

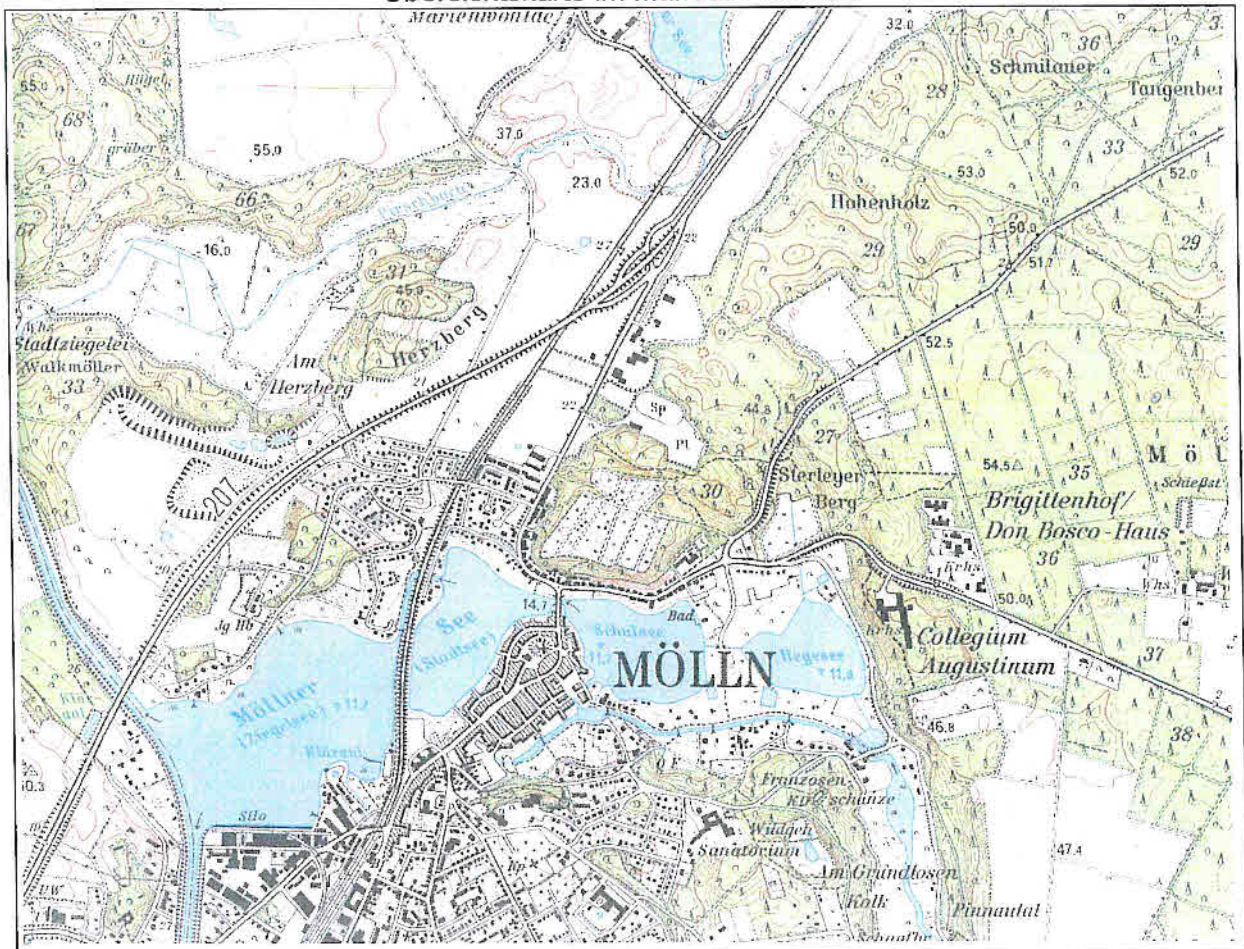
Begründung
zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 1

B E G R Ü N D U N G
zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
der
Stadt Mölln

Kreis Herzogtum Lauenburg

Für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich Ratzeburger Straße, südlich der Kleingartenanlage, nördlich der vorhandenen Bebauung der Zirkuskoppel

Übersichtskarte im Maßstab 1:25000



Begründung
zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 2

1. RECHTSGRUNDLAGE

Die Bebauungsplanänderung im Maßstab 1 : 1000 gem. §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 BauGB entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mölln.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann bei dieser Bebauungsplanänderung das Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Es wird gem. § 13 Abs. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich Ratzeburger Straße, südlich der Kleingartenanlage, nördlich der vorhandenen Bebauung der Zirkuskoppel

Ein ursprünglich mit PKW-Stellplätzen überplantes Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 soll mit einer Bebauung versehen werden.

Die Stellplatzanlage war ursprünglich für die Errichtung von drei Reihenhäusern erforderlich.

Das Grundstück soll nun jedoch geteilt werden und mit zwei Einfamilienhäusern bebaut werden.

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt mit einer Geschossflächenzahl von 0,8. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Grenzmauern als Einfriedung sind nicht zulässig. Als straßenseitige Einfriedung sind max. 1,00 m hohe Laubhecken anzupflanzen.

