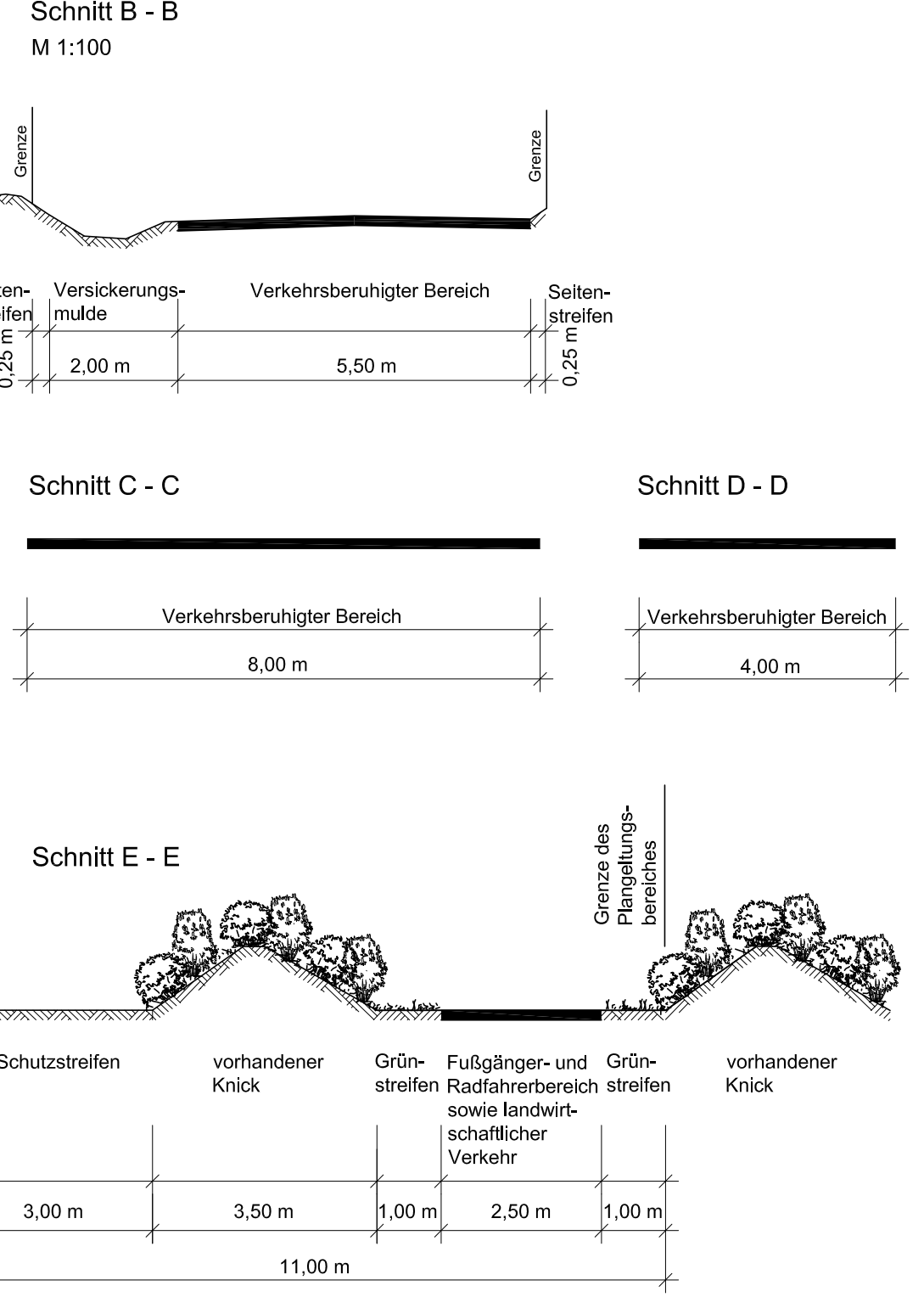


PLANZEICHNUNG - TEIL A



STRASSENPROFILE



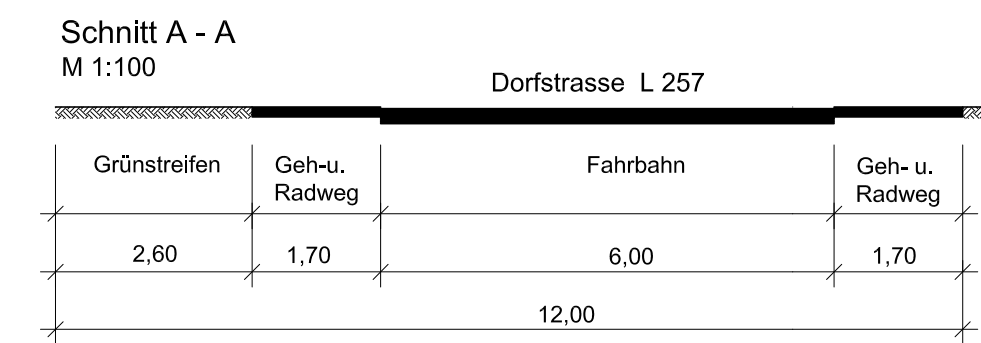
ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

- Es gilt die BauNVO von 1990.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 §9(7) BauGB
 - Allgemeines Wohngebiet §9(11) BauGB/§4 BauNVO
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §9(11) BauGB/§16 BauNVO
 - Dachneigung 30°-50° §9(4) BauGB
 - Grundflächenzahl 0,25 §9(1) BauGB/§16 BauNVO
 - nur Einzelhäuser zulässig §9(12) BauGB/§22 BauNVO
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text - Teil B Ziffer 2) §9(1)6 BauGB
 - maximale Firsthöhe (siehe Text - Teil B Ziffer 4) §9(11) BauGB/§16 BauNVO
 - Mindestgröße der Baugrundstücke §9(1)3 BauGB
 - Baugrenze §9(12) BauGB/§23(1) BauNVO
 - Straßenbegrenzungslinie §9(1)11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche §9(1)11 BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung §9(1)11 BauGB
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußgänger- und Radfahrerbereich sowie landwirtschaftlicher Verkehr
 - Anpflanzung von Bäumen §9(1)25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Text - Teil B Ziffer 5) §9(1)20 BauGB
 - Knickschutzstreifen §9(1)25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Text - Teil B Ziffer 5) §9(1)25a BauGB
 - Streuobstwiese §9(1)21 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9(1)21 BauGB
 - Fläche für die Landwirtschaft §9(1)18a BauGB
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes §9(1)24 BauGB
 - Lärmpegelbereiche III / IV

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Erhaltung des vorhandenen Knicks §25(3) LNatSchG/§9(6) BauGB
- Sichtflächen gem. EAHV 93/95 §9(6) BauGB



III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksnummern §3, §10
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
- vorhandene bauliche Anlagen
- entfallende bauliche Anlagen
- Maßstabgabe 1:3,50

