

Gemeinde Mönkhagen

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 3

Teilbereich II

Text (Teil B)

1. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen, Lagerplätze, Stellplätze, Garagen und Carports sind in einer Tiefe von 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Dies gilt nicht für landwirtschaftlich genutzte Anlagen und Flächen. Auf bebauten Grundstücken ist ein zusätzlicher Stellplatz in diesem Bereich zulässig.

2. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Es sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In bestehenden Gebäuden können ausnahmsweise bis zu vier Wohnungen zugelassen werden.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

- Die festgesetzten Gehölzschutzstreifen mit einer Breite von 3,00 m ist als nährstoffreduzierte Gras- und Krautflur auszubilden.

Die Grundstückszufahrten und befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

5. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

 Auf der festgesetzten Fläche sind Anpflanzungen mit heimischen standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Im Bereich der Pflanzstreifen mit 3,00 m Breite kann die Pflanzung auch als Knick mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks erfolgen.

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

6. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

First- und Sockelhöhen

Die Firsthöhe darf max. 9,50 m über der Straße An der Au betragen. Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über der mittleren Höhe des an das Gebäude angrenzenden Geländes liegen.

Dächer

Die Dachneigung beträgt 40°-52°. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen und Gebäude landwirtschaftlicher Nutzung.

Als Dacheindeckung sind zulässig rote und anthrazitfarbene Dachpfannen und anthrazitfarbene Schieferplattendeckungen. Wellzementplatten, Bitumendeckungen und Blechplatten sind ausnahmsweise bei bestehenden Gebäuden zulässig, deren Bestand diesen Eindeckungen entspricht. Flachdächer können abweichend eingedeckt werden.

Bei Gebäuden ist eine einheitliche Dacheindeckung vorzusehen. Dabei kann bei separaten Dachflächen bestehender Gebäude die Neueindeckung in zeitlich getrennten Schritten erfolgen.

Es sind gleichschenklige Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auch mit Pult- und Flachdächern zulässig.

Es dürfen nicht mehr als vier Dachaufbauten (Dachgauben) oder Dachflächenfenster je Dachseite angebracht werden. Sie sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig und müssen von einheitlicher Gestaltung sein. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind nur bis max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge zulässig. Zum Organg ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Fassaden

Außenwände sind als Lochfassade in rotem und braunem Sichtmauerwerk oder als Putzfassade mit hellen erdfarbenen Anstrichen (Mischverhältnis mind. 80 % weiß, max. 20 % Abtönfarbe) auszuführen. Für untergeordnete Gebäudeteile im Giebel- oder Obergeschossbereich können ausnahmsweise Holzverschalungen zugelassen werden. Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude können abweichend gestaltet werden.

Die Wandflächen sind in den Bereichen zwischen den Geschossen horizontal zu gliedern. Die Giebelseiten können vertikale Gliederungselemente erhalten. Horizontale Gliederungen sind auch durch farbige Absetzung oder Reliefbildung, Profilierung, Schichtung oder Aneinanderreihung von Öffnungen zulässig.

Die jeweilige Summe der Wandöffnungen darf nicht mehr als 30 % der einzelnen Wandflächen betragen.

Abweichende Fassadengestaltungen sind in Art und Umfang zulässig, sofern die Gebäude bestehen und solche Gestaltungselemente aufweisen.

Einfriedungen

Einfriedungen zur Straße An der Au sind in Form von Hecken (heimische Laubgehölze, keine Nadelgehölze), Natursteinmauern oder Zäunen mit senkrechter Ausrichtung und Jägerzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m über Straßenniveau zulässig. Metallzäune mit senkrechter Ausrichtung sind nur in Verbindung mit Mauersockeln und -pfeilern zulässig.

Sicht- und Lärmschutzwände sind als Abschirmung zur Straße An der Au hin unzulässig.

Werbeanlagen und Hinweisschilder

Die Höhe der Werbeanlagen darf das Straßenniveau um bis zu 3,00 m überschreiten. Die Größe der Werbefläche darf max. 1,5 qm betragen. Ausnahmsweise können Werbeanlagen bis zu 6 qm zugelassen werden, wenn sie 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Mehrere Schilder sind je Grundstück auf einer Anlage zusammen zu fassen. Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Es sind nur nichtleuchtende Werbeanlagen zulässig. Fahnenmasten zu Werbezwecken sind unzulässig.

Antennen und technische Geräte

Antennen und Satellitenempfangsanlagen sowie technische Geräte sind zur Straße An der Au hin nicht zulässig. An den anderen Gebäudeseiten sind sie zulässig, sofern sie die Firsthöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

 Baugrenze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB

 Erholungsschutzstreifen

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

 Gehölzschutzstreifen

Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

 Bepflanzungsmaßnahme

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

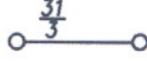
 Erholungsschutzstreifen gem. § 11 LNatSchG

 Knicks gem. § 15b LNatSchG

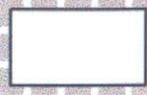
III. Darstellungen ohne Normcharakter

 Vorhandene Gebäude

 Künftig fortfallende Gebäude

 Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung

 Flurgrenze

 Geltungsbereich Teilbereich I

Darstellung ohne Normcharakter

Empfehlungen zur Landschaftspflege

Die Pflege der bestehenden und neu anzupflanzenden Knicks ist nach § 15b LNatSchG "besondere Vorschriften für Knicks" bzw. nach dem Knickerlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein durchzuführen. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen dieser Landschaftsbestandteile, z. B. Dünger- und/oder Biozideinsatz, sind nach § 15b LNatSchG verboten.

