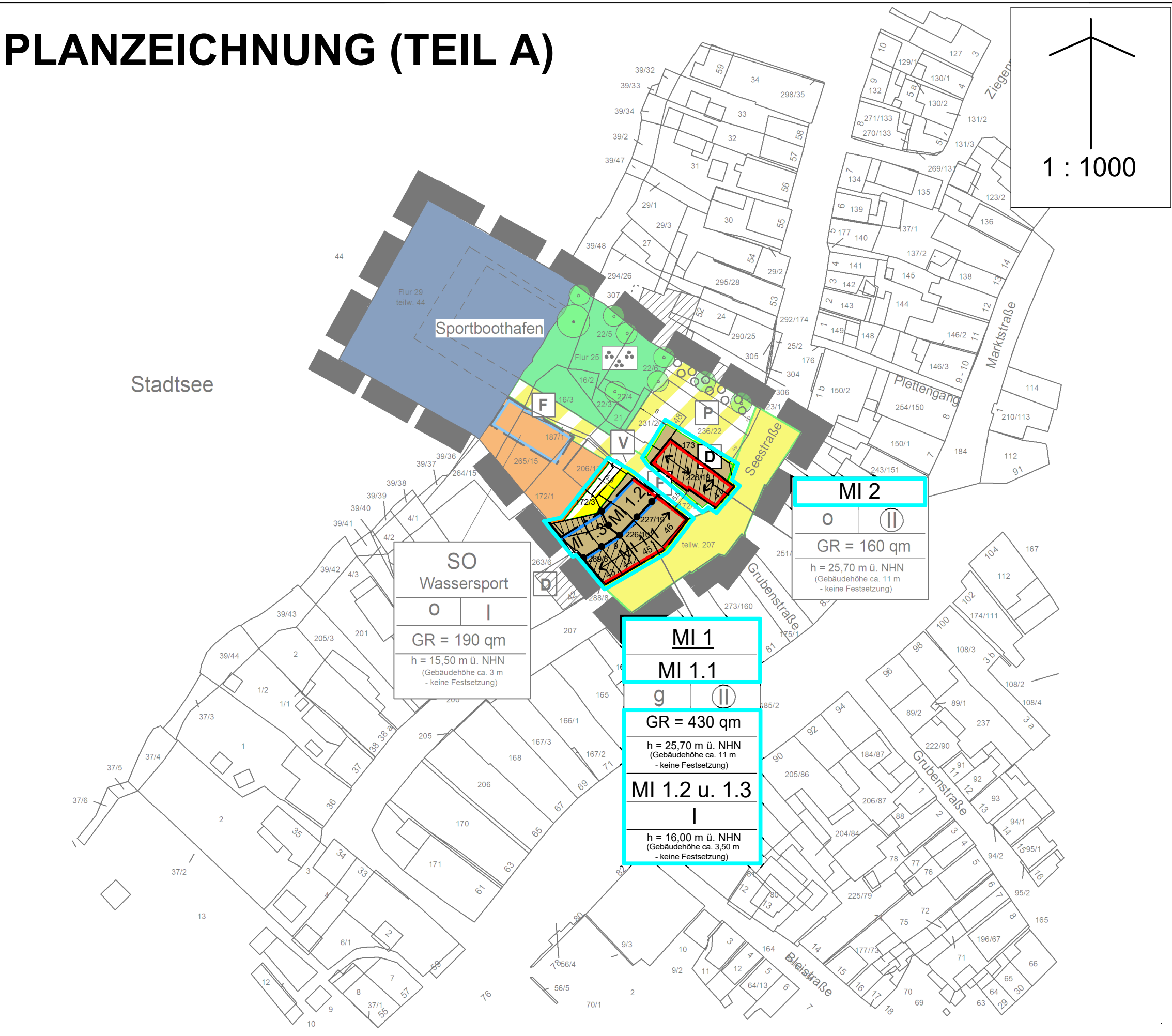


PLANZEICHNUNG (TEIL A)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

FESTSETZUNGEN

	Grenze des Plangeltungsraumes		Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO) mit Nummerierung		Baum zu erhalten (reale Darstellung)
			Baum zu pflanzen
			Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
GR	Grundfläche		Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Zweckbestimmung: Sportboothafen
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend		
h = 25,70 m ü. NHN	Gesamthöhe als Höchstmaß		
			Sonstige Planzeichen
			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Baugebiete
			Firstrichtung (§ 9 (4) BauGB i. Vbg. m. § 84 LBO)
			Vorhandene bauliche Anlage
			künftig entfallende bauliche Anlage
			Flurstücksgrenze
			Flurstücksnummer
			Maßangabe in m (gerundet auf ganze u. halbe Meter)
			geplante Steganlage
			Nachrichtliche Übernahme
			Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 1 DSchG / § 9 (6) BauGB)
	SO Wassersport		
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche		
	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
	Verkehrsberuhigter Bereich		
	Parkplatz		
	Fußweg		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)		
	öffentliche Parkanlage		

TEXT (TEIL B)