TEXT - TEIL B

- ## 1. FESTSETZUNGEN FÜR FASSADEN UND DÄCHER
- § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) LBO
- 1.1 Die Außenwandgestaltung ist nur in Verblendmauerwerk und/oder Putz in gedeckten RAL-Farben oder Holzkonstruktionen in Natur und in gedeckten RAL-Farben zulässig. Andere Außenwandgestaltungen sind unzulässig. Unzulässig sind auch Holzhäuser in Blockbauweise, die in Blockbohlenbautechnik errichtet werden.
- 1.2 Die Dacheindeckungen sind in Ton- oder Betonplatten nur in den Farbönen Rot, Rot/Braun, Schwarz und Anthrazit zulässig. Dacheindeckungen sind auch als Grün-, Reel- oder Holzschieferdächer zulässig. Flachdächer sind bei Hauptgebäuden ausgeschlossen. Hochglänzende Platten sind unzulässig.
- 1.3 Die Dachneigung beträgt, in Anpassung an die umliegende Bebauung, 30°-50°. Die Dachneigung darf bei Gründächern die festgelegte Dachneigung unterschreiten.
- ## 2. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
- § 9 (1) 6 BauGB
- Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.
- ## 3. FESTSETZUNGEN FÜR NEBENANLAGEN
- § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) LBO
- 3.1 Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptkörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Neben Satteldächer und Walmdächer, die eine Dachneigung von 15° - 50° aufweisen müssen, sind bei Carports und Carports auch Flachdächer zulässig. Satteldächer und Walmdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptkörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig.
- 3.2 Auf den Baugrundstücken sind für die erste Wohnung zwei Stellplätze, für jede weitere Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen.
- ## 4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- § 9 (1) 1 BauGB / § 16 BauNVO
- Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist, wie in der Planzeichnung festgesetzt, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes an der Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Grundstückes.
- ## 5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
- ### Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Erhaltung von Landschaftselementen*
Der Knick im nördlichen Geltungsbereich ist durch Festsetzung zu sichern und zu erhalten. Der Knick ist im Bereich der Baugrundstücke sowie der Streuobstwiese durch einen Schutzstreifen von 3 m als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu schützen (fachgerechter Schutz und Pflege siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).
- ### Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)
- Bodenschutzmaßnahmen*
Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle für die Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischen zu lagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung (z.B. Lupine) einzusäen (Schutz des Oberbodens), (vgl. grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).
- Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes*
Sammlung des unbelasteten Regenwassers von den Dachflächen pro Parzelle und Nutzung dort, so weit wie möglich, als Brauchwasser. Überschüssiges Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- ### Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Baumpflanzungen im Straßenraum*
In der Planstraße sind insgesamt 4 großkronige, standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).
- Baumpflanzungen auf den Grundstücken*
Pro Grundstück ist zum öffentlichen Raum hin (Straßenraum wie Dorfstraße und/oder Erschließungsstraße) je ein klein- bis mittelkroniger, standortheimischer Laubbäum im Abstand von maximal 2 m zum Straßenraum hin zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).
- Anlage einer Streuobstwiese*
Die Fläche an der östlichen Grenze des Planungsgebietes sowie die Fläche südlich der Bauflächen liegend, ist als Streuobstwiese anzulegen, fachgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hier sind Anpflanzungen von 15 standortheimischen Obstgehölzen als Hochstamm vorzunehmen. Die Fläche ist durch Mahd oder Beweidung extensiv zu nutzen (Mahd max. ein Mal im Jahr, ab August). Auf Düngemittel und Pestizide ist zu verzichten (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).
- ### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Knickschutzstreifen*
Entlang des vorhandenen Knicks ist eine 3 m breite Schutz- und Pufferzone (gerechnet ab Knickfuß), die gleichzeitig der Pflege des Knicks dient, als Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Schutzstreifen ist zu den Baugrundstücken sowie der Streuobstwiese einzuzunehmen. Um eine Verbuschung der Fläche zu verhindern, ist der Knickschutzstreifen alle drei Jahre ab September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
- Nebenflächen*
Die privaten Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.
- ## 6. SCHALLSCHUTZ
- § 9 (1) 24 BauGB
- Für die in der Planzeichnung - Teil A gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Die Außenbauteile an den West-, Nord- und Südseiten der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989):
- | Lärmpegelbereich | Aufenthaltsräume in Wohnungen
erf. R' w, res in dB |
|------------------|---|
| III | 35 |
| IV | 40 |
- Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R' w, res gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maße erf. R' w, res ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109.
- In den Gebäuden der ersten Grundstücksreihe östlich der Dorfstraße sind Räume, die zum Schlafen genutzt werden, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den lärmquellenabgewandten östlichen Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.
- Terrassen, die an der Südseite der Häuser in der ersten Grundstücksreihe angeordnet werden, sind durch ca. 2 m hohe Wände mit einem Flächengewicht von mindestens 20 kg/m² am westlichen Rand dieser Außenwohnbereiche zumindest partiell abzuschirmen, so dass auch hier Ruhezone entstehen. Ein entsprechender Schutz von Terrassen an der Südseite der Häuser in der ersten Grundstücksreihe des allgemeinen Wohngebietes östlich der Dorfstraße im Bebauungsplan Nr. 11 wird von den vorgenannten abgesehen, wenn zusätzlich an der lärmgeschützten Ostseite der Häuser ein Außenwohnbereich zur Verfügung steht.
- ## 7. SICHTFLÄCHEN
- Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.