In Anpassung der bisher errichteten Gebäude und zur Sicherung der städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 77 sind im Text gegenüber dem Ursprungsplan die Festsetzungen aufgenommen worden, dass für Dacheindeckungen nicht glänzende Dachpfannen in den Farben rot und rotbraun zu verwenden sind und für die Garagen und Carports dürfen, abweichend von der festgesetzten Dachneigung, auch Flachdächer errichtet werden.

Begründung
zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
der
Stadt Mölln

Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 3

3. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Baugrundstücke wird über den Karl-Gatermann-Weg, von der A.-Paul-Weber Straße abgehend, gesichert.

Der Karl-Gatermann-Weg ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) in einer Breite von 6,00 m festgesetzt.

Die einzelnen Baugrundstücke sind über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche erreichbar.

4. ABFALLENTSORGUNG

Am Tag der Abfall-/ Wertstoffentsorgung sind auf der ausgewiesenen Abfallfläche die dafür zulässigen Transportgefäße oder Transportgebilde zur Entleerung abzustellen.

5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Hermann-Bössow-Str. 6 – 8 in 23843 Bad Oldesloe, Telefon (04531) 17 65 12, so früh wie möglich mitzuteilen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei den Stadtwerken Mölln GmbH zu erfragen.

6. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Aus dem Baugrundgutachten vom
Ing.-Büro - Dipl.-Ing. Rainer Pingel
Beratender Ingenieur für Grundbau
Wiesenhöfen 2
22359 Hamburg

„Das Gutachten beschreibt die Untergrundsituation im Bereich des gesamt geplanten Erschließungsgebietes zwischen der Ratzeburger Straße und dem Lankauer Weg am Nordrand der Stadt Mölln.

Die hier zu betrachtende Fläche des Bebauungsplanes Nr. 77 fällt von der Ratzeburger Straße von Geländehöhen um 24,5 m NN in westlicher Richtung ab,

Begründung
zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 4

im Bereich der Bahnlinie, die das östliche und westliche Teilareal trennt, werden Geländehöhen um 22,0 m NN ermittelt. Die Bahn verläuft in einem etwa 2,5 m bis 3,5 m unter mittlerem Geländeniveau liegenden Einschnitt, der Gleiskörper ist vermutlich aus Gründen der Entwässerung gegenüber der Einschnittssole deutlich aufgeschottert.

Nach den Ergebnissen der Baugrundaufschlüsse, die im gesamten Erschließungsgebiet zunächst stichprobenartig in den zukünftigen Verkehrsflächen abgeteuft wurden, stehen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 unter der humosen Geländedeckschicht sofort Sande an, bindige oberflächennahe Schichtungen erscheinen hier nur als lokale Auflagerungen. Aufgrund des weiteren Abstandes der Aufschlüsse sind diese Erkenntnisse für spätere Bauwerksbemessungen durch weitergehende Untersuchungen zu verifizieren.

Grundwasser wird in den oberflächennahen Schmelzwassersanden bzw. in den sandigen Zonen unter den Geschiebeböden und Beckensedimenten in Tiefen von etwa 1,8 m bis 4,5 m unter jeweiligem Geländeniveau eingemessen.

Es sollte davon ausgegangen werden, daß der oberste Grundwasserstand etwa auf Absoluthöhen zwischen + 19,5 m NN und +20,0 m NN liegt, mit jahreszeitlich bedingten Schwankungen im Bereich mehrerer Dezimeter ist zu rechnen. Neben dem obersten Grundwasserstockwerk sind in bzw. über den oberflächennahen bindigen Geschiebeböden und den Beckenschluffen in unterschiedlichen Tiefen Stau – und Sickerwässer festgestellt worden. Die Stau- und Sickerwässer werden durch Niederschlagswasser gespeist, so daß sich hieraus weitere jahreszeitliche Abhängigkeiten ergeben können.

In dem Plangebiet sind Versickerungen in den hier anstehenden oberflächennahen Sanden möglich.

Die Erschließung kann in den ausgeprägten oberflächennahen Schmelzwassersanden nach erdbautechnischer Vorbereitung durchgeführt werden.

Zur Durchführung erdstatischer Berechnungen sowie zur Ausschreibung der notwendigen Erschließungsarbeiten werden in diesem Gutachten in Abschnitt 3 die erforderlichen Bodenkennwerte bzw. in Abschnitt 4 die Vorgaben zur Planung und Ausschreibung der Erdarbeiten angegeben.

Leitungsverlegungen können in offenen Baugruben oder verbauten Gräben erfolgen.

Stauwasserfassungen sind wegen der im überwiegenden Planungsgebiet hoch anstehenden Stauwässer ab Aushubtiefe von etwa 0,7 m unter Gelände

Begründung
zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 5

vorzunehmen. Grundwasserabsenkungen dürfen aufgrund der natürlichen Tiefenlage des obersten Grundwasserspiegels hier nicht zu erwarten sein.

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77, bzw. des zum B-Plan Nr. 77 gehörenden Grünordnungsplans von Dipl. Ing. Ruth Schweizer vom Januar 2000.

Die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und das Nettobauland bleiben, im Vergleich mit dem Ursprungsplan unverändert, so dass eine ergänzende Ermittlung der versiegelten Flächen nicht erforderlich ist. Damit ist der Eingriff im erforderlichen Ausgleich des Ursprungsplanes schon berücksichtigt.



Aufgestellt
Mölln, im März 2006

-Bürgermeister-