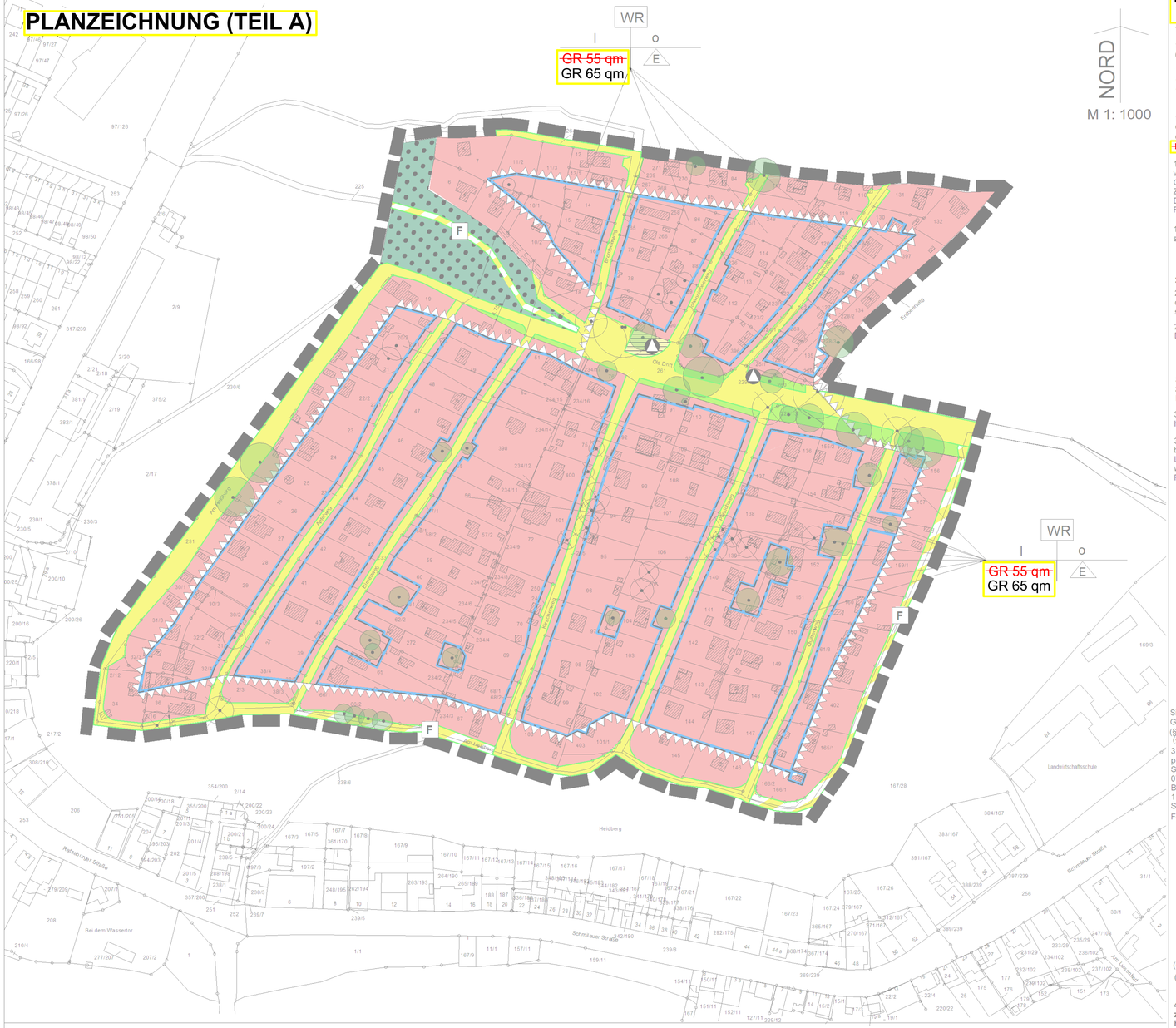
PLANZEICHNUNG (TEIL A)



TEXT (TEIL B)

1 Allgemeines

1.1 Die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

1.2 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)

1.3 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 230 qm. (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

1.4 Zu den Hauptgebäuden mit einer maximalen Grundfläche von 55 qm dürfen Terrassen mit einer Größe von maximal 30 qm und Dachüberstände von bis zu 2 m Breite errichtet werden. Die Terrassen dürfen überdacht werden, müssen aber zu 3 Seiten hin offen sein. ~~Gehwege werden erst ab einer Breite von 1 m angerechnet.~~

1.5 Nebenanlagen, offene Stellplätze und Carports dürfen insgesamt eine maximale Grundfläche (GR) von 56 qm nicht überschreiten. Nebenanlagen als Gebäude sind dabei bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 qm zulässig.
Zufahrten und Gehwege dürfen bis zu einer maximalen Fläche von ~~36~~ 46 qm eingerichtet werden. Die offenen Stellplätze sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf dieser Fläche versickern können. (§ 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB)

1.6 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

2. Gestaltung (§ 84 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

2.1. 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.

2.2. Die Dächer sind als Sattel- oder Flachdächer auszubilden. Satteldächer sind ausschließlich mit Dachpfannen in den Farben Rot - Rotbraun - Braun zu decken.

