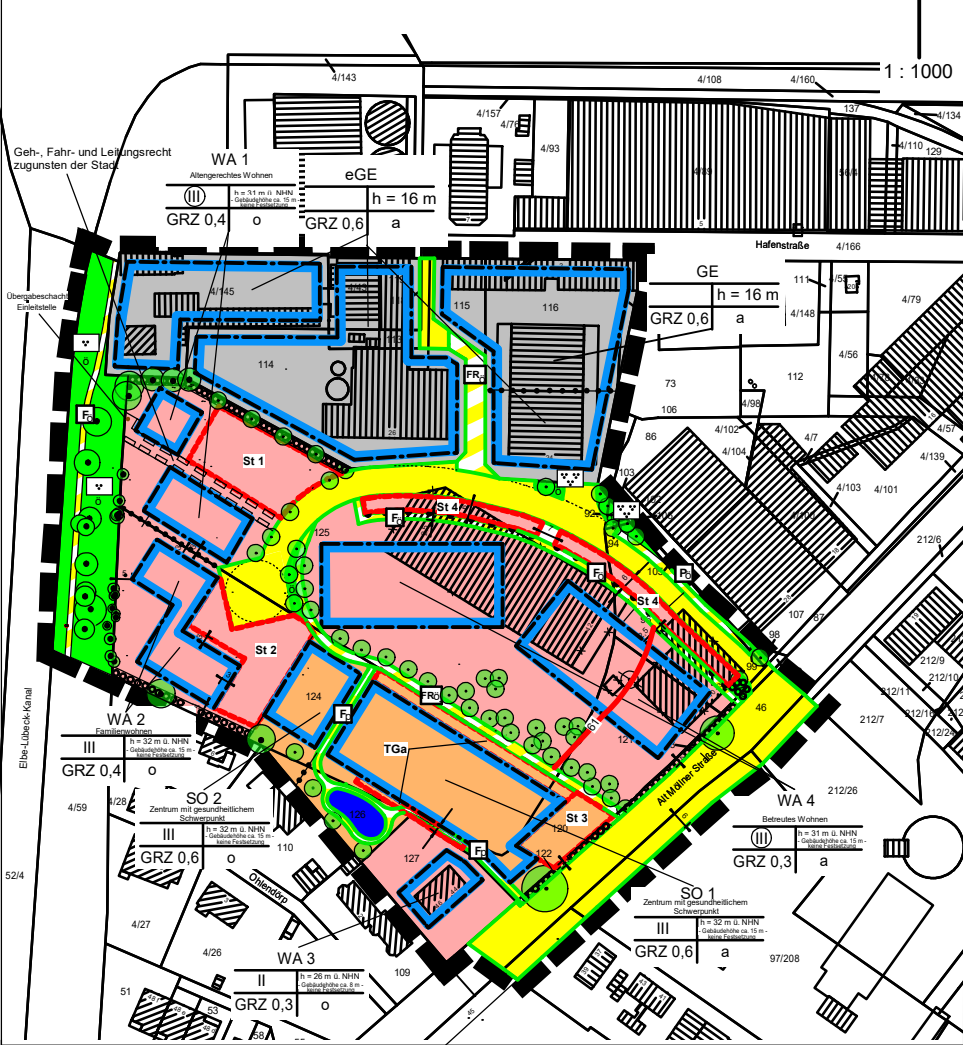


PLANZEICHNUNG (TEIL A)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

FESTSETZUNGEN

- Legende for planning regulations including: Grenze des Plangelbtes, Art der baulichen Nutzung, Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4), Gewerbegebiete (GE, eGE), Sonstiges Sondergebiet (SO 1, SO 2), Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ 0,3), Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Verkehrsflächen, Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Öffentlicher Parkplatz, Öffentlicher Fuß- und Radweg, Privater Fußweg, Straßenbegrenzungslinie, Bereich ohne Zu- und Ausfahrt.

TEXT (TEIL B)

