



TEXT (TEIL B)

- Allgemeines
 - Die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
 - Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes an der Straßenbegrenzungslinie der Grundstückserschließung des jeweiligen Grundstückes, darf maximal 8 m betragen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Die Mindestgrundstückgröße beträgt 230 qm. (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
 - Zu den Hauptgebäuden mit einer maximalen Grundfläche von 55 qm dürfen Terrassen mit einer Größe von maximal 30 qm errichtet werden. Die Terrassen dürfen überdacht werden, müssen aber zu 3 Seiten frei offen sein. Dachüberstände dürfen bis zu 2 m die Außenwand des Hauptgebäudes überragen. Die maximale Grundfläche von 55 qm darf durch die Fläche von Zufahrten und Gehwegen zu 26 qm überschritten werden. Gehwege sind ab einer Breite von 1 m angeordnet.
 - Nachanlagen, offene Stellplätze und Carports dürfen insgesamt eine maximale Grundfläche (GR) von 40 qm nicht überschreiten. Nebenanlagen sind dabei bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 qm zulässig. Die offenen Stellplätze sind herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf dieser Fläche versickern können. (§ 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB)
 - Verkehrsmitteln mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Gestaltung (§ 84 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)
 - Gebäudesockel der Hauptbaukörper dürfen eine Höhe von 0,35 m, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes an der Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen Grundstückserschließung, nicht überschreiten.
 - Die Dächer sind als Sattel- oder Flachdächer auszubilden. Satteldächer sind ausschließlich mit Dachpinnen in den Farben Rot-, Rotbraun- oder Braun zu decken.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB) hier: Eingriffregelung
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölzarten als Hochstamm zu verwenden. (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
 - Die zu fallenden Bäume auf den privaten Grundstücken sind durch Neupflanzungen auf dem jeweils betroffenen Grundstück zu kompensieren. Für Ersatzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölzarten als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von mindestens 12/14 cm Stammumfang zu verwenden und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Folgender Kompensationsumfang ist zu leisten:

Zum Entfall festgesetzter Baum mit Nummer	Umfang der Ersatzpflanzungen	Zum Entfall festgesetzter Baum mit Nummer	Umfang der Ersatzpflanzungen
10	2	57	2
11	2	58	3
12	1	61	3
13	5	62	2
19	2	63	3
39	2	64	2
41	2	65	3
42	2	67	2
53	4	68	3
54	2	72	2
55	2		
56	2		

Sind Ersatzpflanzungen auf dem jeweiligen Grundstück nicht umsetzbar, so sind diese auf anderen Grundstücken des Reihens Wohngebietes (WR) zu realisieren. (§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB) - Details siehe unter 6.2.3 der Begründung

3.3 Durch Baumfällungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich werdende Ersatzpflanzungen werden mit insgesamt 36 heimischen, standortgerechten Bäumen von 12/14 cm Stammumfang des Vorausabgesäugtes Straßenneubau Pommerweg 0,- € Vertrag mit dem Kreis 07.07.2015 abgeschlossen. V. g. Zahl entsprechende erforderliche Ersatzpflanzungen sind im Bereich des öffentlichen Straßenbegrenzungsbereichs umzusetzen. Für diese Ersatzpflanzungen ist maximal 1 heimische, standortgerechte Laubgehölzart als Hochstamm mit Pflanzqualität von 16/18 cm Stammumfang zu verwenden und auf Dauer zu erhalten. Folgender Kompensationsumfang ist zu leisten:

Zum Entfall festgesetzter Baum mit Nummer	Umfang der Ersatzpflanzungen
11	4
6	4
16	6+6
17	4
37	6
38	5
79	3

(§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB) - Details siehe unter 6.2.3 der Begründung

