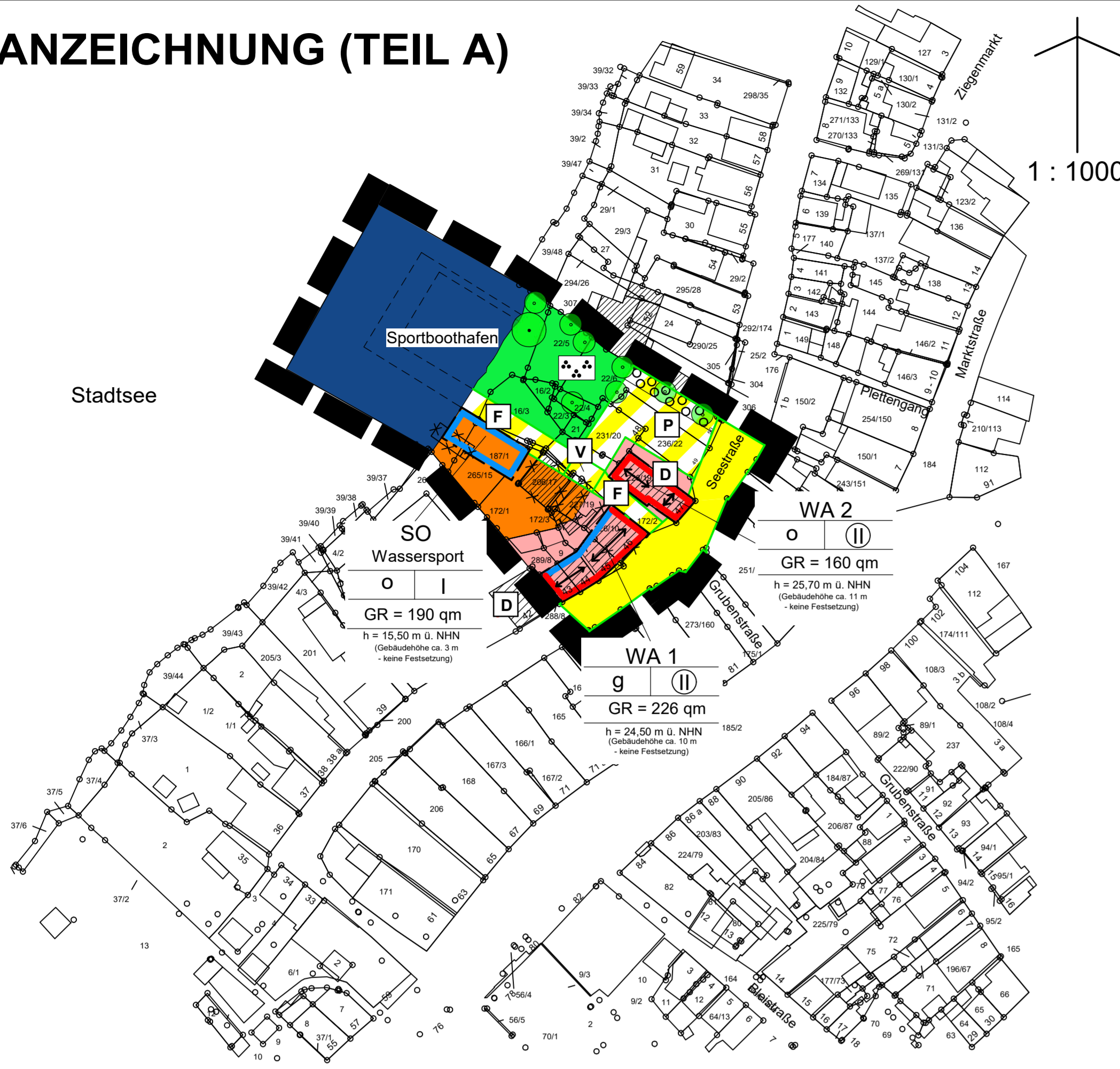


# PLANZEICHNUNG (TEIL A)



## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung (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) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

### FESTSETZUNGEN

	Grenze des Plangeltungsraumes		<u>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)</u>
	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Nummerierung		Baum zu erhalten (reale Darstellung)
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		Baum zu pflanzen
GR	Grundfläche		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB) Zweckbestimmung: Sportboothafen
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend		
h = 25,0 m ü. NHN	Gesamthöhe als Höchstmaß		
	<u>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</u> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)		
o	Offene Bauweise		
	Geschlossene Bauweise		
	Baulinie		
	<u>Sondergebiet Wassersport</u> (§ 11 (2) BauNVO)		
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)		
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche		
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
	Verkehrsberuhigter Bereich		
	Parkplatz		
	Fußweg		
	Straßenbegrenzungslinie		
	<u>Grünflächen</u> (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)		
	Zweckbestimmung:		
	öffentliche Parkanlage		

## TEXT (TEIL B)

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

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungswesens gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO zulässig. (§ 1 (6) BauNVO).