1. Allgemeines
1.1 Der Bezugspunkt für die jeweils maximal festgesetzte Gebäudehöhe im Bereich der Gewerbegebiete GE und eGE ist die Hafenstraße im Bereich des jeweiligen Gebäudeabschnittes.
1.2 Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei jedoch Baulängen bis 80 m zulässig sind.
1.3 Stellplätze, Geh- und Fahrflächen auf Privatflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.
1.4 Auf den Grundstücken ist pro Wohneinheit eine Stellplatzfläche von 13 qm zzgl. erforderlicher Fahrfläche herzustellen.
1.5 Die jeweils zulässigen Grundflächen dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.
2. Art der baulichen Nutzung
2.1 Allgemeine Wohngebiete
Die Ausnahmen gem. § 4 (3) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 errichtbaren Wohngebäude sind ausschließlich für alle Menschen oder Menschen mit Behinderung herzustellen und zu verwenden.
Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen nur der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
2.2 Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiete
Die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO in den Gewerbegebieten GE und eGE ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten sind nicht zulässig.
In den eingeschränkten Gewerbegebieten eGE sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
In den Gewerbegebieten GE und eGE sind Einzelhandelsbetriebe gem. 1 (5) i. Vbg. m. § (9) BauNVO ausgeschlossen.
Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max 250 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- und Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 qm für den Einzelhandelsbetriebe kann darüber hinaus bis zu 800 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handels, des Holz-, holzverarbeitenden Bereiches oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf die beschriebene Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden.
In den Gewerbegebieten GE und eGE sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Pro Betrieb ist maximale eine Wohnung unter folgenden Bedingungen zulässig:
a) Der Antragssteller 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) zuzuordnen.
§ 1 (5) BauNVO i. V. m. (9) BauNVO
2.3 Sondergebiete Zentrum mit gesundheitlichem Schwerpunkt
Die Sonstigen Sondergebiete Zentrum mit gesundheitlichem Schwerpunkt sollen gesundheitlichen, pädagogischen und sozialen Zwecken dienen. Zulässig sind hier Anlagen für gesundheitliche, pädagogische und soziale Zwecke, Dienstleistungen, gewerbliche Einrichtungen, Gastronomie und mit den v. g. Nutzungen verbundene Wohnungen.
In den Sondergebieten Zentrum mit gesundheitlichem Schwerpunkt ist eine Verkaufsfläche von maximal 350 qm für Einzelhandelsbetriebe zulässig. 1/7 dieser Verkaufsfläche dürfen für den Verkauf von zentralrelevanten Sortimenten wie Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Haus- und Heimtextilien, Sportbekleidung und -schuhe, Schuhe, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Kunstgegenstände, Antiquitäten, Bilder, Bilderrahmen, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat, Foto- und Fotozubehör, Augenoptik und Hörgeräteakustik, Uhren, Schmuck, Lederwaren, Koffer, Taschen, Musikalien sowie Musikinstrumente zur Verfügung stehen.
§ 11 BauNVO

FÄLLUNG VON BÄUMEN

6.2 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 16/8 cm Stammumfang zu verwenden und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die zu verwendende Art ist der Begründung zu entnehmen.
NEUPFLANZUNG VON BÄUMEN
6.3 Für die zeichnerisch innerhalb der öffentliche Verkehrsfläche und öffentlichen Grünflächen festgesetzten Bäume ist der Trompetenbaum (Catalpa bignonioides oder Catalpa eschweicens) als Hochstamm mit Pflanzqualität von 20/25 cm Stammumfang zu verwenden und auf Dauer zu erhalten. Zusätzlich ist ein den v. g. Angaben entsprechender Baum im Bereich der öffentlichen Parkplätze zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
6.4 Für die zeichnerisch auf den Privatflächen festgesetzten Bäume sind standortgerechte Gehölzarten als Hochstamm mit Pflanzqualität von 20/25 cm Stammumfang zu verwenden und auf Dauer zu erhalten (Artenliste siehe Begründung)
6.5 Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte dürfen um maximal 2 m gegenüber der festgeschriebenen Stelle verschoben werden.
6.6 Pro angefangene 4 Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzfläche St 1 ein standortgerechter Baum als Hochstamm mit Pflanzqualität von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Artenliste siehe Begründung).
Pro angefangene 4 Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzfläche St 4 ein standortgerechter Baum als Hochstamm mit Pflanzqualität von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Als Baumart ist der Trompetenbaum (Catalpa bignonioides oder Catalpa eschweicens) zu verwenden.
Pro angefangene 4 Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen St 2 und 3 bzw. innerhalb eines Abstands von 2 m zu den Stellplatzflächen ein standortgerechter Baum als Hochstamm mit Pflanzqualität von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Artenliste siehe Begründung)
6.7 Innerhalb der Wurzelbereiche der zum Erhalt sowie als Neupflanzung festgesetzten Bäume sind keine Bodenauflage- und -abträge zulässig. Die Größe der offenen Baumscheibe hat mindestens 12 qm zu betragen.
BIODIVERSITÄT
6.8 Auf 20 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sind Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität umzusetzen (mögliche Maßnahmen siehe Begründung).
7. 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 Fledermauschutz
7.1 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.
7.2 Die vom Abriss betroffenen Gebäude dürfen nicht während der Brutzeit zwischen dem 01.03. bis 30.09. entfernt werden. Es sollte vor einem Abriss durch einen Fledermaus spezialisten geprüft werden ob sich hinter Bretterverkleidungen Fledermäuse aufhalten.
8. Immissionschutz
ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA 4
Die Grundrissgestaltung innerhalb des südöstlichen Baulinien im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist so vorzunehmen, dass Schlafräume nicht in NO-Richtung angeordnet sind. Alternativ müssen bei Anordnung von Schlafräumen durch NO-Seite Fassadenvorsätze im Sinne von Wintergartenbalkonen oder Schlafräume angebracht werden.
Im gekennzeichneten Bereich mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von La >= 61 dB(A) sind für Fassaden mit Blick zur Alt-Möllner-Straße passive Schallschutzmaßnahmen mit einem Mindestwert des resultierenden Schalldämmmaßes von R'w res entsprechend der Gleichung (6) der DIN 4109-1: 2018-01 notwendig. Dieser Wert ist auf die Gesamtheit von Wänden, Fenstern, Türen, Dachschichten, Dachgauben usw. bezogen.
Zum Schutz der Nachtruhe sind hier Schlafräume mit Fenstern zur Nord-, Ost- und Südseite mit schalldämmten Raumlüftungsgeräten auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.