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB) hier: Artenschutz gem. § 44 BNatSchG
 - Für alle sich auf öffentlichen Flächen befindlichen Baumrindungen sind insgesamt 2 Ersatzquartiere für Fledermäuse im Plangebiet bzw. an Bäumen des Waldrandes anzubringen und auf Dauer zu erhalten. Bei den Bäumen ist 3 Tage vor Beginn der Rottungsarbeiten durch eine qualifizierte Fachperson zu prüfen, ob sich Fledermäuse befinden. Die Quartiere sind bereits im Herbst vor Beginn der Baumfällungen aufzuhängen. Sollten Tiere in den Bäumen gefunden werden, sind diese durch eine entsprechende Fachperson in die Kästen umzusetzen. Es sind außerdem 4 Nisthöhlen für Höhlen- und Nischenbrüter der Gehölze im Plangebiet bzw. an Bäumen des Waldrandes anzubringen und auf Dauer zu erhalten.
 - Für die sich auf privaten Flächen (WR-Gebiete) befindlichen Baumrindungen ist pro zu fallendem Baum ein Ersatzquartier für Fledermäuse an Bäumen bzw. Gebäuden auf dem Grundstück anzubringen und auf Dauer zu erhalten. Pro zu fallendem Baum ist eine Nisthöhle für Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen bzw. Gebäuden auf dem Grundstück zu befestigen und auf Dauer zu erhalten.
 - Für das unbebaute Flurstück 72 - zwischen Kirschenweg 7 und 11 sowie Flurstück 105 - neben Pflanzweg 13 sind bei Rodungen der Gehölzbestände darüber hinaus pro Grundstück 2 Nisthöhlen für Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen und Gebäuden auf dem Grundstück zu befestigen und auf Dauer zu erhalten.
 - Die Belichtungskörper innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich so einzusetzen, dass das Licht nicht ins Freie strahlt. Als Belichtungsmittel sind grundsätzlich monochromatische Lichtquellen zu verwenden (Natrium-Niederdrucklampen) mit gelber Strahlung im Bereich von 580 nm und gedämpftes Licht. Die Anwendung von LED-Technik ist zulässig.
- Hinweise:
 - Das Errichten ansonsten genehmigungs- und anzeigepflichtiger Gebäude innerhalb des Waldbestandes ist verboten. (§ 24 (1) Satz 1 LWaldG)
 - Fällungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Bezugszeit von 01.10. bis 14.03. und der Quartierzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01.12. bis 24.02. zulässig.
 - Bei Abriss, Sanierung und Umbau von Dach-/Fassadenbereich von Gebäuden außerhalb des Zeitraumes zwischen dem 01.12. und 28.02. ist immer eine aktuelle Kontrolle hinsichtlich der Fledermausaktivität erforderlich.
 - Die gem. Textziffer 3.2. hinter Satz erforderlichen Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken können auf der Grundlage des § 10 der rechtskräftigen Baumschutzsatzung der Stadt Mölln durch die Zahlungen entsprechender Gebührensätze an die Stadt Mölln abgegolten werden. Die Zahlungen werden ausschließlich für Anpflanzungen von Bäumen durch die Stadt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verwendet.

HINWEIS:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DV-Verordnungen u. a.) können während der Darstellung beim FB Bauen und Stadtentwicklung, Wasserkrieger Weg 16, 23879 Mölln eingesehen werden.

PRAEBEL:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung nach Beschlußfassung durch die Stadtverwaltung vom ...2026 wird folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 für das Gebiet "Heidelberg" beschlossen aus dem Text (Teil B) beschlossen:

VERFAHRENSVERMERKE:
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 22.01.2026. Die ursprüngliche Situationszeichnung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lücke Nachrichten am ...2026.

- Der Bauausschuss hat am ...2026 den Entwurf des B-Planes Heidelberg beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...2026 bis ...2026 während folgender Zeiten: montags bis freitags von 16 bis 12:00 Uhr sowie samstags von 10:00 Uhr bis 18:00 Uhr nach § 1 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ...2026 in den Lücke Nachrichten öffentlich bekanntgemacht. Der Inhalt der Belangenäußerung der Auslegung der Planzeichnung 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 ...2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahme und die Behörden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ...2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus dem Text (Teil B), am ...2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss geteilt.
- Die B-Planzeichnung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Mölln, den ...2026
Siegel Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind (Katasterstand von: ...2025)
Bekanntlich, den ...2025
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 ...2026 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsbehelfe (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsbehelfe sind § 4 (3) GO sowie ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mit dem ...2026 in Kraft getreten.
Mölln, den ...2026
Siegel Bürgermeister

Formaler Hinweis

Die vorliegende Planänderung umfasst die Änderung und Ergänzung von Festsetzungen des Textes (Teil B) der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43. Eine Planzeichnung (Teil A) gibt es hierfür nicht, da keine Änderungen in der Planzeichnung stattfanden.

Geländerte und ergänzte Inhalte werden durch gelbe Rechtecke gekennzeichnet. Nicht geländerte Inhalte werden blass dargestellt.

Abseits der vorliegenden 4. Änderung des B-Planes Nr. 43 gelten die Planzeichnung (Teil A) sowie die nicht von der vorliegenden Änderung und Ergänzung betroffenen Teile des Textes (Teil B) der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43.

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 11.08.2013. Es gilt die Planbezugsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1049).

- FESTSETZUNGEN**
- Grenze des Plangebietes
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - WR: Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - GR 55 qm: Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
 - Grundfläche in qm
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Bauplan, Bauparameter (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - E: nur Einzelhäuser zulässig
 - O: Offene Bauweise
 - B: Baugrenze
 - V: Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
 - S: Straßenverkehrsfläche
 - F: Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)
- Zweckbestimmung: Abfall
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
- Zweckbestimmung: Öffentliches Begleitgrün
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)
- Flächen für Wald
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befruchtungen, sowie Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befruchtungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)
- Baum zu erhalten
- Sonstige Planzeichen
 - Baum kann entfallen mit Nummerierung - Kompensation erforderlich -

- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadtwerke, der Stadt, der Ver- und Entsorgungsträger, des Rettungsdienst und der Feuerwehr (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Vorhandene bauliche Anlage
 - Künftig entfallende bauliche Anlage
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Maßangabe in m
 - Nachrichtliche Übernahme
 - Waldbestand (§ 24 (1) LWaldG / § 9 (6) BauGB) - auf 20 m reduziert -

STADT MÖLLN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Satzung über die

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43

für das Gebiet

"Heidelberg"

