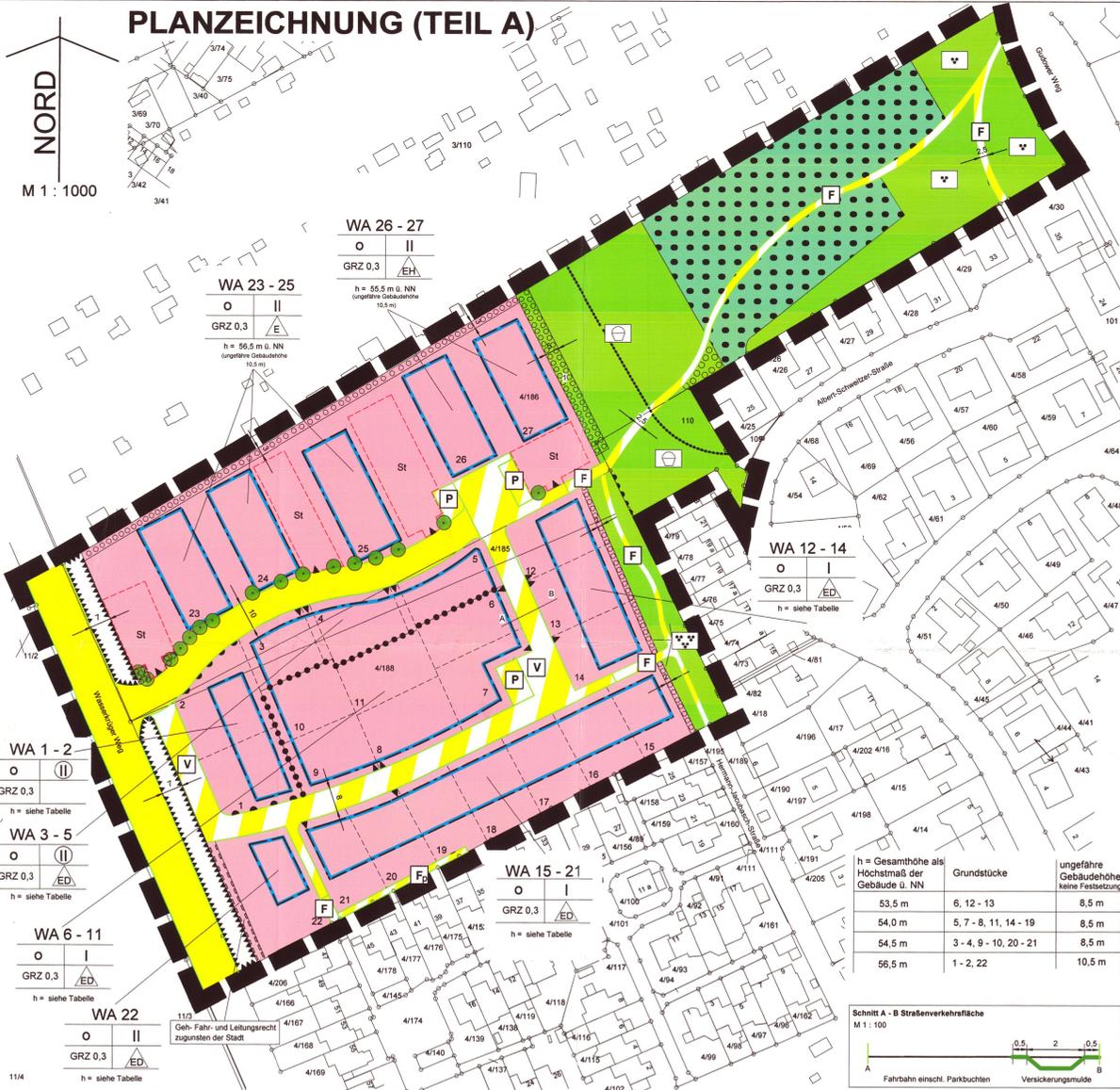


PLANZEICHNUNG (TEIL A)



TEXT (TEIL B)

