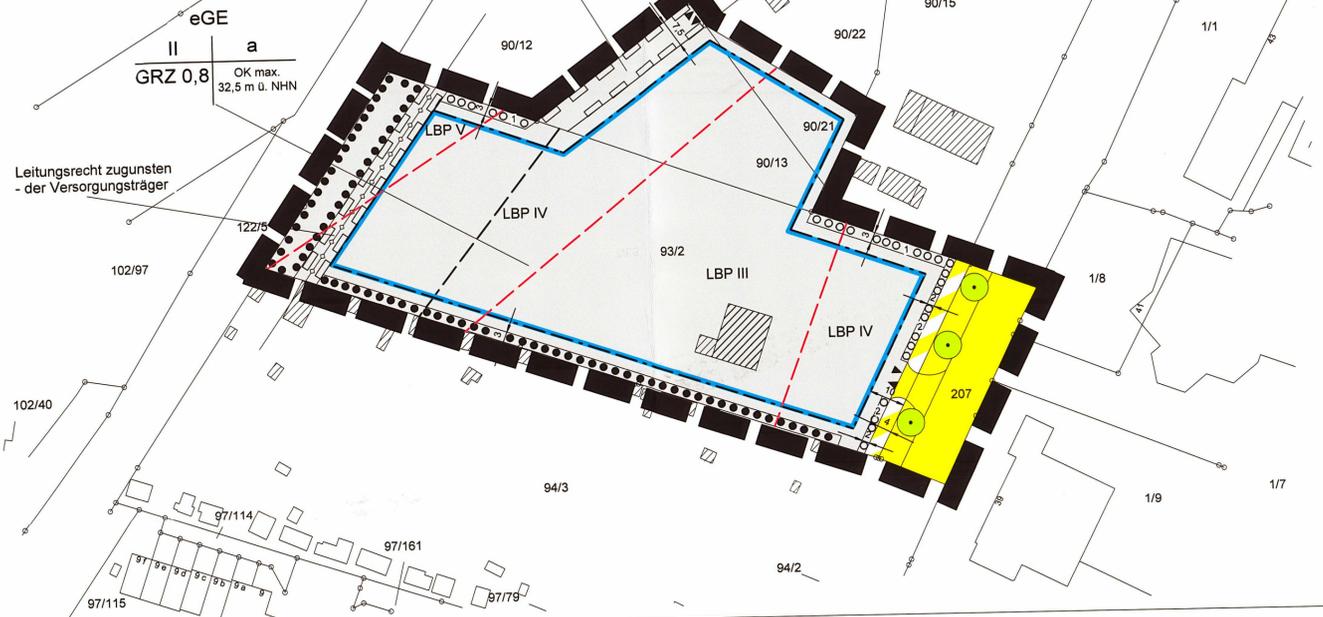


# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt  
 - der Ver- und Entsorgungsträger  
 - des Rettungsdienstes und der Feuerwehr  
 - Eigentümer und Anlieger des westlichen Teils des Flurstückes 93/2 sowie Flurstück 90/13



## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013.  
 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## FESTSETZUNGEN

- Grenze des Plangeltungsraumes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Grundflächenzahl z. B. 0,8
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen in m über NHN bezogen auf die Oberkante der baulichen Anlage als Höchstmaß hier: ca. 9 m (OK max.) bezogen auf die mittlere Geländehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Gasleitung, unterirdisch

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

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 (maßstäbliche Darstellung) (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

## Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Lärmpegelbereich

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene bauliche Anlage

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Maßangabe in m

mögliche Grundstücksgrenze

# TEXT (TEIL B)

## 1. Eingeschränktes Gewerbegebiet

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
 Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche räumlich zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbar und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 qm für den Einzelhandelsteil kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handels, des Holz- und holzbearbeitenden Bereiches einschl. Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden. Autohäuser sind damit zulässig. (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. (9) BauNVO)

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Pro Betrieb ist maximal eine Wohnung unter folgenden Bedingungen zulässig:  
 a) Der Antragsteller weist in einem ausführliche Betriebskonzept die Notwendigkeit der Betriebswohnung nach.  
 b) Die Betriebswohnung muss sich in Baumasse und Grundfläche dem Gewerbebetrieb unterordnen. Sie darf eine Grundfläche gem. § 19 BauNVO von maximal 120 qm nicht überschreiten.  
 c) Die Betriebswohnung ist dem Gewerbebetrieb durch Übernahme einer Verpflichtungserklärung (Baulast) zugeordnet.  
 (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. (9) BauNVO)

1.3 Die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

1.4 Die maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen kann durch technische Anlagen bis zu 3 m überschritten werden. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.5 Bei der abweichenden Bauweise darf die Gebäudelänge bei ansonsten geltenden Vorgaben der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO)

1.6 Die Anlage von Zu- und Ausfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nur an den festgesetzten Stellen möglich. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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

