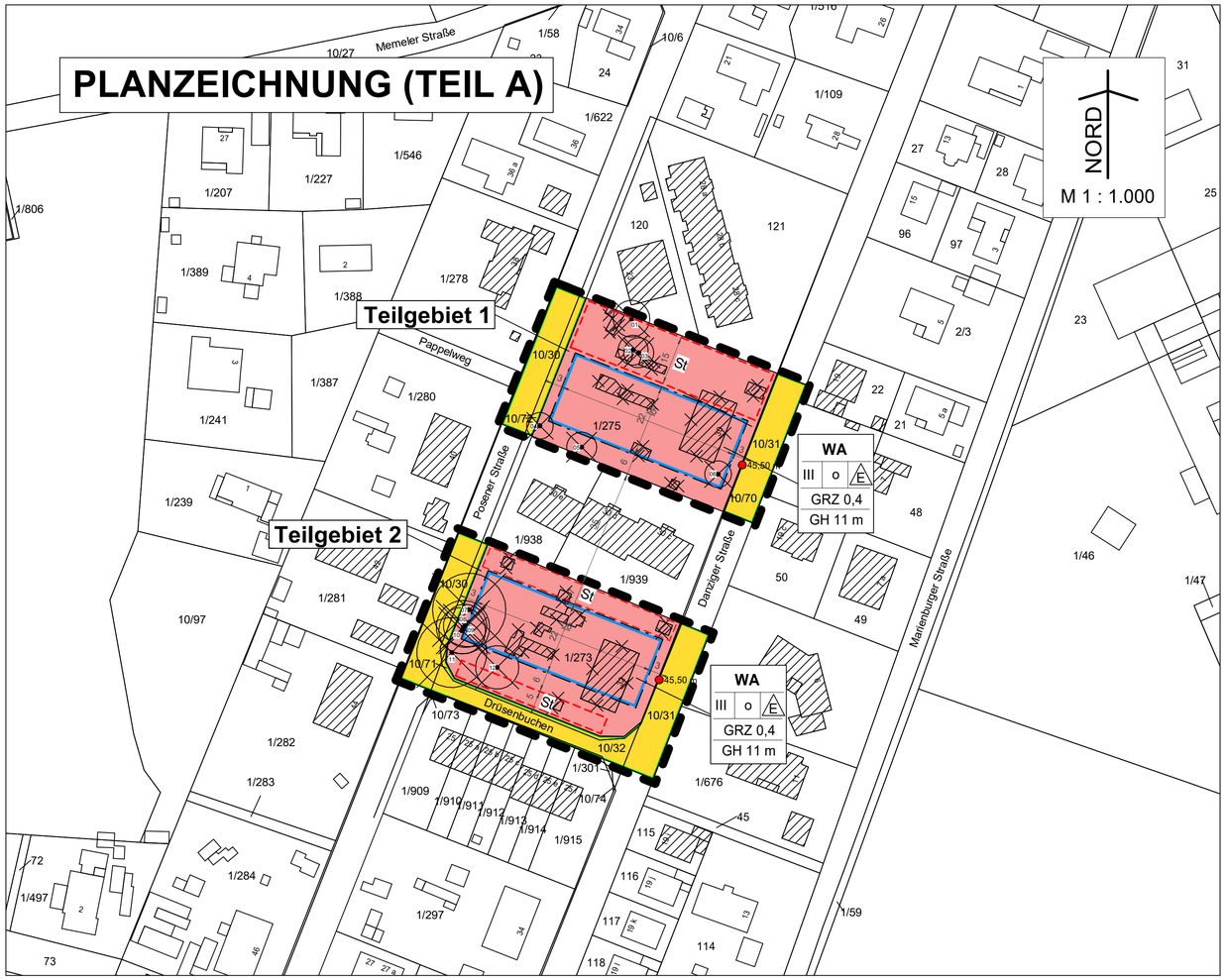
PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geänd. durch Art. 2 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 bezogen auf den jeweils im Teilgebiet dargetellten Höhenbezugspunkt
45,50 m	Höhenbezugspunkt in m über Normalhöhennull (NHN)

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

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)

Baum zu fällen mit Nr. (Kompensation erforderlich)

Sonstige Planzeichen

Plangebietsgrenze (§ 9 (7) BauGB)

KARTENGRUNDLAGE u. SONSTIGES

Vorhandene bauliche Anlage

Abriss bauliche Anlage

Flurstücksgrenze geradlinig zwischen zwei Grenzpunkten

1/305 — Flurstücksnummer innerhalb eines Flurstückes; ggf. mit Zuordnungspfeil

11 — Maßangabe in Metern

TEXT (TEIL B)

1. Allgemeines

1.1 Für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gilt der für das jeweilige Teilgebiet festgesetzte Höhenbezugspunkt in m ü. NHN.