SATZUNG DER GEMEINDE ALT-MÖLLN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Für das Gebiet nördlich des Bolzplatzes, östlich der Dorfstraße (einschließlich Dorfstraße) und westlich des Mühlenbachtals

Aufgrund des § 10 BauGB (Baugesetzbuch), sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.03.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, für das Gebiet nördlich des Bolzplatzes, östlich der Dorfstraße (einschließlich Dorfstraße) und westlich des Mühlenbachtals, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

VERFAHRENSHINWEIS:
Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Es wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ebenfalls abgesehen.

Da das Planverfahren ein beschleunigtes Verfahren ist, wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zusammen mit dem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB.

VERFAHRENSVERMERKE:

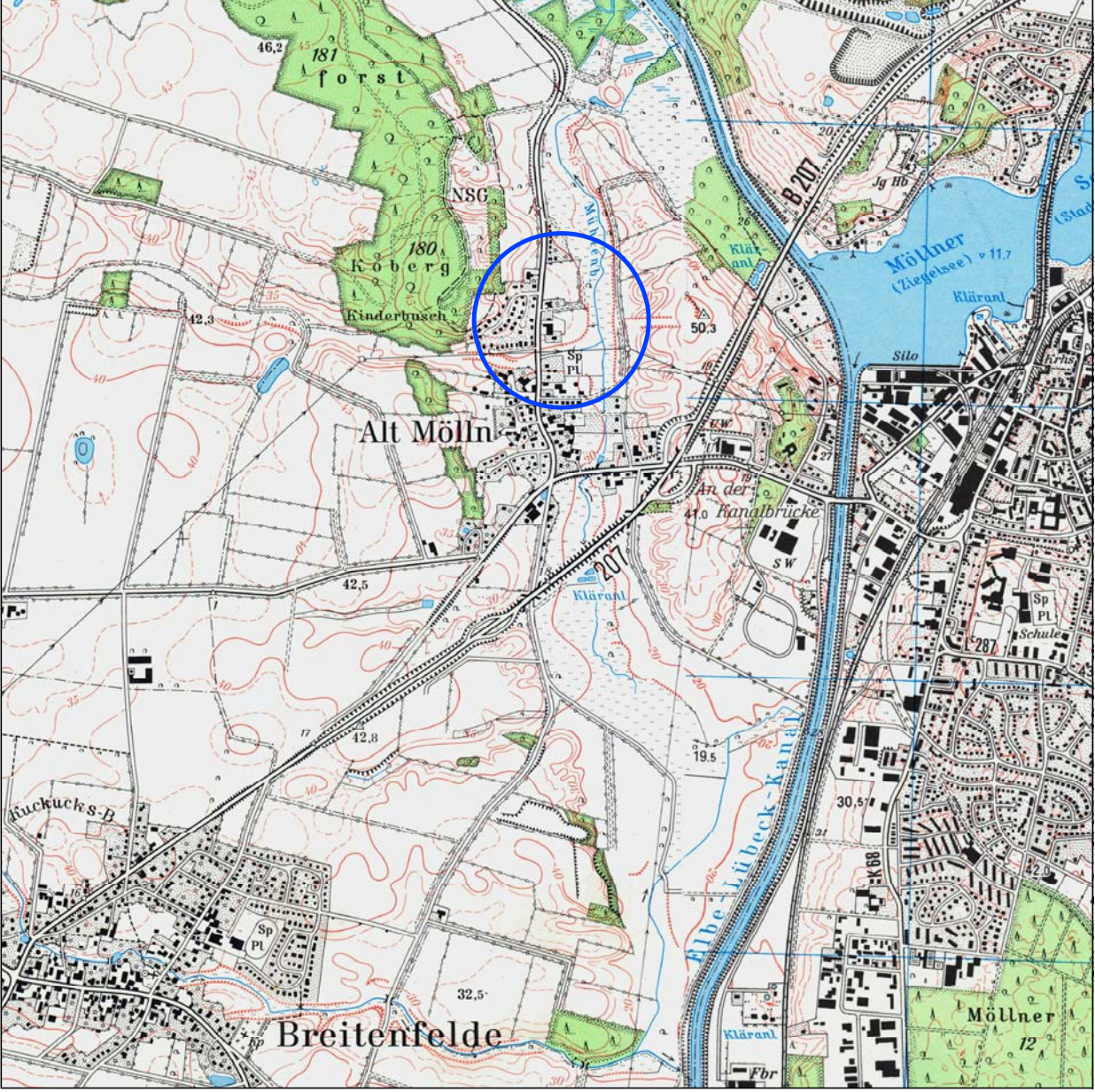
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.07.2007
- Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 15.11.2007 erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.07.2007 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/ § 13 Abs. 2 Nr. 1/ § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungs - beschlusses im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1/ § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.07.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.11.2007 bis 02.01.2008 während folgender Zeiten montags bis mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.11.2007 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 22.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- | | | |
|--|--------|---------------------------------------|
| Alt-Mölln, den 14.03.08 | Siegel | gez. Burmester - Bürgermeisterin - |
