsteil Mönkhagen, nördlich Dorfstraße, östlich Dorfstraße 23, westlich Dorfstraße 29

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000

Stand: 11. Oktober 2011