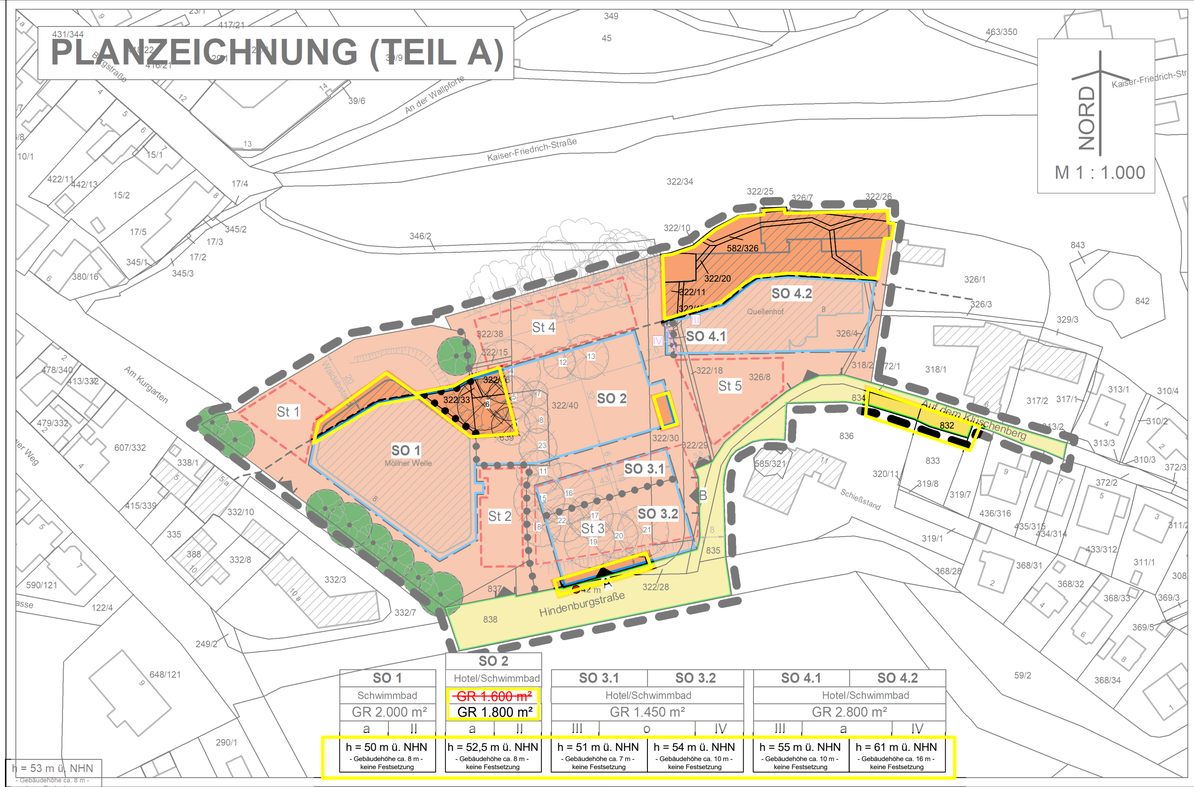
PLANZEICHNUNG (TEIL A)



SO 1	SO 2	SO 3.1	SO 3.2	SO 4.1	SO 4.2
Schwimmbad	Hotel/Schwimmbad	Hotel/Schwimmbad		Hotel/Schwimmbad	
GR 2.000 m²	~~GR 1.600 m²~~ GR 1.800 m²	GR 1.450 m²		GR 2.800 m²	
a II	a II	III o IV		III a IV	
h = 50 m ü. NHN - Gebäudehöhe ca. 8 m - keine Festsetzung	h = 52,5 m ü. NHN - Gebäudehöhe ca. 8 m - keine Festsetzung	h = 51 m ü. NHN - Gebäudehöhe ca. 7 m - keine Festsetzung	h = 54 m ü. NHN - Gebäudehöhe ca. 10 m - keine Festsetzung	h = 55 m ü. NHN - Gebäudehöhe ca. 10 m - keine Festsetzung	h = 61 m ü. NHN - Gebäudehöhe ca. 16 m - keine Festsetzung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SO — Sondergebiet 1 (SO 1): Zweckbestimmung: Schwimmbad
Sondergebiet 2 - 4 (SO 2 - 4): Zweckbestimmung: Schwimmbad / Hotel