HINWEISE

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können während der Dienststunden beim FB Bauen und Stadtentwicklung, Wasserkrieger Weg 16, 23879 Mölln eingesehen werden.
Die Anlage von Schottergärten ist gemäß der Landesbaurecht Schleswig-Holstein (LBO) verboten. Ordnungswidrig handelt, wer gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 84 (1) Nr. 1 LBO verstößt.
Pflanzungen, die gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt sind, können nötigenfalls seitens der Stadt als Pflanzgebote gem. § 178 BauGB durchgesetzt werden.
Schutzmaßnahmen während der Bauzeit
Die Bäume inklusiv Wurzelraum sind vor Baubeginn und während der gesamten Bauphase vor Beschädigung fachgemäß zu schützen und zu sichern. Die Bäume inklusiv des gesamten Wurzelbereiches sind während der Bauphase durch einen 2 m hohen ortsfesten Bauzaun zu schützen.
Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig. Der aufzustellende Schutzzaun ist ohne Beschädigungen an den Bäumen einzurichten.
Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.
FASADENGESTALTUNG
3.1.3 Es sind für die Fassadengestaltung Weiß- sowie helle bis dunkle Grautöne in Anlehnung an folgende Nummern des Farbregisters 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 nur in den Farbtönen Rot - Rotbraun - Braun in Anlehnung an folgende Nummern des Farbregisters 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. Die Verwendung von reflektierenden Materialien für Fassadenteile sowie reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster, Glasfassaden und Türen sind nicht zulässig.
3.1.4 In den Gewerbegebieten GE und eGE sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind nicht umsetzbar. 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 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 nicht errichtet werden. Die Masthöhe für Werbefahnen darf höchstens 8 m betragen. Pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist die Aufstellung eines Fahnenmastes mit Fahne zulässig. Bewegliche (aufende), blinkende, akustische und Wechsellichtwerbeanlagen sind nicht zulässig.
4. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB)
Fossile Brennstoffe dürfen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Sondergebiete Zentrum mit gesundheitlichem Schwerpunkt für die Wärme- und Wasserversorgung nicht verwendet werden.
Im Wohngebiet WA 3 kann für die Änderung bzw. Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits existieren, eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden. (§ 31 (1) BauGB).
5. Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA), im Sondergebiet SO 2 und in den Gewerbegebieten GE und eGE sind die nutzbaren Dachflächen neu zu errichtender Gebäude und neuer baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Definition Solarmindestfläche siehe Begründung).
Werden auf einem Dach Solarwärme Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
6. 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)
ERHALT VON BÄUMEN
6.1 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.

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbaurecht wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 123 für den südwestlichen Teil des Gebietes südlich Hafenstraße, östlich Eibe-Lübeck-Kanal, nördlich der Wohnbebauung Ohlendörp, westlich der Alt-Möllner Straße, 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 § 2 (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.mölln.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-Planung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet 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 erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Lübeck, 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 Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von 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 mit ihm am in Kraft getreten.
Mölln, den
Siegel Bürgermeister

STADT MÖLLN

Kreis Herzogtum Lauenburg
Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 123

für den südwestlichen Teil des Gebietes südlich Hafenstraße, östlich Eibe-Lübeck-Kanal, nördlich der Wohnbebauung Ohlendörp, westlich der Alt-Möllner Straße

