

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



TEXT (TEIL B)

1. Allgemeines

1.1 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)

1.2 Innerhalb des Gebietes WA 5 ist die Errichtung des obersten Geschosses auch zulässig, wenn dieses nicht als Vollgeschoss ausgebildet ist. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 31 (1) BauGB)

1.3 Stellplätze, Geh- und Fahrflächen auf Privatflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können. (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

1.4 Aufschüttungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Anlagen oder dem Straßenbau stehen, dürfen nicht höher als 0,5 m über dem gewachsenen Boden sein. (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.5 Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 450 qm, pro Doppelhaushälfte mindestens 250 qm zu betragen. (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

1.6 Innerhalb der Gebiet WA 1 - 4 sind in Wohngebäuden als Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten sowie in Wohngebäuden als Doppelhaus pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.7 Auf den Grundstücken ist pro Wohneinheit eine Stellplatzfläche von 13 qm zzgl. erforderlicher Fahrfläche herzustellen. Innerhalb des Gebietes WA 5 ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen nur innerhalb des Baufensters und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB) Ausnahmeweise darf im Bereich der Stellplatzfläche im Gebiet WA 5 ein Blockheizkraftwerk für die Versorgung des Plangebietes errichtet werden. (§ 14 (2) BauGB)

1.8 Innerhalb des Gebietes WA 5 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO)

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

DACHGESTALTUNG

Die Dächer der Wohngebäude sind nur als Sattel-, Wal-, oder Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 45° herzustellen. Das Dach des Wohngebäudes im Gebiet WA 5 kann auch als Flachdach ausgebildet werden. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende, nicht reflektierende Eindeckungen zu verwenden. Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

Die Summe der Länge der Dachaufbauten der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 25% der zugehörigen Fassadenlänge überschreiten.

Dächer von Nebenanlagen, geschlossene Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) sind als Grunddächer auszubilden.

Die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche integriert (Indachmontage) sind und die Dachfläche nicht überragen.

Im Gebiet WA 5 dürfen die Anlagen bei Verwendung eines Flachdaches auch aufgeständert werden.

FASSADENGESTALTUNG

In den Gebieten WA 1 - 4 sind die Außenwände der Gebäude in Ziegel-/Klinkermauerwerk oder als Putzfassade auszuführen. Ziegel bzw. Klinker dürfen nur in den Farbönen Rot - Rotbraun - Braun verwendet werden. In Kombination mit Ziegel-/Klinkermauerwerk oder verputzten Wandflächen können insgesamt bis zu 30% des geschlossenen Wandanteils bezogen auf die jeweils zugehörige Fassadenlänge (pro Seite) auch als Holzfassade, mit einer Ziegel-/Klinkerverkleidung oder einer zweiten Putzfarbe ausgeführt werden. Glasfassaden dürfen verwendet werden.

Die Außenwände von geschlossenen Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen.

In dem Gebieten WA 5 sind die Außenwände der Gebäude in Ziegelmauerwerk oder als Putzfassade auszuführen. Klinker dürfen nur in den Farbönen Rot - Rotbraun - 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. Energieeffizienzstandard und erneuerbare Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

3.1 Innerhalb der Gebiete WA 1 - 5 dürfen die Gebäude einen Jahresheizwärmebedarf von 40 kWh pro qm/a (Niedrigenergiehaus mit Energieeffizienzstandard 40) nicht überschreiten.

3.2 Zur Versorgung der Gebäude mit Raumwärme und Warmwasser ist ein Teil der Wärmeleistung durch erneuerbare Energien zu erzeugen. Bei Nutzung von Anlagen solarer Strahlungsenergie sind mindestens 25% des Gesamtbedarfes durch diese zu decken. Bei Nutzung gasförmiger Biomasse sind mindestens 50% und bei flüssiger bzw. fester Biomasse mindestens 83% des Gesamtbedarfes durch diese zu decken. Soll der Energiebedarf aus einer Kombination solarer und gasförmiger oder flüssiger bzw. fester Biomasse gedeckt werden, sind dabei mindestens 25% aus solarer Strahlungsenergie zu verwenden. Die Höhe des Anteils gasförmiger oder flüssiger bzw. fester Biomasse ist dabei nicht vorgegeben.

