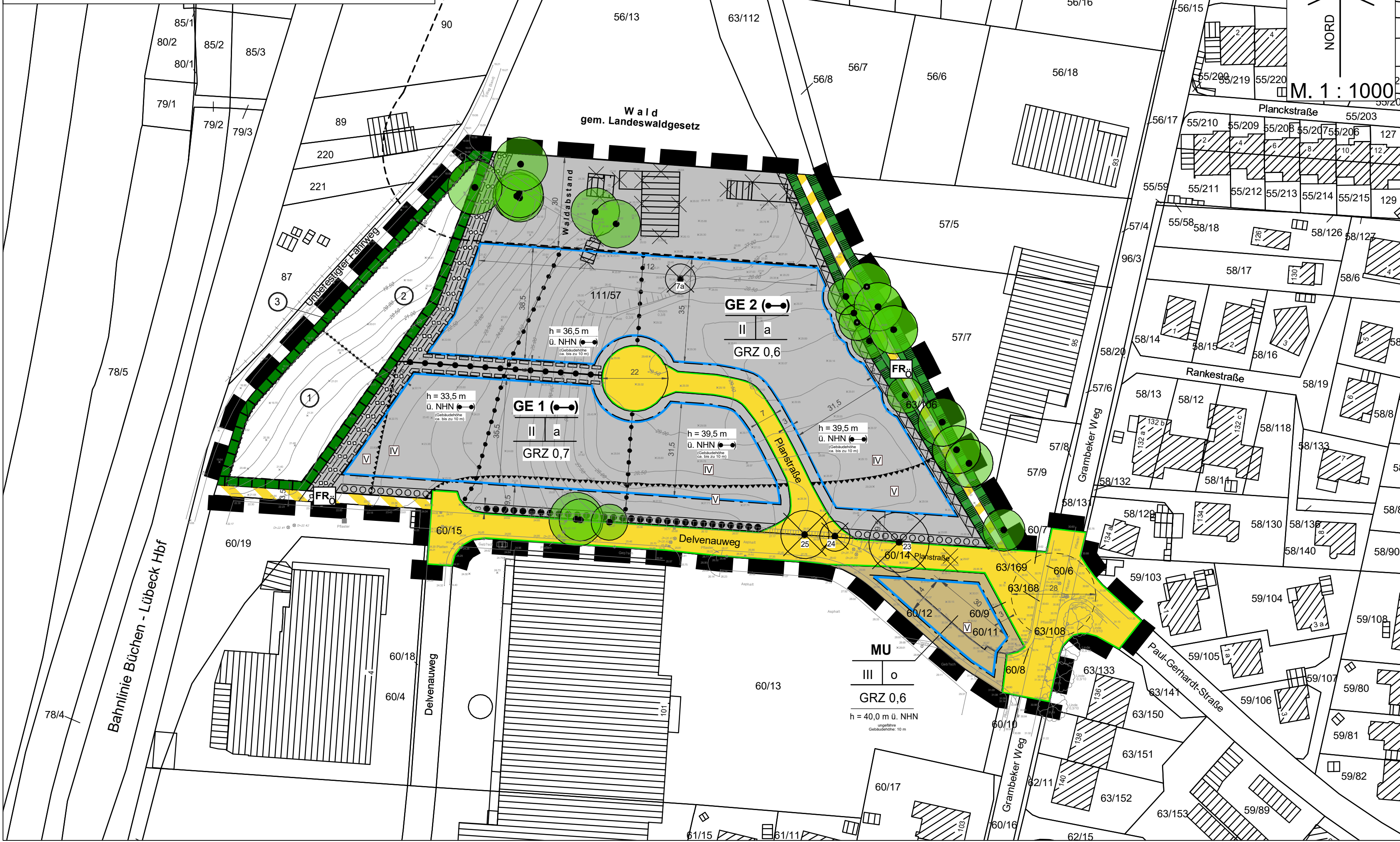


PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geänd. durch Art. 2 Baunutzungsverordnung v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geänd. durch Art. 3 Baunutzungsverordnung v. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
MU	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
h = ... m ü. NHN	Gesamthöhe baulicher Anlagen über Normal-Höhen-Null als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a	Abweichende Bauweise
o	Offene Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
FR	Öffentlicher Fuß- und Radweg

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 und (6) BauGB)

	Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Hier: Ruderales Grasflur
1	Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmenflächen mit dazugehöriger Nummerierung
	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts Hier: Redder im Bestand (§ 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (4) LNatSchG)

Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

	Baum zu erhalten (reale Darstellung)
	Baum zu fällen mit Nr. (Kompensation erforderlich)
	Anpflanzstreifen (Gehölzauswahl siehe Liste in der Begründung unter 7.3.3.)
	Erhalt bestehender Gehölzstreifen

Sonstige Planzeichen

	Leitungsrecht zu Gunsten Ver- u. Entsorger (§ 9 (1) 21 BauGB)
	Plangebietsgrenze (§ 9 (7) BauGB)
	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (GE 1 und GE 2)
	Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete bezügl. der max. Höhe baulicher Anlagen
IV V	Immissionsschutz (9 (1) 24 BauGB) Abgrenzung der maßgeblichen Lärmpegelbereiche: 4 (IV) und 5 (V)

KARTENGRUNDLAGE u. SONSTIGES

	Vorhandene bauliche Anlage
	künftig entfallende bauliche Anlage
	Flurstücksgrenze
115/28	Flurstücksnummer
28.80	Höhenlinie mit Angabe der Höhe über Normalhöhennull (NHN)
	Böschung
24	Maßangabe in Metern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Waldabstand (§ 24 (1) LWaldG / § 9 (6) BauGB
	Unterirdische Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB) hier: Eingriffsregelung

- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze als Hochstamm zu verwenden.
- Die zu fallenden Bäume 7a, 23, 24 und 25 sind auf den betroffenen Grundstücken zu kompensieren. Der Umfang der Ersatzpflanzung ist der Begründung unter 7.3.3. zu entnehmen. Ersatzbäume sind grundsätzlich mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. In Verbindung mit der Baumschutzsatzung der Stadt Mölln entspricht 1 Baum mit Pflanzqualität 20/25 cm Stammumfang 4 Bäumen mit Stammumfang von jeweils 12/14 cm (wertgleicher Ausgleich). Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu verwenden und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Es sind die Arten gem. rechtskräftiger Baumschutzsatzung (siehe Begründung unter 7.3.3.) zu verwenden.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße sind insgesamt 2 standortgerechte Gehölze als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen. Für die Pflanzungen ist die Art Säuleneiche (Liquidambar styraciflua 'Slender Silhouette') zu verwenden.
- Innerhalb der Wurzelbereiche der zum Erhalt sowie als Neupflanzung festgesetzten Bäume sind keine Bodenauf- und -abträge zulässig. Die Größe der offenen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen.
- Pro angefangene 4 Kfz-Stellplätze auf den Flächen in den Gewerbegebieten (GE) ist innerhalb des jeweiligen Stellplatzbereiches bzw. in einem Abstand von 2 m zu diesem, jeweils ein standortgerechter Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzqualität muss mindestens 20/25 cm Stammumfang betragen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.
- Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und des Urbanen Gebietes (MU) sind jeweils drei standortgerechte Gehölze als Hochstamm pro Grundstück zu pflanzen. Die Gehölze sind mit einer Pflanzqualität von min. 20/25 cm Stammumfang zu wählen und auf Dauer zu erhalten. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste in der Begründung (unter 7.3.3.) zu entnehmen.
- Sämtliche Dächer bis 25° Dachneigung, die nicht oder nur teilweise durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind zu begrünen.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anpflanzstreifen) sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Artenliste befindet sich in der Begründung unter 7.3.3..
- Teilfläche 1 der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als ruderales Grasflur auszubilden. Dafür ist sie 1 Mal jährlich ab September zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Auf eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Teilfläche 2 ist mit mindestens 10 verschiedenen heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dabei sind auch beerentragende Gehölze und Dornsträucher zu verwenden. Eine Artenliste befindet sich in der Begründung unter 7.3.3.. Die Maßnahme auf Teilfläche 2 ist als CEF-Maßnahme auszuführen.

Die Gehölzreihe (Teilfläche 3) entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist zu erhalten. Die gesamte Maßnahmenfläche (Teilflächen 1 bis 3) ist dauerhaft einzuzäunen.

- Die auf der Teilfläche des Flurstückes 146/3, Flur 7, Gemarkung Mölln durchzuführende Ausgleichsmaßnahme (Entwicklung von arten- und strukturreichem Dauergrünland) dient nach § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB dem Ausgleich von durch die geplante Bebauung im Plangebiet verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft.

7. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB) hier: Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

- Alle Gehölze dürfen grundsätzlich gem. § 29 BNatSchG nicht zwischen dem 1. März und 30. September gefällt werden. Das Gleiche gilt für den Rückschnitt von Gebüsch und Gehölzen. Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Nachklausur ein entsprechendes Fachpersonal gesichert ist, das Spalten (Fledermäuse) oder Nester (Vögel) nicht besetzt sind.
- Die sich innerhalb des Waldabstandes befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

8. Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Passiver Schallschutz: Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel La sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäuseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} zugrunde zu legen.

- Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln La unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:

R_{w,ges} = La - KRaumart

Dabei ist:

KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

La der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

- Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von La > 65 dB(A) schalltechnische Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird.

- Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte 8.1 bis 8.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

Die Anwendung des pauschalen Abzugs von 5 dB bei Schienenverkehrsgeräuschen nach 4.4.5.3 der DIN 4109-2 (Fassung 01/2018) ist hierbei unzulässig.

9. Gestaltung (§ 84 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbbeanlagen sind nur in Form von Veranstaltungsinweisschildern an Laternenmasten möglich.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Größe von 5% der gesamten Fassadenfläche (mit Fenstern) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- Von Gebäuden unabhängige Tafeln und Werbeanlagen (ohne Pylone und Fahnen) sind bis zu einer Höhe von 5 m sowie einer Flächengröße von 10 m² zulässig. Es ist eine Anlage je 1000 m² Grundstücksfläche errichtbar.
- Pylone dürfen eine maximale Höhe von 6 m und eine maximale Flächengröße von maximal 20 m² aufweisen. Es darf pro 2000 m² Grundstücksfläche jeweils ein Pylon aufgestellt werden.
- Bewegliche (laufende), blinkende, akustische und Wechsellichtwerbeanlagen sind nicht zulässig. Die Masthöhe für Werbefahnen darf höchstens 8 m betragen. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist die Aufstellung eines Fahnenmastes mit Fahne zulässig.

HINWEISE

Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen

- In den Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- Der Antragsteller weist in einem ausführlichen Betriebskonzept die Notwendigkeit der Betriebswohnung nach.
 - Die Betriebswohnung muss sich in Baumasse und Grundfläche dem Gewerbebetrieb unterordnen. Sie darf eine Grundfläche gem. § 19 BauNVO von maximal 120 m² nicht überschreiten.
 - Die Betriebswohnung ist dem Gewerbebetrieb durch Übernahme einer Verpflichtungserklärung (Baulast) zuzuordnen.

Waldabstand

Nördlich des Plangebietes grenzt Waldfläche im Sinne des § 2 (1) Landeswaldgesetz (LWaldG) an. Gem. § 24 (1) LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung wegen der besonderen Bedeutung von Waldbränden für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Der Waldabstand ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit

Die Bäume inklusiv Wurzelraum sind vor Baubeginn und während der gesamten Bauphase vor Beschädigung fachgemäß zu schützen und zu sichern. Die Bäume inklusiv des gesamten Wurzelbereiches sind während der Bauphase durch einen 2 m hohen ortsfesten Bauzaun zu schützen. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzzauns zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig. Der aufzustellende Schutzzaun ist ohne Beschädigungen an den Bäumen einzurichten. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Verbot von Schottergärten

Die Anlage von Schottergärten ist gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) verboten.

Überplanung bestehender Bebauungspläne

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 125 wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 überplant. Für den überplanten Teilbereich gelten ausschließlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 125



Übersicht zum südlich des Plangebietes angrenzenden rechtskräftigen B-Plan Nr. 89, der durch den B-Plan 125 überplante Bereich ist mit einer rot gestrichelten Linie umrandet und farblich hervorgehoben (Darstellung genordet, ohne Maßstab)

Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können während der Dienststunden beim FB Bauen und Stadtentwicklung, Wasserkrüger Weg 16, 23879 Mölln eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 84 (1) Nr. 1 LBO verstößt.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ____ 2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 125 für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges sowie nördlich des Delvenauweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 03.03.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lubecker Nachrichten am 29.03.2022.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde vom 07.04.2022 bis 09.05.2022 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB i. V. m. § 3 (1) BauGB am 25.03.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am ____ 2024 den Entwurf des B-Planes 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 ____ bis ____ während folgender Zeiten: montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ____ in den Lubecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.moein.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am ____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

Mölln, den
Siegel Bürgermeister

10. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Berkenthin, den
Siegel öffentl. best. Verm. Ing.

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Schadensersatzansprüche 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 ____ in Kraft getreten.

Mölln, den
Siegel Bürgermeister

ENTWURF

STADT MÖLLN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 125

für das Gebiet
östlich der Bahntrasse, westlich des
Grambeker Weges sowie nördlich des Delvenauweges