#### 1.2 Sondergebiet Wassersport

Im Sondergebiet Wassersport zulässig sind:  
- Anlagen zum Betrieb eines Sportboothafens  
- Einrichtungen zur Lagerung, Reparatur, Wartung von Booten  
- Schank- und Speisewirtschaft

#### 1.3 Wasserfläche mit Zweckbestimmung Sportboothafen

Innerhalb der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Sportboothafen zulässig sind:  
- ortsfeste und schwimmende Stege mit einer maximalen Länge von 30 m  
- eine Anlegestelle für ein Fahrgastschiff  
- Bootstiegeplätze

Der Sportboothafen darf eine maximale Größe von 49 Bootslegestellen auf dem Wasser und an Land nicht überschreiten.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Sondergebiet Wassersport und in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die maximalen Grundflächen (GR) um die Grundflächen von Nebenanlagen überschritten werden. Diese dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden. (§ 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB)

Die Gesamthöhe des Gebäudes im Sondergebiet Wassersport darf um die Höhe einer Umwehrgang für eine Dachterrasse überschritten werden.

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

3.1 Bei der Außengestaltung der baulichen Anlagen ist die Verwendung glänzender Materialien bzw. Oberflächen nicht zulässig. Es dürfen keine hellen und auffälligen Farben verwendet werden. Der Helligkeitsbezugswert wird mit 13 festgelegt.

3.2 Der Einbau von Solaranlagen ist nicht zulässig, es sei denn, sie sind waagrecht auf Flachdächern angeordnet.

3.3 Der öffentliche Parkplatz ist durch eine maximal 2,5 m hohe und maximal 13 m lange Mauer zur Seestraße hin abzuschirmen.

3.4 Durch eine Umwehrgang bzw. Möblierung der Dachterrasse des Gebäudes im Sondergebiet Wassersport darf keine optische Zweigeschossigkeit entstehen.

### 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)

4.1 Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist bei Abgang zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze als Hochstamm zu verwenden. (Artenliste siehe Begründung) (§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB)

4.2 Innerhalb des Sondergebietes Wassersport sind insgesamt 3 Bäume zu pflanzen.

4.3 Die innerhalb des Plangebietes zu pflanzenden Bäume sind als standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Die Gehölze sind als Hochstamm mit einer Pflanzqualität von mindestens 20/25 cm Stammumfang zu wählen und auf Dauer zu erhalten.

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

4.5 Die jetzigen Steggfähe sind dauerhaft im Stadtsee zu versenken (Molluskenschutz für besonders geschützte Arten). Die Arbeiten sind durch eine geeignete Fachperson zu begleiten.

### 5. 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:

5.1 Arbeiten in Gehölzbeständen und dem Ufersaum dürfen nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. stattfinden. (Brutvogelschutz)

5.2 Ein Abriss der Gebäude darf gem. § 29 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. erfolgen. (Brutvogelschutz)  
Eine Ausweitung des Zeitfensters ist möglich, wenn keine besetzten Nester von an oder in Gebäude brütenden Vogelarten zerstört werden. Abzureißende oder zu sanierende Gebäude sind rechtzeitig vor dem Eingriff durch einen Sachkundigen hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzung als Brutplatz für Mehlschwalben und andere gebäudebrütende Vogelarten zu überprüfen

5.3 Im Vorfeld eines Abrisses oder Umbaus bestehender Gebäude ist rechtzeitig durch einen Sachkundigen zu prüfen, ob die Gebäude als Fledermausquartiere genutzt werden. ggf. sind erforderliche Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Strukturen, die ausschließlich als Sommerquartier nutzbar sind (Wochenstuben, Tagesverstecke, Balzquartiere) können im Kernwinter abgerissen bzw. gefüllt werden. Bei nachgewiesenen Wochenstuben ist auf die Bereitstellung von Ersatzquartieren zu achten.

Bei festgestellten potenziellen Winterquartieren findet im Herbst (September – Oktober) eine endoskopische Untersuchung auf Besatz statt. Sofern ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt wird, ist durch Vergrümmungs- und ggf. Umsiedlungsmaßnahmen sicherzustellen, dass keine Tiere im Quartier verbleiben. Die Bereitstellung von Ersatzquartieren hat vor Beginn der Bauarbeiten im September – Oktober stattzufinden. Anschließend wird nach vorgezogener Bereitstellung entsprechender Ersatzquartiere das Quartier entweder verschlossen oder sofort durch Gebäudeabriss bzw. eine Baumfällung anschließend in den Wintermonat (01.12. – 28./29.02.) nicht mehr nutzbar gemacht.

5.4 Sofern eine Nutzung der Gebäude durch Mehlschwalben oder sonstige Gebäudebrüter gegeben ist, sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / CEF-Maßnahme vor Beginn der nächsten Brut-saison geeignete Kunstnester durch einen Sachkundigen an geeigneter Stelle an einem Gebäude im Umfeld des ursprünglichen Neststandortes anzubringen. Die Zahl der Kunstnester richtet sich nach der festgestellten Koloniegroße.

Sofern eine Bereitstellung von Ersatzquartieren erforderlich ist, sind diese vor Beginn der Bauarbeiten im September – Oktober im Plangebiet oder dessen Umfeld, dem Artenspektrum des Untersuchungs-raumes und dem Quartiertyp angepasst, bereitzustellen.