| 7. Der katastermäßige Bestand am 5. März 2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. | | |
| Lübeck, den 13. März 2008 | Siegel | gez. Lüsich - ÖBVI Lüsich- |
| 8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.01.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. | | |
| 9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.02.2008 bis 29.02.2008 während folgender Zeiten montags bis mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. (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 08.02.2008 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. | | |
| Alt-Mölln, den 14.03.08 | Siegel | gez. Burmester - Bürgermeisterin - |
| 10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am 06.03.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. | | |
| Alt-Mölln, den 14.03.08 | Siegel | gez. Burmester - Bürgermeisterin - |
| 11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen. | | |
| Alt-Mölln, den 14.03.08 | Siegel | gez. Burmester - Bürgermeisterin - |
| 12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215, Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 30.03.2008 in Kraft getreten. | | |
| Alt-Mölln, den 01.04.08 | Siegel | gez. Burmester - Bürgermeisterin - |

Ausschnitt aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
Maßstab 1 : 5.000



Übersichtskarte 1 : 25.000



| | | | |
|--|--------------|--|---|
| Gemeinde Alt-Mölln | | BSK Am Möhlenplatz 23879 Mölln BAU + STADTPLANER KONTR. Tel.: 04542/8494-40 ARCHITECTEN - INGENIEURE Fax: 04542/8281 | |
| PROJEKT : Gemeinde Alt-Mölln Kreis Herzogtum Lauenburg Bebauungsplan Nr.11 (Bebauungsplan der Innenentwicklung) | | | |
| PROJEKT NR.: | B 881-05 | Mölln im | Julii 2007 |
| Maßstab : | 1 : 1000 | geändert: | November 2007 Januar 2008 März 2008 |
| gezeichnet : | Apell/Schiff | | |
| bearbeitet : | Kühl | | |