



4.2 FÄLLEN VON BÄUMEN

Die zu fällenden Bäume sind auf dem jeweiligen Grundstück zu kompensieren. 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) zu verwenden.

4.3 NEUANPFLANZUNG VON BÄUMEN

Pro angefangene 4 Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzfläche bzw. innerhalb eines Abstandes von 2 m zur Stellplatzfläche jeweils ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

4.4 BIODIVERSITÄT

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sollen auf 20 Prozent der Grundstückfläche Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität umgesetzt werden.

5. 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

5.1 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.

5.2 Abrissarbeiten sind außerhalb der Brutzeiten, nach der Zugzeit bzw. bei Fledermäusen in der Zeit vom 15. September bis Ende Februar durchzuführen. Der Verlust von potenziellen Quartieren u. Nestern in u. an Gebäuden ist durch künstliche Quartiere u. Nester in entsprechender Anzahl in der Umgebung auszugleichen. Zur Vorbereitung und Umsetzung der Baumaßnahme ist dafür eine biologische Baubegleitung erforderlich.

HINWEISE

Waldabstand

Das Errichten ansonsten genehmigungs- u. anzeigerfreier Gebäude innerhalb des Waldabstandes ist verboten (§ 24 (1) Satz 1 LWaldG)

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 Schutzabstandes 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.

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 gem. § 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. 131 für das Gebiet zwischen Kolberger- und Hirschberger Straße, nördlich Hirschberger Straße Nr. 13 und südlich Hirschberger Straße Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 25.04.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am ____ 2024.
- Der Bauausschuss hat am ____ 2024 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 ausgelegen. 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 Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.moelln.de ins Internet eingestellt.
- 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.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 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.
- Die B-Planatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Mölln, den

Siegel

Bürgermeister

8. 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.

9. 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, 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 nithin am in Kraft getreten.

Mölln, den

Siegel

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geänd. durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG 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 BaulandmobilisG v. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH Max. zulässige Gebäudehöhe

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

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

- St Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 u. (6) BauGB)

- GFL-Recht zu Gunsten Ver- u. Entsorgungsbetrieben bzw. rückwärtigen Grundstücksbereichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 u. (6) BauGB)

- Von Bebauung freizuhaltende Flächen
Hinweis: betrifft Sickerschicht auf Flurstück 1/302

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

- Baum zu erhalten (reale Darstellung)
- Baum zu fällen mit Nr. (Kompensation erforderlich)

Sonstige Planzeichen
Plangebietsgrenze (§ 9 (7) BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

----- 30 Meter Waldabstand gem. Landeswaldgesetz SH

KARTENGRUNDLAGE u. SONSTIGES

- Vorhandene bauliche Anlage
- Flurstücksgrenze geradlinig zwischen zwei Grenzpunkten
- Flurstücknummer innerhalb eines Flurstückes; ggf. mit Zuordnungspfeil
- Maßangabe in Metern

TEXT (TEIL B)

1. Allgemeines

1.1 Für die im Plan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Kolberger Straße im mittleren Abschnitt des jeweils angrenzenden Baugrundstückes als Höhenbezugspunkt.

1.2 Stellplätze, Geh- und Fahrflächen auf Privatflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können. (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

1.3 Auf den Grundstücken ist pro Wohneinheit eine Stellplatzfläche von 9 m² zzgl. erforderlicher Fahrfläche herzustellen. Die Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist nur innerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Unzulässig ist die Schaffung von geschlossenen Garagen und offenen Kleingaragen (Carports). Abstellanlagen für Fahrräder und E-Bikes sind auch außerhalb der Baufenster zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 u. 4 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO)

3. Gestaltung (§ 86 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

3.1 FASSADENGESTALTUNG

Die Verwendung von reflektierend beschichteten oder spiegelnden Fassaden einschließlich Glasfassaden und Türen ist für alle baulichen Anlagen nicht zulässig.

3.2 DACHGESTALTUNG

3.2.1 Dachaufbauten dürfen die max. zulässige Gebäudehöhe um max. 1,5 m überragen.
3.2.2 Die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, wenn diese die Außenkanten der Dachfläche nicht überragen.

4. 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

4.1 ERHALT VON BÄUMEN

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze als Hochstamm zu verwenden. Die zu verwendenden Arten sind der Begründung zu entnehmen.

ENTWURF

STADT MÖLLN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 131

für das Gebiet zwischen Kolberger- und Hirschberger Straße, nördlich Hirschberger Straße 13 und südlich Hirschberger Straße 4

