

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



TEXT (TEIL B)

1. Allgemeines

1.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche sowie des Baufensters möglich. Fahrradstellplätze dürfen auch außerhalb dieser Flächen errichtet werden. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

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)

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

DACHGESTALTUNG

Alle Dächer, auch Garagen, Carports und Nebenanlagen bis 25° Dachneigung, die nicht oder nur teilweise durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind zu begrünen. Für alle anderen Dacheindeckung sind nicht glänzende, nicht reflektierende Eindeckungen zu verwenden.

FASSADENGESTALTUNG

Die Außenwände der Gebäude sind in Ziegelmauerwerk oder als Putzfassade auszuführen. Klinker dürfen nur in den Farben Rot- oder Braun verwendet werden. Eine Kombination beider Fassadengestaltungen ist zulässig. Darüber hinaus können insgesamt bis zu 30% des geschlossenen Wandanteils bezogen auf die jeweils zugehörige Fassadenlänge (pro Seite) auch als Holzfassade ausgeführt werden. Glasfassaden dürfen verwendet werden.

3. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB)

Fossile Brennstoffe für die Wärme- und Wasserversorgung dürfen innerhalb des Plangebietes nicht verwendet werden.

4. Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind bei der Errichtung der Gebäude und baulichen Anlagen die nutzbaren Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Definition Solarmindestfläche siehe Begründung).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5. 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

5.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze als Hochstamm zu verwenden. Die zu verwendenden Arten sind der Begründung zu entnehmen. (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

5.2 Der zu fallende Baum ist durch eine Neupflanzung auf dem betroffenen Grundstück zu kompensieren. Als Ersatzpflanzung ist eine standortgerechte Laubgehölzart als Hochstamm mit Pflanzqualität von mindestens 16/18 cm Stammumfang zu verwenden und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die zu verwendende Art ist der Begründung zu entnehmen. (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

5.3 Pro angefangene 4 Kfz-Stellplätze ist innerhalb der jeweiligen Stellplatzfläche bzw. innerhalb eines Abstandes von 2 m zur Stellplatzfläche ein standortgerechter Baum als Hochstamm mit Pflanzqualität von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die zu verwendenden Arten sind der Begründung zu entnehmen. (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

5.4 Innerhalb der Wurzelbereiche der zum Erhalt sowie als Neupflanzung festgesetzten Bäume sind keine Bodenauf- und -abträge zulässig. Die Größe der offenen Baumscheibe hat mindestens 12 qm zu betragen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.5 Die Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gegenüber der Fläche für den Gemeinbedarf abzuzäunen (§ 9 (1) 20 BauGB)

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

hier: Artenschutz gem. § 44 BNatSchG - Brutvogel- und Fledermausschutz

Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

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 Gebüsch und Gehölzen.

Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis durch eine entsprechende Fachperson gesichert ist, dass Nester nicht besetzt sind.

6.2 Sofern vorhandene Fledermaus- und Vogelkästen umzuhängen sind, darf dies nur im Winterhalbjahr erfolgen. Vor der Umplatzierung ist jeder Kasten auf Besatz zu kontrollieren.

6.3 Es sind insgesamt 20 Vogelkästen an geeigneten Bäumen im Plangebiet sowie in der Nähe des Planbereiches anzubringen und auf Dauer zu erhalten. Es sind insgesamt 10 Fledermauskästen an geeigneten Bäumen im Plangebiet sowie in der Nähe des Planbereiches anzubringen und auf Dauer zu erhalten. Einzelheiten zur Ausführung sind der Begründung zu entnehmen.

6.4 siehe unter 5.5

6.5 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in eine naturnahe Feldgehölzfläche umzubauen. Die zu verwendenden Arten sind der Begründung zu entnehmen. Die Fläche ist einzuzäunen.

6.6 Als externe Ausgleichsmaßnahme ist die Stilllegung der städtischen Waldfläche auf Flurstück 73/1, Flur 33, Gemarkung Mölln vorzusehen. Nähere Angaben sind der Begründung zu entnehmen.

7. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Errichtung des Gebäudes im westlichen Bereich des Baufensters als geschlossener Baukörper erforderlich.

Die Grundrisse sind so anzuordnen, dass die Ruhe-/Schlafräume zu den lärmabgewandten Seiten, d. h. Richtung Osten orientiert sind.

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.12.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 124 für das Stadtwerkegelände östlich der Alt-Möllner-Straße, südlich der Hauptzufahrt und nördlich der Bebauung Am Brook, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 15.04.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 08.05.2021.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde vom 18.05.2021 bis 18.06.2021 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 10.05.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 14.07.2022 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 29.07.2022 bis 29.08.2022 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 21.07.2022 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.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 25.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.12.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.12.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

Mölln, den 15. Dez. 2022

Siegel



Bürgermeister

10. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Stand 19.12.2022

Berknath, den 27.12.2022

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 22.12.2022 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 15.01.2023 in Kraft getreten. 14.01.2023

Mölln, den 16. Jan. 2023

Siegel



Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 1802), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

FESTSETZUNGEN

Grenze des Plangeltungsraumes

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

GRZ 0,3

Zahl der Vollgeschosse zwingend

Gesamthöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß

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

Offene Bauweise

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)

Abfall

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Zu- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 10 und (4) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und (6) BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Baum zu erhalten (reale Darstellung)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Offene Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Vorhandene bauliche Anlage

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Maßangabe in m

Böschung

STADT MÖLLN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 124

für das

Stadtwerkegelände östlich der Alt-Möllner-Straße, südlich der Hauptzufahrt und nördlich der Bebauung Am Brook

