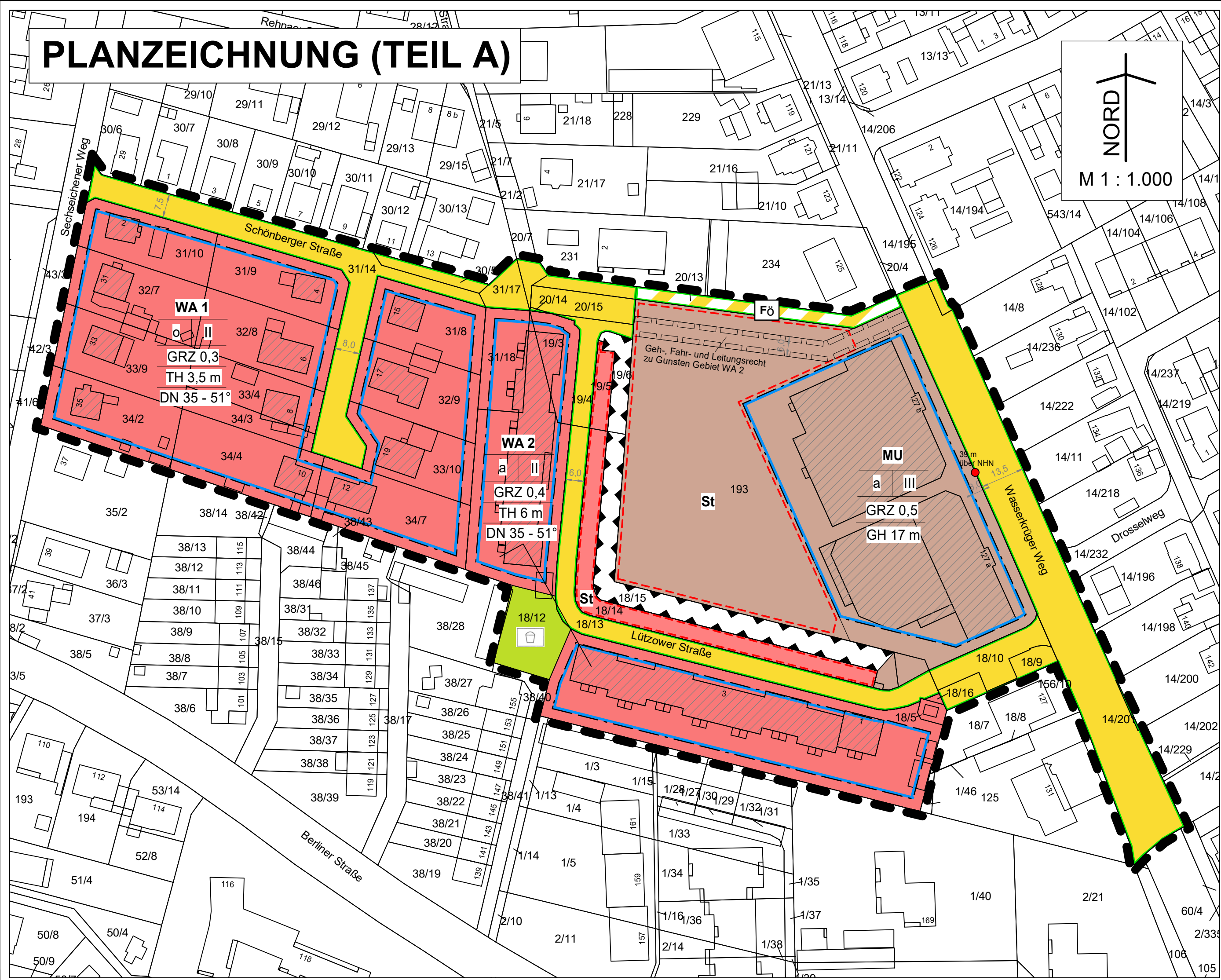




**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert 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 geändert durch Art. 3 BaulandmobilisG v. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

|           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| <b>WA</b> | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| <b>MU</b> | Urbanes Gebiet (§ 6 a BauNVO)       |