1. Allgemeines
 1.1 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
 1.2 Stellplätze, Geh- und Fahrflächen auf Privatflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können. Die Wegeverbindung zwischen Gudower Weg und dem Allgemeinen Wohngebiet ist in wassergebundenem Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) Nr. 1, 4 und 11 BauGB)
 1.3 Bei Grundstücken mit festgesetzten Zu- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese auf dem jeweiligen Grundstück (1 - 27) abschließend nur an der zeichnerisch festgesetzten Stelle zulässig. Die Breite einer Zu- und Ausfahrt darf dabei auf den Grundstücken 1 - 22 maximal 5 m je Zu- und Ausfahrt, auf den Grundstücken 23 - 27 maximal 6 m betragen. Die Zu- und Ausfahrt darf hier maximal 1 m bezogen auf die festgesetzte Stelle verschoben werden. Bei Grundstücken ohne zeichnerische Festsetzungen von Zu- und Ausfahrten können diese an beliebigen Stellen zur öffentlichen Verkehrsfläche umgesetzt werden.
 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)
1.4.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) 1 - 22
 1.4.1.1 Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 450 qm, pro Doppelhaushälfte mindestens 250 qm zu betragen. (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
 1.4.1.2 In den Gebieten WA 1 - 22 ist pro Wohneinheit eine Stellplatzfläche von 13 qm zzgl. erforderlicher Fahrfläche herzustellen. (§ 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB)
1.4.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) 23 - 27
 1.4.2.1 In den Gebieten WA 23 - 27 ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen nur innerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Pro Wohneinheit ist eine Stellplatzfläche von 13 qm zzgl. erforderlicher Fahrfläche herzustellen. (§ 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB)
 1.4.2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 90 vom Hundert überschritten werden. (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO)
2. Gestaltung (§ 96 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)
DACHGESTALTUNG
2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) 1 - 22
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 22 sind die Dächer der Wohngebäude nur als Sattel-, Walml-, Zelt- oder Pultdächer mit einer Neigung von 10° - 45° herzustellen. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
 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 50% der zugehörigen Fassadenlänge überschreiten.
 Dächer von geschlossenen Garagen, offenen Kleingaragen (Carports) mit Dachneigungen unter 10° sind als Gründächer auszubilden. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende, nicht reflektierende Eindeckungen zu verwenden.
 Die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche integriert (Indachmontage) sind und die Dachfläche nicht überragen.
2.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) 23 - 27
 In den Gebieten WA 23 - 27 sind die Dächer der Wohngebäude nur als Flach- bzw. Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° auszubilden.
 Dächer von geschlossenen Garagen, offenen Kleingaragen (Carports) und sonstigen Nebenanlagen mit Dachneigungen unter 10° sind als Gründächer auszubilden. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende, nicht reflektierende Eindeckungen zu verwenden.
 Die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche integriert (Indachmontage) sind und die Dachfläche nicht überragen.
FASSADENGESTALTUNG
2.3 Allgemeine Wohngebiete (WA) 1 - 22
 In den Gebieten WA 1 - 22 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.
2.4 Allgemeine Wohngebiete (WA) 23 - 27
 In den Gebieten WA 23 - 27 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. 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 Für die innerhalb der Gebiete WA 23 - 27 zu pflanzenden Bäume (siehe Planzeichnung) sind standortgerechte Gehölzarten als Hochstamm ("Klimabäume" - siehe Artenliste in der Begründung) mit Pflanzqualitäten von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben hat 12 qm zu betragen. Die Standorte der Bäume können um maximal 2 m verschoben werden. (§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB)
3.2 Für die Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 9 standortgerechte Gehölzarten als Hochstamm ("Klimabäume" - siehe Artenliste in der Begründung) mit Pflanzqualitäten von 20/25 cm Stammumfang zu verwenden und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben hat 12 qm zu betragen. (§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB)
3.3 In den Gebieten WA 3 - 21 ist pro Grundstück mindestens ein standortgerechtes Laubgehölz 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) (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
3.4 Die auf den Grundstücken WA 12 - 14 festgesetzten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Laubgehölzarten (Pflanzliste siehe Begründung) als maximal 1,30 m hohe Hecke herzustellen. Die Hecke darf pro Grundstück auf einer Länge von maximal 1,50 m Breite für die Anlage eines Zuganges unterbrochen werden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
3.5 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind insgesamt 6 Obstbäume als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
3.6 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Offenlandbereich ist 1 Mal jährlich jeweils ab September zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Auf eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
3.7 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 1 ist als bepflanzter Wall - naturnah mit standortheimischen Arten - mit einer Wallhöhe von ca. 1,5 m auszubilden. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
3.8 Die Fällung von Bäumen ist zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. durchzuführen (Fiedermausschutz). Die Beseitigung sonstiger Gehölze (Sträucher, Jungwuchs) ist zwischen dem 01.10. und 28./29.02. vorzunehmen (Vogelschutz). Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass Spalten (Fledermäuse) oder Nester (Vögel) nicht besetzt sind.
4. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
4.1 Die Fläche für Nutzungseinschränkungen oder für die Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist als Lärmschutzwall / -wand mit einer Gesamthöhe von 3 m auszubilden. Der Lärmschutzwall ist zu dauerhaft mit standortheimischen Arten zu bepflanzen, die -wand dauerhaft zu begrünen.
4.2 Es gelten für die jeweils nördliche, südliche und westliche Gebäudeseite die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):
 Grundstücke 1, 2, 22 und 23:
 EG + 1. OG: Lärmpegelbereich III mit erf. R_w, res = 35 dB
 Grundstücke 1, 2, 23:
 2. OG: Lärmpegelbereich IV mit erf. R_w, res = 40 dB
 Grundstücke 3, 24:
 2. OG: Lärmpegelbereich III mit erf. R_w, res = 35 dB
 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R_w, res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschl. Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen.
 Grundlage ist die als Technische Bestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" und Beiblatt 1 zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.
 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemeinen Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig vom Wasserkrüger Weg abgewandten östlichen Gebäudeseiten zulässt. 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:
 Pflanzungen, die gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt sind, können nötigenfalls seitens der Stadt als Pflanzangebote gem. § 176 BauGB durchgesetzt werden.
 Die gem. Textziffer 3.3 zu pflanzenden Bäume auf den Privatgrundstücken können über die in der rechtskräftige Baumschutzsatzung vorgesehene Ausgleichsbaumstellung durch die Stadt finanziert und gepflanzt werden (siehe unter 6.3.2 der Begründung).
 Das Errichten ansonsten genehmigungs- und anzeigefreier Gebäude innerhalb des Waldabstandes ist verboten. (§ 24 (1) Satz 1 L WaldG)