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

GR — Grundfläche absolut in m²
GGH — Max. zulässige Gesamtgebäudehöhe
h = 57,0 m ü. NHN — Gesamthöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß
Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull (zur Orientierung)

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

o — Offene Bauweise (Max. Gebäudelänge: 50 m)
a — Abweichende Bauweise (ohne Beschränkung der Gebäudelänge)
Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Ausschließlich zulässige Bereiche für Ein- und Ausfahrten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus
Variante A: Parkhaus (A) / Variante B: Stellplatzfläche Nr. 3

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

ST 1 — Stellplatzflächen mit Nummern

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

Baum zu erhalten (reale Darstellung des Kronentraufbereiches)
Baum zu fällen mit Nr. (Kompensation erforderlich)
Bestandsbaum (ohne Rechtscharakter)

Sonstige Planzeichen

Plangebietsgrenze (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung (hier: Max. zulässige Gebäudehöhe u. max. Anzahl Vollgeschosse)
Immissionsschutz (9 (1) 24 BauGB) Abgrenzung der maßgeblichen Lärmpegelbereiche: 4 (IV) und 3 (III)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

---------- Waldabstand (§ 24 (1) LWaldG / § 9 (6) BauGB) - auf 20 m reduziert -

KARTENGRUNDLAGE u. SONSTIGES

Vorhandene bauliche Anlage
Flurstücksgrenze geradlinig zwischen zwei Grenzpunkten
1/305 — Flurstücksnummer innerhalb eines Flurstückes; ggf. mit Zuordnungspfeil
16,5 — Maßangabe in Metern
Böschung / Geländesprung

TEXT (TEIL B)

1. Allgemeines

~~1.1 Die maximale Gebäudehöhe (GGH) ist innerhalb des Baufensters mit einer maximalen Höhe (oberer Bezugspunkt = höchster Punkt des gedeckten Daches) auf den jeweils im Plan markierten Höbezugspunkt des natürlichen Geländeniveaus bezogen festgesetzt.~~

Die maximal zulässige Gebäudehöhe kann durch technische Anlagen (bspw. Aufzüge) um max ~~3,5~~ 4,0 m überschritten werden. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.2 Das auf den SO-Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

1.3 Die Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist auch außerhalb 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).

1.4 Die notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten sind überdacht in Gebäudenähe herzustellen. Die Hälfte aller notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten ist mit Ladestationen für Pedelecs auszurüsten. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

1.5 Ausnahmsweise darf im Baugebiet SO 3.1 / 3.2 die westliche und die östliche Baugrenze auf bis zu einem Drittel der Gebäudelänge jeweils ein Mal um höchstens bis zu 3,50 m überschritten werden. (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 (1) BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

In den Sondergebieten sind sämtliche Nutzungen zulässig die mit Ihrer jeweiligen Zweckbestimmung im direkten Zusammenhang stehen, dazu zählen u.a.:
Bei der Zweckbestimmung Hotel / Schwimmbad :
- Berherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Konferenz- und Tagungsstätten
- Wellness- und Spa-Einrichtungen
- Parkeinrichtungen

Bei der Zeckbestimmung Schwimmbad:
- Schwimmbäder für die Öffentlichkeit, Schul- und Vereinssport
- Wellness- und Spa-Einrichtungen

3. Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

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

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

4.2 Nicht oder nur teilweise durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen genutzt Dachflächen mit einer Neigung unter 25 ° sind als Gründächer auszubilden. Das gilt auch für Dächer von sonstigen Nebenanlagen. Für alle anderen Dacheindeckungen (weder Nutzung durch Solarenergie noch durch Gründach) sind nicht glänzende, nicht reflektierende Eindeckungen zu verwenden.

4.3 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen die Außenkanten der Dachflächen nicht überragen.

4.4 Die Fassadengestaltung des Anbaus an die Möllner Welle (Baufenster SO 2) hat sich in ~~in Materialität und Farbgebung~~ am Bestandsbau (Baufenster SO 1) zu orientieren.

5. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23a und 23b BauGB)

~~Fossile Brennstoffe dürfen nicht für die Wärme- und Warmwasserversorgung verwendet werden.~~

Die nutzbaren Dachflächen neu zu errichtender Gebäude und neuer baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zu mindestens 50% mit Solarenergiemodulen (Solarthermie- und oder Photovoltaikmodulen) zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Definition Solarmindestfläche siehe Begründung).