- 1. Allgemeines**
Für einen gastronomischen Betrieb im MI 1 ist jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung.
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
2.1 Mischgebiete
Die gem. § 6 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen: Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungstätten in gewerblich geprägten Gebieten) sind nicht Bestandteil des B-Plans.
Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungstätten außerhalb gewerblich geprägter Gebiete ist nicht Bestandteil des B-Planes (§ 1 (6) BauNVO).
2.2 Sondergebiet Wassersport
Im Sondergebiet Wassersport zulässig sind:
- Anlagen zum Betrieb eines Sportboothafens
- Einrichtungen zur Lagerung, Reparatur, Wartung von Booten
- Schank- und Speisewirtschaft
2.3 Wasserfläche mit Zeckbestimmung Sportboothafen
Innerhalb der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Sportboothafen zulässig sind:
- ortsfeste und schwimmende Stege mit einer maximalen Länge von 30 m
- eine Anlegestelle für ein Fahrgastschiff
- Bootsleeplätze
- Regenwasserbehandlungsanlage
Der Sportboothafen darf eine maximale Größe von 49 Bootsleeplätzen auf dem Wasser und an Land nicht überschreiten.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
~~Im Gebiet WA-1 dürfen bis auf einen 5 m breiten Streifen zur südwestlichen Plangebietsgrenze auf dem jeweiligen Grundstück Nebenanlagen mit einer Größe von maximal 25 qm auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Darüber hinaus kann ein Stellplatz bis zu einer Größe von 15 qm geschaffen werden.~~
3.1 Im Gebiet MI 1 dürfen auf einen 5 m breiten Streifen zur südwestlichen Plangebietsgrenze keine Nebenanlagen errichtet werden.
3.2 Im Gebiet WA-2 MI 2 ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig. Die Einrichtung von maximal zwei Stellplätzen mit einer Größe von höchstens 30 qm ist zulässig.
3.3 Im Gebiet SO Wassersport können Nebenanlagen bis auf einen 5 m breiten Streifen zur südwestlichen Plangebietsgrenze bis zu einer Größe von höchstens 25 qm auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Darüber hinaus sind maximal 3 Stellplätze bis zu einer Gesamtgröße von 45 qm zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB)
3.4 Die Gesamthöhe des Gebäudes im Sondergebiet Wassersport darf um die Höhe einer Umwehrgung für eine Dachterrasse überschritten werden.
3.5 Die Gesamthöhe der Gebäude im Gebiet MI 1.2 darf um die Höhe einer Umwehrgung für eine Dachterrasse überschritten werden.
4. Gestaltung (§ 86 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)
4.1 Bei der Außengestaltung der baulichen Anlagen ist die Verwendung glänzender Materialien bzw. Oberflächen nicht zulässig. Es dürfen keine hellen und auffälligen Farben verwendet werden. Der Helligkeitsbezugswert wird mit 13 festgelegt.
4.2 Der Einbau von Solaranlagen ist nicht zulässig, es sei denn, sie sind waagrecht auf Flachdächern angeordnet.
4.3 Der öffentliche Parkplatz ist durch eine maximal 2,5 m hohe und maximal 13 m lange Mauer zur Seestraße hin abzuschirmen.
4.4 Durch eine Umwehrgung bzw. Möblierung der Dachterrasse des Gebäudes im Sondergebiet Wassersport darf keine optische Zweigeschossigkeit entstehen.
4.5 Sonnenschutzelemente (wie bspw. Markisen, Schirme, Segel, etc.) sind ausschließlich einfarbig in hellen, dezenten und warmen Farbtönen zulässig. Die zuvor aufgeführten Eigenschaften sind gleichzeitig zu erfüllen.
4.6 Im Baugebiet MI 1.2 sind Baukörper bezüglich ihrer Fassadengestaltung mit vertikal zum Boden ausgerichteten- und gleichbreiten naturbelassenen Holzelementen in gleichmäßigen Abständen zu verkleiden. Dabei ist eine Rhombus-Lärchen-Schalung zu verwenden. Die Anwendung von Farbblacken, Holzschutzmitteln etc. ist nicht zulässig.
4.7 Im Baugebiet MI 1.2 sind Dachterrassen zulässig. Durch eine Umwehrgung bzw. Möblierung der Dachterrasse des Gebäudes im Mischgebiet darf keine optische Zweigeschossigkeit entstehen.
4.8 In den Baugebieten MI 1.2 und MI 1.3 sind für die Dachgestaltung ausschließlich Flachdächer zulässig.
4.9 Im Baugebiet MI 1.3 sind Dachterrassen nicht zulässig.

- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
5.1 Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist bei Abgang zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze als Hochstamm zu verwenden. (Artenliste siehe Begründung) (§ 9 (1) Nr. 20, 25b BauGB)
5.2 Innerhalb des Sondergebietes Wassersport sind insgesamt 3 Bäume zu pflanzen.
5.3 Die innerhalb des Plangebietes zu pflanzenden Bäume sind als standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Die Gehölze sind als Hochstamm mit einer Pflanzqualität von mindestens 20/25 cm Stammumfang zu wählen und auf Dauer zu erhalten.
5.4 Innerhalb der Wurzelbereiche der zum Erhalt sowie als Neupflanzungen festgesetzten Bäume sind keine Bodenauf- und -abträge zulässig. Die Größe der offenen Baumscheibe hat mindestens 12 qm zu betragen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
5.5 Die jetzigen Stegpfähle sind dauerhaft im Stadtsee zu versenken (Molluskenschutz für besonders geschützte Arten). Die Arbeiten sind durch eine geeignete Fachperson zu begleiten.
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
hier: Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
6.1 Arbeiten in Gehölzbeständen und dem Ufersaum dürfen nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. stattfinden. (Brutvogelschutz)
6.2 Ein Abriss der Gebäude darf gem. § 29 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. erfolgen. (Brutvogelschutz)
Eine Ausweitung des Zeitfensters ist möglich, wenn keine besetzten Nester von an oder in Gebäude brütenden Vogelarten zerstört werden Abzureißende oder zu sanierende Gebäude sind rechtzeitig vor dem Eingriff durch einen Sachkundigen hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzung als Brutplatz für Mehlschwalben und andere gebäudebrütende Vogelarten zu überprüfen
6.3 Im Vorfeld eines Abrisses oder Umbaus bestehender Gebäude ist rechtzeitig durch einen Sachkundigen zu prüfen, ob die Gebäude als Fledermausquartiere genutzt werden, ggf. sind erforderliche Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Strukturen, die ausschließlich als Sommerquartier nutzbar sind (Wochenstuben, Tagesverstecke, Balzquartiere) können im Kernwinter abgerissen bzw. gefällt werden. Bei nachgewiesenen Wochenstuben ist auf die Bereitstellung von Ersatzquartieren zu achten.
Bei festgestellten potenziellen Winterquartieren findet im Herbst (September – Oktober) eine endoskopische Untersuchung auf Besatz statt. Sofern ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt wird, ist durch Vergrämnungs- und ggf. Umsiedlungsmaßnahmen sicherzustellen, dass keine Tiere im Quartier verbleiben. Die Bereitstellung von Ersatzquartieren hat vor Beginn der Bauarbeiten im September – Oktober stattzufinden. Anschließend wird nach vorgezogener Bereitstellung entsprechender Ersatzquartiere das Quartier entweder verschlossen oder sofort durch Gebäudeabriss bzw. eine Baumfällung anschließend in den Wintermonat (01.12. – 28./29.02.) nicht mehr nutzbar gemacht.
6.4 Sofern eine Nutzung der Gebäude durch Mehlschwalben oder sonstige Gebäudebrüter gegeben ist, sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / CEF-Maßnahme vor Beginn der nächsten Brut-saison geeignete Kunstnester durch einen Sachkundigen an geeigneter Stelle an einem Gebäude im Umfeld des ursprünglichen Neststandortes anzubringen. Die Zahl der Kunstnester richtet sich nach der festgestellten Koloniegöße.
Sofern eine Bereitstellung von Ersatzquartieren erforderlich ist, sind diese vor Beginn der Bauarbeiten im September – Oktober im Plangebiet oder dessen Umfeld, dem Artenspektrum des Untersuchungs-raumes und dem Quartiertyp angepasst, bereitzustellen.
6.5 siehe Textziffer 4.1

HINWEISE
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109 **sowie der 1. Änderung** sind die Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Mölln zu beachten, **soweit der B-Plan keine davon abweichenden Festsetzungen trifft.**
Das Plangebiet befindet sich im Umgebungsschutzbereich der beiden nachrichtlich gekennzeichneten Denkmale in der Seestraße 42 und 47. Alle baulichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109 bedürfen daher gemäß § 12 (1) DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
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.
Ordnungswidrig handelt, wer gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 82 (1) Nr. 1 LBO verstößt.

- PRÄAMBEL:**
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ____ 2025 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 für das Gebiet westlich Seestraße, Höhe des Anschlusses Grubenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- VERFAHRENSVERMERKE:**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 24.07.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lünecker Nachrichten am ____ 2025.
2. Der Bauausschuss hat am ____ 2025 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ____ 2025 bis ____ 2025 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 ____ 2025 in den Lünecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.moelln.de ins Internet eingestellt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am ____ 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ____ 2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
6. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ____ 2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
7. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgefertigt und ist bekannt zu machen.
Mölln, den ____ 2025
Siegler Bürgermeister
8. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. (Katasterstand vom)
Berkenthin, den ____ 2025
Siegler 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 ____ 2025 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 mithin am ____ 2025 in Kraft getreten.
Mölln, den ____ 2025
Siegler Bürgermeister

Formaler Hinweis
Die Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan sind durch cyan-farbene Rechtecke gekennzeichnet. Nicht geänderte Inhalte werden blass dargestellt.

STADT MÖLLN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Satzung über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109

für das Gebiet

östlich Stadtsee, westlich Seestraße, in Höhe des Anschlusses Grubenstraße