3. 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) hier: Eingriffsregelung

3.1 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)

3.2 Die zu fällenden Bäume auf den privaten Grundstücken sind durch Neupflanzungen auf dem jeweils betroffenen Grundstück zu kompensieren. Für Ersatzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölzarten als Hochstamm mit Umfang der qualitäten 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	2	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 Reinen Wohngebietes (WR) zu realisieren.
(§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB) - Details siehe unter 6.2.3 der Begründung
(§ 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 Vorratsausgleiches Straßenneubau Pommernweg ö.-r. Vertrag mit dem Kreis 07.07./15.07.2015 angerechnet. V. g. Zahl überschreitende erforderliche Ersatzpflanzungen sind im Bereich des öffentlichen Straßenbegleitgrüns 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
1	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
(§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB) - Details siehe unter 6.2.3 der Begründung

4. 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) hier: Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

4.1 Für alle sich auf öffentlichen Flächen befindlichen Baumrodungen 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 Rodungsarbeiten durch eine qualifizierte Fachperson zu prüfen, ob aktuelle Quartiere betroffen sind. 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 Planbereich bzw. an Bäumen des Waldrandes anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

4.2 Für die sich auf privaten Flächen (WR-Gebiete) befindlichen Baumrodungen ist pro zu fällendem Baum ein Ersatzquartier für Fledermäuse an Bäumen bzw. Gebäuden auf dem Grundstück anzubringen und auf Dauer zu erhalten.
Pro zu fällendem Baum ist eine Nisthilfe für Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen bzw. Gebäuden auf dem Grundstück zu befestigen und auf Dauer zu erhalten.

4.3 Für das unbebaute Flurstück 72 - zwischen Kirschenweg 7 und 11 sowie Flurstück 105 - neben Pfirsichweg 13 sind bei Rodungen der Gehölzbestände darüber hinaus pro Grundstück 2 Nisthilfen für Höhlen - und Nischenbrüter an Bäumen und Gebäuden auf dem Grundstück zu befestigen und auf Dauer zu erhalten.

4.4 Die Beleuchtungskörper innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich so einzuetzen, dass das Licht nach unten abstrahlt. Als Beleuchtungsmaterial 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 anzeigefreier Gebäude innerhalb des Waldabstandes ist verboten. (§ 24 (1) Satz 1 LWaldG)

Fällungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeiten vom 01.10. bis 14.03. und der Quartierzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01.12. bis 28.02. zulässig.

Bei Abriss, Sanierung und Umbauten im Dach- /Fassadenbereich von Gebäuden außerhalb des Zeitraumes zwischen dem 01.12. und 28.02. ist immer eine aktuelle Kontrolle hinsichtlich der Fledermausfauna erforderlich.

Die gem. Textziffer 3.2, letzter Satz erforderlichen Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken können auf der Grundlage des § 10 der rechtskräftigen Baumschutzsatzung der Stadt Mölln durch die Zahlungen entsprechender Geldbeträge an die Stadt Mölln abgewendet 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, DIN-Vorschriften u. a.) können während der Dienststunden beim FB Bauen und Stadtentwicklung, Wasserkrüger Weg 16, 23879 Mölln eingesehen werden.

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom __.__.2026 wird folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 für das Gebiet "Heidberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen:

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 22.01.2026. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 02.04.2026.

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 dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 07.04.2026 bis 08.05.2026 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 02.04.2026 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 27.03.2026 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 dem Text (Teil B), am __.__.2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

7. Die B-Plansatzung, bestehend aus 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 vom: ___.___._____)

Berkenthin, 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 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

Die vorliegende Planänderung umfasst die Änderung und Ergänzung von Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43.

Geänderte und ergänzte Inhalte werden durch gelbe Rechtecke gekennzeichnet. Nicht geänderte Inhalte werden blass dargestellt.

Abseits der vorliegenden 4. Änderung des B-Planes Nr. 43 gelten die nicht von der vorliegenden Änderung und Ergänzung betroffenen Teile der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 inklusive der zu dieser Zeit anzuwendenden Rechtsgrundlagen.

Aktuelle Fassung

Bei dieser hier vorliegenden Fassung handelt es sich um den erneuten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 gem. § 4 a (3) BauGB. Die Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung sind durch gelbe Rechtecke markiert. Stellungnahmen können nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden.

STADT MÖLLN

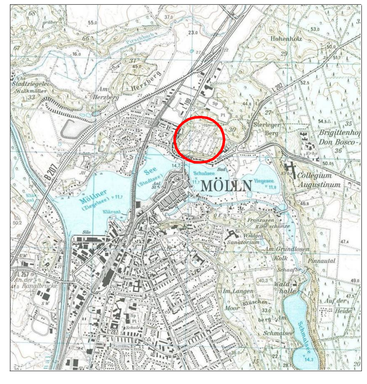
Kreis Herzogtum Lauenburg

Satzung über die

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43

für das Gebiet

"Heidberg"



STADT MÖLLN - FD PLANUNG
Mett-Sprengel
Stand: Juni 2026

ZEICHENERKLÄRUNG

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"

FESTSETZUNGEN

- Grenze des Plangeltungsraumes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GR 65 qm — Grundfläche in qm
  - I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - E — nur Einzelhäuser zulässig
  - o — Offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
  - F — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel eintgegenwirken (§ 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 u. (6) BauGB)
  - Flächen für Wald
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)
  - Baum zu erhalten

Sonstige Planzeichen

- 73 — 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
- Flurstücksgrenze
- 115/28 — Flurstücksnummer
- 10 — Maßangabe in m

Nachrichtliche Übernahme

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