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

|               |                                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------|
| GRZ 0,4       | Grundflächenzahl als Höchstmaß                              |
| II            | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in römischen Ziffern) |
| GH            | Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß                         |
| TH            | Zulässige Traufhöhe als Höchstmaß                           |
| DN            | Zulässige Dachneigung: Von Bis in Grad Zahlen               |
| 30 m über NHN | Höhenbezugspunkt über Normal-Höhen-Null (NHN)               |

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

|   |                      |
|---|----------------------|
| o | Offene Bauweise      |
| a | Abweichende Bauweise |
| — | Baugrenze            |

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

|   |                                                               |
|---|---------------------------------------------------------------|
|   | Öffentliche Straßenverkehrsflächen                            |
|   | Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg |
| — | Straßenbegrenzungslinie                                       |

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

|    |                         |
|----|-------------------------|
| St | Offene Stellplatzfläche |
|----|-------------------------|

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

|  |                                                         |
|--|---------------------------------------------------------|
|  | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten Baugebiet WA 2 |
|--|---------------------------------------------------------|

Maßnahmen des Immissionsschutzes

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | Lärmschutzwall (§ 9 (1) 24 BauGB) |
|--|-----------------------------------|

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

|  |                                                        |
|--|--------------------------------------------------------|
|  | Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz |
|--|--------------------------------------------------------|

Sonstige Planzeichen

Plangebietsgrenze (§ 9 (7) BauGB)

**KARTENGRUNDLAGE u. SONSTIGES**

|    |                                                                        |
|----|------------------------------------------------------------------------|
|    | Vorhandene bauliche Anlage innerhalb des Plangebietes                  |
|    | Vorhandene bauliche Anlage außerhalb des Plangebietes                  |
|    | Flurstücksgrenze geradlinig zwischen zwei Grenzpunkten                 |
|    | Flurstücksnummer innerhalb eines Flurstückes; ggf. mit Zuordnungspfeil |
| 21 | Maßangabe in Metern                                                    |

**TEXT (TEIL B)**

**1. Allgemeines**

- 1.1 Für die im Urbanen Gebiet festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die im Plan markierte Bordsteinkante am Wasserkrüger Weg mit einem Geländeneiveau von 39,00 m über Normal-Höhen-Null als Bezugspunkt.
- In den allgemeinen Wohngebieten gilt als Bezugspunkt für die festgesetzte max. Traufhöhe die in der jeweils angrenzenden Straße die Oberkante der jeweiligen Bordsteinkante, in der kürzesten Entfernung zum Baukörper.
- 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 Im Urbanen Gebiet (MU) dürfen Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit Stellplatzfläche gekennzeichneten Bereiche errichtet werden.
- 1.4 Im Urbanen Gebiet (MU) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO bis zu 90 vom Hundert überschritten werden. (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO)
- 1.5 In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit folgender Abweichung: Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).

**2. Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- ausgeschlossen.

2.2 Im Urbanen Gebiet (MU) sind gem. § 6a BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die gem. § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten
  - Tankstellen
- werden ausgeschlossen.

2.3 Im Urbanen Gebiet (MU) sind auf Ebene des Erdgeschosses sortimentrelevante Sortimente als Randsortimente von jeglichen Einzelhandelsbetrieben bis zu einem Anteil von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

2.4 Im Urbanen Gebiet (MU) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig (ausgenommen davon sind Spielwaren mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m²). Zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen desweiteren Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Sportbekleidung und -schuhe, Sportgeräte, Haus- und Heimtextilien, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobbedarf, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat, Foto und Zubehör, Augenoptik und Hörgeräteakustik, Uhren, Schmuck, Lederwaren, Koffer und Taschen, Musikalien, Musikinstrumente.

2.5 Im Urbanen Gebiet (MU) sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² je Betrieb zulässig. Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gehören Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel, Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zeitungen und Zeitschriften. Im urbanen Gebiet (MU) ist auf Ebene des Erdgeschosses ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsflächengröße von höchstens 1.200 m² zulässig. Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind zulässig, soweit der Nachweis der Verträglichkeit erbracht wird.