Knickdurchbrüche sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises zu beantragen.

Die im Plan festgesetzten Gehölzschutzstreifen sind in den ersten drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 1-2 mal jährlich ab Mitte Juli mit Abtransport des Mähgutes zu mähen, danach einmal jährlich im Herbst. Kleinere Randbereiche sind von der Mahd ausgenommen und etwa drei Wochen später zu mähen. Die Schutzstreifen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Versiegelung des Bodens, Ablagerungen, das Anpflanzen von Zierpflanzen, sowie ein ständiges Befahren und Betreten sind hier unzulässig. Die Flächen sind extensiv zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Folgende Arten sind für Gehölzpflanzungen geeignet:

Esche, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Traubenkirsche, Gemeiner Schneeball.

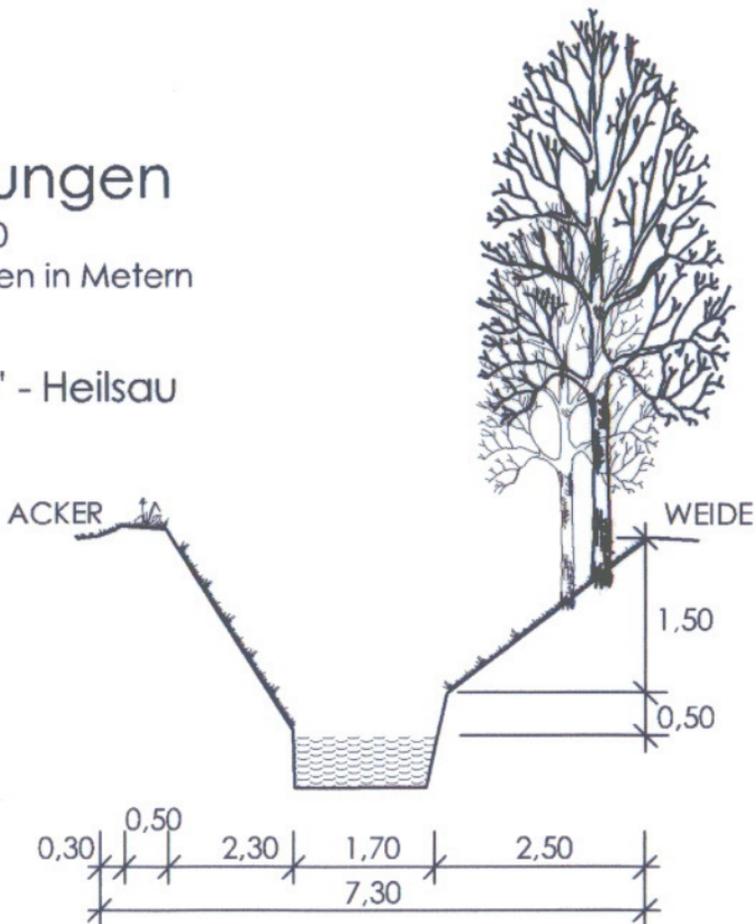
Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und mineralischem Dünger sollte dringend unterbleiben, besonders im Bereich des Erholungsschutzstreifens der Heilsau. Das Auffangen und die Nutzung von Niederschlagswasser ist erwünscht und kann zum Trink- und Grundwasserschutz beitragen.

Darstellungen

Maßstab 1:100

Zahlenangaben in Metern

Schnitt A-A' - Heilsau



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.01.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 02.07.1997 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.04.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 30.01.1997/02.07.1997/26.02.1998/22.08.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.05.1997 bis 30.06.1997 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.05.1997 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Planung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Den Betroffenen wurde nach § 3 (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 17.12.1997 bis zum 23.01.1998).
7. Die Planung wurde nach der öffentlichen Auslegung erneut geringfügig geändert. Den Betroffenen wurde nach § 3 (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 05.05.1998 bis zum 22.05.1998).
8. Die Planung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Den Betroffenen wurde nach § 3 (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 16.09.2002 bis zum 30.09.2002).

Mönkhagen, 13. Jan. 2003

Siegel



Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 25. April 2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 13. Dez. 2002



öff. bestellter Vermessungsingenieur

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.07.1997/26.02.1998/26.08.1998/28.11.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.08.1998/28.11.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Mönkhagen, 13. Jan. 2003

Siegel



Bürgermeister

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

Mönkhagen, 13. Jan. 2003

Siegel



Bürgermeister

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21. Jan. 2003 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22. Jan. 2003 Kraft getreten.

Mönkhagen, ~~13. Jan. 2003~~
24. Jan. 2003

Siegel



Bürgermeister