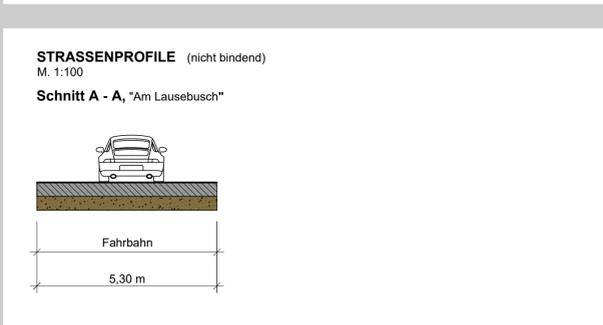
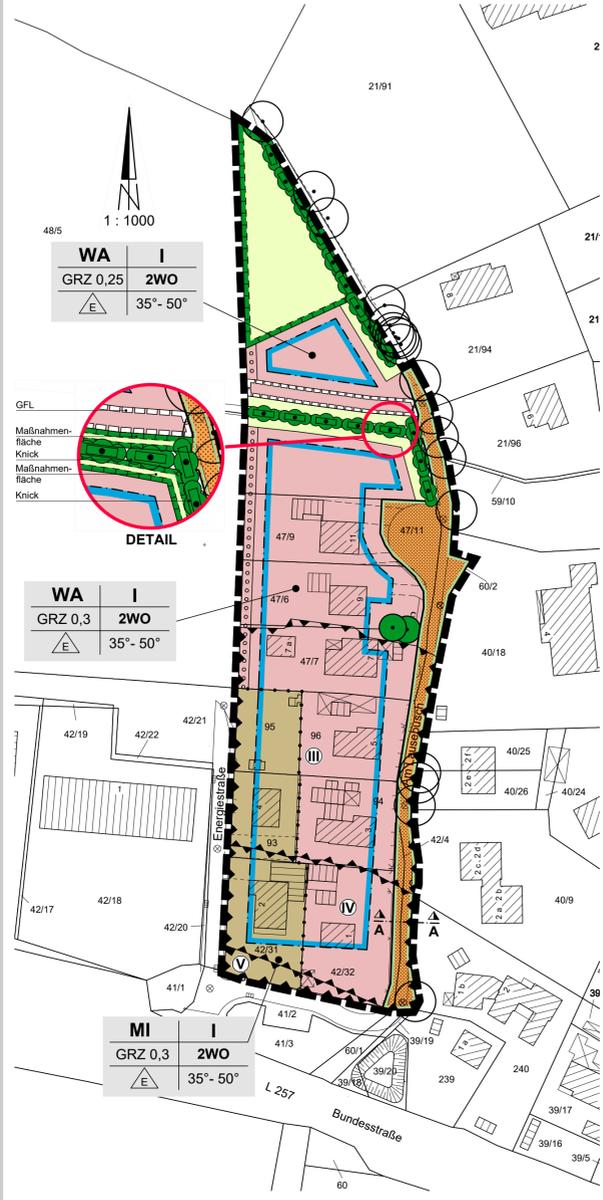


PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§9(1)1 BauGB/§4 BauNVO
MI	Mischgebiete	§9(1)1 BauGB/§6 BauNVO
2WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§9(1)6 BauGB
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRZ 0,3	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (höchstens)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
35° - 50°	Dachneigung	§9(4) BauGB
BAUWEISE		
	nur Einzelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN		
	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9(1)20 BauGB
	Knickschutzstreifen (siehe Text Teil B Ziffer 4.1)	
	Erhaltung von Bäumen (Darstellung des Kronendurchmessers)	§9(1)25a/b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9(1)25a/b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigte: Gemeinde, Eigentümer, Ver- und Entsorgungsträger	§9(1)21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes	§9(1)24 BauGB
	Lärmpegelbereiche (siehe Text Teil B Ziffer 5)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
	Erhaltung des vorhandenen Knicks	§30(2) BNatSchG i.V.m. §9(1)25 b BauGB
III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	Flurstücksnummer	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	vorhandene Gebäude mit Nebenanlagen	
	vorhandenes Regenrückhaltebecken	
	vorhandene Bäume (Eichen) außerhalb des Geltungsbereiches	

TEXT - TEIL B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
 Ausgeschlossen sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen:
 4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellen.

1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)
 Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe.
 Ausgeschlossen sind
 7. Tankstellen,
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

1.3 In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche des Flurstücks 42/31 auf an der Südseite bis zu 10 m und an der Westseite bis zu 5 m die festgesetzte Baugrenze für die Aufstell- und Verkaufsstelle für Kraftfahrzeuge überschreiten.
 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 130 % überschritten werden, insgesamt darf die Grundflächenzahl von 0,68 nicht überschritten werden.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

3.1 Pro Grundstück ist für die erste Wohneinheit eine Nettostellplatzfläche von mindestens 30 m² und für jede weitere Wohneinheit eine Nettostellplatzfläche von mindestens 15 m² vorzusehen.
 3.2 Für Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer und beplante Dächer zulässig.
 3.3 Die Dacheindeckungen sind in dunklen Farben zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
 3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie wesentliche Veränderungen der Geländestruktur sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