2.6 Im urbanen Gebiet (MU) sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² je Betrieb zulässig. Zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zählen: Sanitätswesen, Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel, Möbel, baumarkt-spezifisches Kernsortiment, Elektrohaushaltsgeräte, Lampen und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik, Fahrräder und Fahrradzubehör, Auto und Autozubehör, gartenmarktspezifisches Kernsortiment.

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

**URBANES GEBIET (MU)**

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlage 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 Anlagen die Werbezwecken dienen sind bis zu einer Höhe von 6 m sowie einer Flächengröße von bis zu 7 m² (je Seite) zulässig. Es ist eine Anlage je 4.000 m² Grundstücksfläche zulässig.

Die Masthöhe für Werbefahnen darf höchstens 8 m betragen. Pro angefangene 2000 m² Grundstücksfläche ist die Aufstellung eines Fahnenmastes mit Fahne zulässig.

Bewegliche (laufende), blinkende, akustische und Wechsellichtwerbeanlagen sind nicht zulässig.

3.2 Für die Fassadengestaltung sind Weiß- sowie helle bis dunkle Grautöne in Anlehnung an folgende Nummern des Farbregisters RAL 840-HR zu verwenden: 1013 - 1015, 7000 - 7005, 7009 - 7012, 7015 - 7033, 7035 - 7043, 7044 - 7047, 9001, 9002, 9010 und 9018. Verlinkerte Fassaden sind auch in den Farbönen Rot-Rotbraun-Braun in Anlehnung an folgende Nummern des Farbregisters RAL 840-HR möglich: 3004 - 3011, 8003 - 8017, 8023 - 8028. Maximal 5% der gesamten Fassadenfläche (mit Fenstern) des jeweiligen Gebäudes sind auch in anderen Farben zulässig. Glassfassaden dürfen verwendet werden.

**GESAMTES PLANGEBIET**

3.3 Die Verwendung von reflektierenden Materialien für Fassadenteile und Dächer sowie reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster, Glasfassaden und Türen sind nicht zulässig.

3.4 Solarenergieanlagen (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) dürfen 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)**

4.1 Im Urbanen Gebiet (MU) sind pro angefangene 4 Stellplätze innerhalb der Stellplatzfläche bzw. innerhalb eines Abstandes von 2 m zur Stellplatzfläche jeweils ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

4.2 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 und 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**

**Artenschutz**

Alle Gehölze dürfen grundsätzlich gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht zwischen dem 1. März und 30. September gefällt werden. Das Gleiche gilt für den Rückschnitt von Gebüsch und Gehölzen.

**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.

**Stellplatzsatzung**

Für die Anzahl der zu errichtenden Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Mölln.

**Tiefengeothermie**

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Wassereinzugsgebiete der Wasserwerke Mölln I und II ist die Errichtung von Erdwärmesonden (Tiefenbohrungen) nicht zulässig.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom \_\_\_\_ 2026 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet südlich der Schönberger Straße und des Fußweges zum Wasserkrüger Weg zwischen Sechseichener Weg und Wasserkrüger Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 28.11.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 02.04.2026.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde vom 07.04.2026 bis 08.05.2026 durchgeführt.

3. 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 30.03.2026 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 25.06.2026 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 \_\_\_\_ 2026 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 \_\_\_\_ 2026 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](http://www.moelln.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 \_\_\_\_ 2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_ 2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am \_\_\_\_ 2026 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 \_\_\_\_ 2026

Siegel  
Bürgermeister

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

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 \_\_\_\_ 2026 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 \_\_\_\_ 2026 in Kraft getreten.

Mölln, den \_\_\_\_ 2026

Siegel  
Bürgermeister

**STADT MÖLLN**

Kreis Herzogtum Lauenburg

**Satzung über die**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17**

**für das Gebiet südlich der Schönberger Straße und des Fußweges zum Wasserkrüger Weg zwischen Sechseichener Weg und Wasserkrüger Weg**