PRÄAMBEL:
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 94 der Landesbauordnung nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.12.2017 wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 113 für das Gebiet nördlich der Bebauung Rudolf-Virchow-Straße, westlich der Bebauung Albert-Schweitzer-Straße, südlich der Kleingartenanlage und östlich des Wasserkrüger Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), beschlossen:

VERFAHRENSVERMERKE:
 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 17.12.2015 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 18.05.2016 sowie durch die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 18.05.2016.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde vom 27.05.2016 bis 27.06.2016 durchgeführt.
 3. 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 17.05.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 4. Der Bauausschuss hat am 29.06.2017 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 14.07.2017 bis 17.08.2017 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.07.2017 in der Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 10.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 7. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.11.2017 bis 17.11.2017 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.10.2017 in der Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
 Mölln, den 05. April 2018
 Siegel
 Bürgermeister
 8. Der katastermäßige Bestand am 14.12.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Mölln, den 30.11.2017
 Siegel
 öffentl. best. Verm. Ing.
 9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 10. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.12.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 11. Die B-Plansetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 Mölln, den 05. April 2018
 Siegel
 Bürgermeister
 12. 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 04.04.18 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 04.04.18. in Kraft getreten.
 Mölln, den 1.3. April 2018
 Siegel
 Bürgermeister

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

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 13.05.2017.
 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 13.05.2017.

FESTSETZUNGEN

	Grenze des Plangellungsraumes		Flächen für Wald (§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)
	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)		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 BauGB)
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Grundstücksnummer		Baum zu pflanzen (symbolische Darstellung) (siehe Textziffer 3.1) (§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB)
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) 1 mit Nummer
	Grundflächenzahl		Umgrenzung von Flächen für Pkw-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	Zahl der Vollgeschosse zwingend		Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für die Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 (4) BauGB)
	Gesamthöhe als Höchstmaß (siehe Tabelle)		Vorhandene bauliche Anlage
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)		Flurstücksgrenze
	offene Bauweise		Flurstücksnummer
	nur Einzelhäuser zulässig		Maßangabe in m
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
	nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig		
	Baugrenze		
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)		
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
	Verkehrsberuhigter Bereich		
	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche		
	Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg		
	Zweckbestimmung: privater Fußweg		
	Zu- und Ausfahrt		
	Bereich ohne Zu- und Ausfahrt		
	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)		
	Zweckbestimmung:		
	Kinderspielbereich		
	Parkanlage		
	naturnaher Offenlandbereich		

STADT MÖLLN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Satzung über den den Bebauungsplanes Nr. 113 für das Gebiet nördlich der Bebauung Rudolf-Virchow-Straße, westlich der Bebauung Albert-Schweitzer Straße, südlich der Kleingartenanlage und östlich des Wasserkrüger Weges