2.1 Für die Fassadengestaltung sind Weiß- sowie helle bis dunkle Grautöne in Anlehnung an folgende Nummern des Farbreisters RAL 840-HR zu verwenden: 1013 - 1015, 7000 - 7005, 7009 - 7012, 7015 - 7033, 7035 - 7043, 7044 - 7047, 9001, 9002, 9010 und 9018. Verlinkerte Fassaden sind auch in den Farbtönen Rot-Rotbraun-Braun in Anlehnung an folgende Nummern des Farbreisters RAL 840-HR möglich: 3004 - 3011, 8003 - 8017, 8023 - 8028. Maximal 5% der gesamten Fassadenfläche (mit Fenstern) des jeweiligen Gebäudes sind auch in anderen Farben zulässig. Glasfassaden dürfen verwendet werden.  
 Ausgenommen von der Regelung unter 2.1 sind alle vor dem 01.01.2016 errichteten Gebäude.

2.2 Die Verwendung von reflektierenden Materialien für Fassadenteile und Dächer sowie reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster, Glasfassaden und Türen sind nicht zulässig.

2.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind nur in Form von Veranstaltungshinweisschildern an Laternenmasten möglich.  
 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Größe von 5% der gesamten Fassadenfläche (mit Fenstern) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Von Gebäuden unabhängige Tafeln und Werbeanlagen (ohne Pylone und Fahnen) sind bis zu einer Höhe von 5 m sowie einer Flächengröße von 10 qm zulässig. Es ist eine Anlage je 1000 qm Grundstücksfläche errichtbar.  
 Pylone dürfen eine maximale Höhe von 6 m und eine maximale Flächengröße von maximal 20 qm aufweisen. Es darf pro 2000 qm Grundstücksfläche jeweils ein Pylon aufgestellt werden.  
 Die Masthöhe für Werbefahnen darf höchstens 8 m betragen. Pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist die Aufstellung eines Fahnenmastes mit Fahne zulässig.  
 Bewegliche (laufende), blinkende, akustische und Wechsellichtwerbeanlagen sind nicht zulässig.

## 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)

3.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind bei Abgang zu ersetzen. Die Größe der offenen Wurzelscheiben der zum Erhalt festgesetzten Bäume hat jeweils mindestens 12 qm zu betragen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

3.2 Die Flächen 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortheimischen Gehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB) (siehe Begründung unter 6.1.3)

3.3 Die Flächen 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer standortheimischen Bepflanzung in einer Höhe von mindestens 0,40 cm anzulegen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 29, 25a BauGB)

3.4 siehe unter 2.1 sowie 2.3

## 4. 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

Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

4.1 Bei Gebäudeabriss sind rechtzeitig vor Beginn entsprechender Baumaßnahmen von einer geeigneten Fachperson auf Brutvögel und auf Haus bewohnende Fledermausarten zu untersuchen, ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen.

4.2 Die Beleuchtungskörper (keine Werbeanlagen) innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich so einzusetzen, 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.

4.3 siehe unter 2.3

## 5. Immissionsschutz

5.1 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen gem. Tab. 8 der DIN 4190 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz von Außenlärm genügen.

Lärmpegelbereich	Wohnräume	Büro Räume
LBP III	erf. R'w,res = 35 dB	erf. R'w,res = 30 dB
LBP IV	erf. R'w,res = 40 dB	erf. R'w,res = 35 dB
LBP V	erf. R'w,res = 45 dB	erf. R'w,res = 40 dB

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R'w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", jeweils Ausgabe 1989.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche abzustellen. Beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung sind sie zu berücksichtigen.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Hinweis:

Das Farbregister RAL 840-HR sowie die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadt Mölln im FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung während der Sprechstunden eingesehen werden.

## PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.06.2016 wird folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 79 für das Gebiet östlich der Bahntrasse, südlich des Kleingartengebietes am Sitzkrüger Moor, westlich der Ratzeburger Straße und nördlich der Kleingartenanlage bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen.

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 15.10.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 20.10.2015.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde vom 02.11.2015 bis 02.12.2015 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i. V. m. § 3 (1) BauGB am 21.10.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 17.03.2016 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 15.04.2016 bis 17.05.2016 während der Dienststunden 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 06.04.2016 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 31.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Mölln, den 1.4.2016

Siegel



Bürgermeister

Mölln, den 14. Juli 2016

Siegel



Öffentl. best. Verm. Ing.

Mölln, den 14. Juli 2016

Siegel



Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung 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 30.03.16 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 24.03.16 in Kraft getreten.

Mölln, den 22. Juli 2016

Siegel



Bürgermeister

# STADT MÖLLN

Kreis Herzogtum Lauenburg

## Satzung über die

## 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 79

für das Gebiet  
 östlich der Bahntrasse, südlich des Gewerbegebietes  
 am Sitzkrüger Moor, westlich der Ratzeburger Straße  
 und nördlich der Kleingartenanlage