5.5 siehe Textziffer 4.1

### HINWEISE

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109 sind die Vorgaben der Gestaltungs-satzung der Stadt Mölln zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich im Umgebungsschutzbereich der beiden nachrichtlich kennzeich-neten Denkmale in der Seestraße 42 und 47. Alle baulichen Maßnahmen innerhalb des Gel-tungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109 bedürfen daher gemäß § 12 (1) DSchG einer denk-malrechtlichen Genehmigung.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vor-schriften u. a.) können während der Dienststunden beim FB Bauen und Stadtentwicklung, Wasserträger Weg 16, 23879 Mölln eingesehen werden.

Ordnungswidrig handelt, wer gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 62 (1) Nr. 1 LBO verstößt.

### PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Be-schlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungs-plan Nr. 109 für das Gebiet westlich Seestraße, Höhe des Anschlusses Grubenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### VERFAHRENSVERMERKE:

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

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

4. Der Bauausschuss hat am ..... 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 ..... bis ..... 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... 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 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

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

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

Mölln, den .....

Siegel

Bürgermeister

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

Mölln, den .....

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 Interessier-ten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Ver-fahrens- 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 mitlith am ..... in Kraft getreten.

Mölln, den .....

Siegel

Bürgermeister

Entwurf

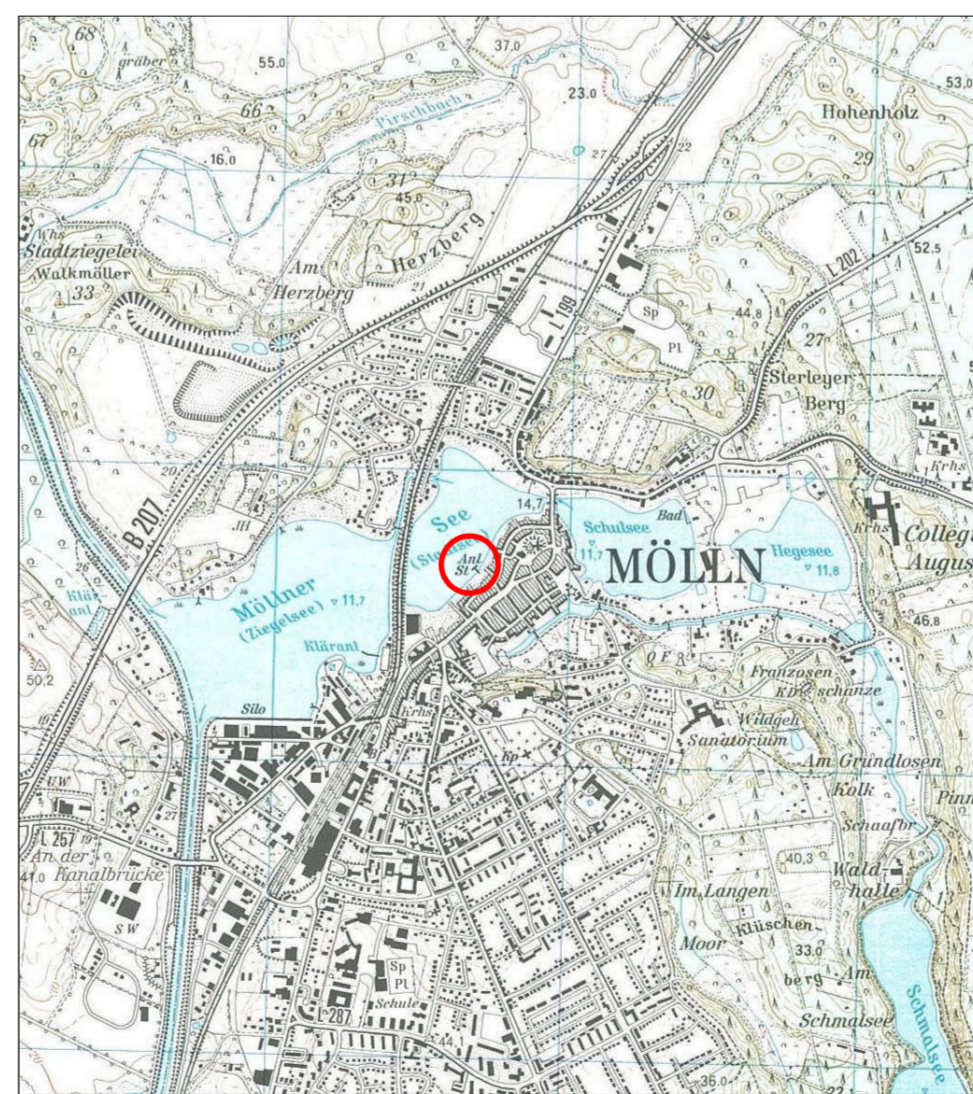
# STADT MÖLLN

Kreis Herzogtum Lauenburg

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 109

für das Gebiet

östlich Stadtsee, westlich Seestraße, in Höhe des Anschlusses  
Grubenstraße



STADT MÖLLN - FD PLANUNG  
Möb-Sprengel  
Stand: 18.09.2020