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 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze als Hochstamm zu verwenden. (Artenliste siehe Begründung) (§ 9 (1) Nr. 20, 25b BauGB)

4.2 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)

4.3 Die zu fallenden Bäume sind durch Neupflanzungen auf dem betroffenen Grundstück zu kompensieren. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölzarten als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von mindestens 12/14 cm Stammumfang zu verwenden und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

In Verbindung mit der Baumschutzsatzung der Stadt Mölln entspricht 1 Baum mit Pflanzqualität von 20/25 cm Stammumfang 4 Bäumen mit Stammumfang von jeweils 12/14 cm (wertgleicher Ausgleich). (Artenliste siehe Begründung) (§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB)

Folgender Kompensationsumfang ist zu leisten:

Zum Entfall festgesetzter Baum mit Nummer	Umfang der Ersatzpflanzungen
1	2
2	3
3	2
4	3
5	3

4.4 Innerhalb der Gebiete WA 1 - 4 ist pro Grundstück mindestens ein standortheimisches Laubgehölz, innerhalb des Gebietes WA 5 sind insgesamt 3 standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Gehölze sind als Hochstamm mit einer Pflanzqualität von mindestens 12/14 cm Stammumfang zu wählen und auf Dauer zu erhalten. (Artenliste siehe Begründung) Ausgenommen davon sind die Grundstücke, auf denen Ersatzpflanzungen gemäß Textziffer 4.3 zu leisten sind. Pro angefangene 4 Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzfläche im Gebiet WA 5 außerdem jeweils 1 standortheimischer Baum zu pflanzen. (Artenliste siehe Begründung) (§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB)

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 Die vom Abriss betroffenen Gebäude dürfen nicht während der Brutzeit zwischen dem 01.03. bis 30.09. entfernt werden. Darüber hinaus sind die betroffenen Gebäude rechtzeitig vor Beginn entsprechender Baumaßnahmen von einer geeigneten Fachperson auf Brutvögel und auf Haus bewohnende Fledermausarten zu untersuchen, ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen.

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

5.3 Pro Gebäude ist ein Nistkasten für Sperlinge und andere Gebäudebrüter an den neuen Gebäuden (auch Nebengebäuden) anzubringen bzw. sind an diesen Gebäuden äquivalente Strukturen zu schaffen, die Brutvögeln als Quartier dienen könnten.

5.4 siehe Textziffer 4.4

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.10.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 120 für das Gebiet nördlich der Kolberger Straße, westlich der Königsberger Straße und östlich Großer Buchenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 08.11.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 16.04.2019.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde vom 24.04.2019 bis 24.10.2019 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 12.04.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 28.05.2020 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 23.06.2020 bis 23.07.2020 während folgender Zeiten: montags, dienstags, mittwoch und freitags von 9.30 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 23.06.2020... 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 11.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.10.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.10.2020 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 19. Nov. 2020

Siegel

Bürgermeister

10. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude mit Stand 28.10.2020 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, den 16.11.2020

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 25.11.2020 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 28.11.2020 in Kraft getreten.

Mölln, den 27. Nov. 2020

Siegel

Bürgermeister

HINWEISE

Innerhalb des ausgewiesenen Waldabstandsstreifens nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig. Dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude.

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

Ordnungswidrig handelt, wer gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 82 (1) Nr. 1 LBO verstößt.

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) 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 Plangebietes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- WA 1** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Nummerierung
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- h = 40,0 m ü. NHN** Gesamthöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß
- Firstrichtung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- O** Offene Bauweise
- Baugrenze
- 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
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Zu- und Ausfahrt;
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
- Zweckbestimmung:
- naturnaher Bereich
- öffentlich
- 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)
- Baum zu fällen (= mit Nummerierung; Kompensation erforderlich)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
- St** Offene Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)
- Waldabstand (§ 24 LWaldG i. Vbg. m. § 9 (6) BauGB) - auf 20 m reduziert -
- mögliche Grundstücksgrenze
- Vorhandene bauliche Anlage
- künftig entfallende bauliche Anlage
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- 115/28
- Maßangabe in m
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

STADT MÖLLN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 120

für das Gebiet

nördlich der Kolberger Straße, westlich der Königsberger Straße und östlich Großer Buchenhorst