1.2 Stellplätze, Geh- und Fahrflächen auf Privatflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf dem Grundstück 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 festgesetzen 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. Maß der baulichen Nutzung

Unter Anrechnung aller Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ um mehr als 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

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

4.1 FASSADENGESTALTUNG

Die Verwendung von reflektierenden Materialien für Fassadenteile und Dächer sowie reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster, Glassfassaden u. Türen sind bis zu einem Reflexionsgrad von 16 % zulässig. Max. 5 % der jeweiligen Fassaden- bzw. Dachfläche können von der vorgenannten Festsetzung abweichend gestaltet werden.

4.2 DACHGESTALTUNG

4.2.1 Dachaufbauten dürfen die max. zulässige Gebäudehöhe um max. 2,0 m überragen.

4.2.2 Die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, wenn diese die Außenkanten der Dachfläche nicht überragen.

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)

5.1 FÄLLUNG VON BÄUMEN

Die zu fällenden Bäume sind zu kompensieren. Ersatzbäume sind grundsätzlich mit einen 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 5 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.

5.2 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, fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

5.3 BIODIVERSITÄT

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sollen auf 20 Prozent der nicht überbauten Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität umgesetzt werden (Maßnahmenkatalog siehe Begründung).

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: Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

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

6.2 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 auszugleichen. Zur Vorbereitung und Umsetzung der Baumaßnahme ist dafür eine biologische Baubegleitung erforderlich.

HINWEISE

Artenschutz

Zur Vorbereitung und Umsetzung der Baumaßnahme ist eine baubiologische Begleitung erforderlich.

Baumschutzzmaßnahmen 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.

Stellplatzsatzung

Der Pkw-Stellplatzschlüssel wird im B-Plan abweichend von der Stellplatzsatzung festgelegt.
Der Schlüssel für die Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder gilt weiterhin gem. Stellplatzsatzung.

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 __.__.2026 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 135 für das Gebiet zwischen Posener- und Danziger Straße für Teilgebiet 1: Grundstück östlich des Pappelwegs und Teilgebiet 2: Grundstück nördlich des Verbindungswegs („Drüsenbuchen“), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 25.06.2026. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am __.__.2026.

2. Der Bauausschuss hat am __.__.2026 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 __.__. 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 ins Internet eingestellt.

4. 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.

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

6. 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.

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

Mölln, den __.__.2027

Siegel

.....
Bürgermeister

8. 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.

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 __.__.2027 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 __.__.2027 in Kraft getreten.

Mölln, den __.__.2027

Siegel

.....
Bürgermeister

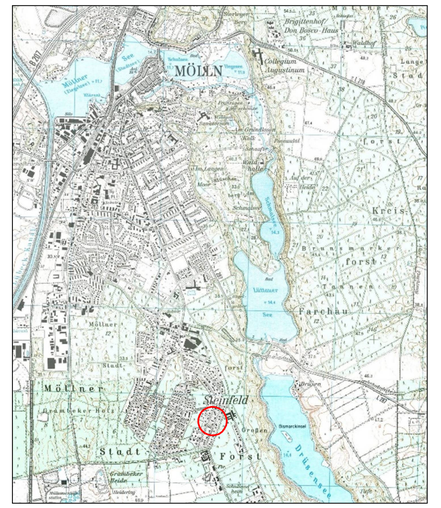
STADT MÖLLN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 135

für das Gebiet zwischen Posener- und Danziger Straße für Teilgebiet 1: Grundstück östlich des Pappelwegs und Teilgebiet 2: Grundstück nördlich des Verbindungswegs („Drüsenbuchen“)



STADT MÖLLN - FD PLANUNG
Mett-Sprengel, Krüger
Stand: August 2026