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)

ERHALT VON BÄUMEN

6.1 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. Innerhalb der Wurzelbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind keine Bodenauf- und -abträge zulässig. Die Größe der offenen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen.

FÄLLUNG VON BÄUMEN / NEUPFLANZUNG VON BÄUMEN

6.2 Die zu fällenden Bäume sind ~~innerhalb des Plangebietes~~ 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).

Die für die Neupflanzungen zu verwendende Baumart ist die Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata „greenspire"). Innerhalb des Wurzelbereiches einer Neupflanzung sind keine Bodenauf- und -abträge zulässig. Die Größe der offenen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen.

6.3 Pro angefangene 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum der Art "Amerikanische Stadtlinde" (Tilia cordata „greenspire") als Hochstamm mit Pflanzqualität von 20/25 cm Stammumfang innerhalb des Plangebietes zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Stellplätze in Parkhäusern.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)

hier: Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

7.1 Baumfällungen dürfen nur zwischen dem 1. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden.

7.2 Für die 5 Nestfunde der Ringeltaube ist als Ausgleich mit einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 die Pflanzung von 10 Bäumen in parkartiger Anordnung umzusetzen.

8. Immissionsschutz

8.1. Für den Bau eines Parkhauses ist die Umsetzung von Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich. Es sind absorbierende Decken einzubauen oder die Westfassade zu schließen.

8.2. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

8.2.1 Die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel La sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau" (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges zugrunde zu legen.

8.2.2. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln La unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:
R'w,ges = La - KRaumart
Dabei ist:
KRaumart = 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
KRaumart = 35 dB — für Büroräume und Ähnliches;
La — der maßgebliche Außenlärmpegel
Mindestens einzuhalten sind:
R'w,ges = 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

8.3. Zur Belüftung von Schlafräumen sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von La > 65 dB(A) schalldämpfende Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird.

8.4. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

HINWEISE

Artenschutz

Vor der Fällung ist eine Höhlenkontrolle durchzuführen und die Höhlen zu verschließen, sodass bei Fällung ein Besatz mit Kleinsäugern und Vöglen ausgeschlossen ist.

Waldabstand

Das Errichten ansonsten genehmigungs- u. anzeigefreier 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.

Stellplatzsatzung

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

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.

Pflanzgebot

Pflanzungen, die gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt sind, können nötigenfalls seitens der Stadt als Pflanzgebote gem. § 178 BauGB durchgesetzt 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. 133 für das Gebiet östlich der Straße Am Kurgarten, nördlich Hindenburgstraße und nördlich der Straße Auf dem Klüschenberg für den Bereich der Möllner Welle und Quellenhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 19.06.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 03.10.2026.

2. Der Bauausschuss hat am 26.03.2026 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 __.__.2026

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 __.__.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

Formaler Hinweis!

Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich gem. § 4 a (3) BauGB um den erneuten Entwurf des B-Planes Nr. 133.
- Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Entwurf sind durch gelbe Rechtecke markiert
- Wegfallende textliche Inhalte sind rot und durchgestrichen markiert. In der Planzeichnung wurde aufgrund der Lesbarkeit von einer roten Markierung wegfallender Inhalte verzichtet
- Nicht geänderte Inhalte werden blass dargestellt.

Stellungnahmen können nur zu den geänderten, ergänzten oder wegfallenden Teilen abgegeben werden.

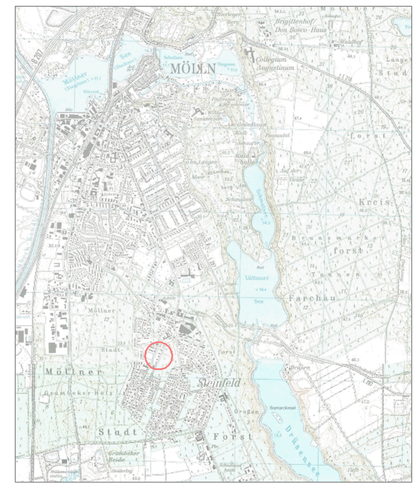
STADT MÖLLN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 133

für das Gebiet östlich der Straße Am Kurgarten, nördlich Hindenburgstraße und nördlich der Straße Auf dem Klüschenberg für den Bereich der Möllner Welle und Quellenhof



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