4.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)
Erhaltung von Landschaftselementen
 Die gekennzeichneten Knickstrukturen mit Überhältern sowie die im Plan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume innerhalb des Plangebietes, sind durch Festsetzung dauerhaft zu erhalten und zu schützen.
Knickschutzstreifen
 Die zu erhaltenden Knickstrukturen sind beidseitig mit 3 m breiten Knickschutzstreifen zu versehen. In den Knickschutzstreifen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. (Fachgerechte Pflege; siehe Begründung)

4.2 Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)
Bodenschutzmaßnahmen
 Mit dem vorhandenen Oberboden (Mutterboden) ist während der Baumaßnahmen fachgerecht umzugehen. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern.
Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts
 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, Zufahrten und Hofflächen ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich) und/oder auf den jeweiligen Grundstücken mit geeigneten Vorrichtungen zu versickern.
 Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in das vorhandene Versickerungsbecken eingeleitet und gesammelt und überschüssiges Wasser wird dem gemeindeeigenen Leitungsnetz zugeführt.

4.3 Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)
Baumpflanzungen auf den Grundstücken
 Auf den Grundstücken mit einer Neuversiegelung von mindestens 75 m² ist jeweils ein standortheimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege siehe Begründung)
Heckenpflanzungen an der Westgrenze
 Als Abgrenzung des Baugebietes in Richtung Westen ist an der Westgrenze, eine zweireihige Hecke, ca. 85 m lang, aus standortheimischen Feldgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist gegen Verbiss landschaftsgerecht einzuzäunen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege siehe Begründung)

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Extensive Gras- und Krautflur
 Die erforderlichen 915 m² als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung sind auf der im im Norden festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu erbringen. Die Fläche ist als extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln. (Fachgerechte Pflege; siehe Begründung)

4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Nebenflächen
 Die versiegelten Flächen im privaten und öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

5. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/II der Gemeinde Alt-Mölln sind Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnliches.

Grundstücke "Am Lausebusch 1 und Energiestraße 2"
 Lärmpegelbereich IV mit R_{w,ges} = 40 dB

Grundstücke "Am Lausebusch 3 - 11 und Energiestraße 4, 6"
 Lärmpegelbereich III mit R_{w,ges} = 35 dB

Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01. Für vollständig von der L 257 abgewandte Gebäudeseiten darf im Lärmpegelbereich IV das erforderliche gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß R_{w,ges} um 5 dB gemindert werden.

Das erforderliche gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß R_{w,ges} bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die Festsetzungen zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist auf den Grundstücken "Am Lausebusch 1 und 3 sowie Energiestraße 2 und 4" durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der L 257 abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Der Nachweis der festgesetzten passiven Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

Hinweis
 Im Bereich der durch Gewerbelärm vorbelasteten Grundstücke Am Lausebusch 1 - 11 sind gemäß Abwägungen der Gemeinde Alt-Mölln abweichend von der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die für Mischgebiete geltenden Immissionsanforderungen der TA Lärm heranzuziehen.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

6.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
 6.2 Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.
 6.3 Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffern 6 bis 10 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.

PRÄAMBEL
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgender Satzung über die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2/II der Gemeinde Alt Mölln, für das Gebiet nördlich der Landesstraße 257 und westlich der Gemeindefläche "Lausebusch" bis zur "Energiestraße", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am ... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom ... bis zum ... während folgender Zeiten: montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszustellenden Unterlagen wurden unter www.amt-breitenfelde.de in das Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Alt Mölln, den ... Siegel ... - Bürgermeister -

Schwarzenbek, den ... Siegel ... - ObVI Sprick & Wachsmuth -

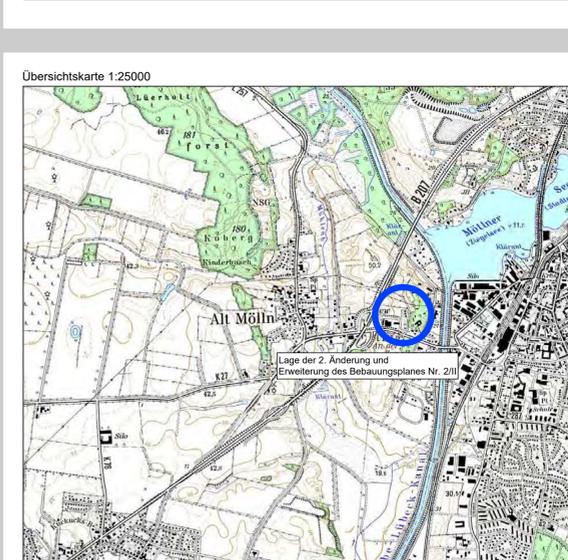
Alt Mölln, den ... Siegel ... - Bürgermeister -

Alt Mölln, den ... Siegel ... - Bürgermeister -

Alt Mölln, den ... Siegel ... - Bürgermeister -

Alt Mölln, den ... Siegel ... - Bürgermeister -

Alt Mölln, den ... Siegel ... - Bürgermeister -



**SATZUNG
 DER GEMEINDE ALT-MÖLLN
 ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND
 ERWEITERUNG DES
 BEBAUUNGSPLANES NR. 2/II**

für das Gebiet
 nördlich der Landesstraße 257 und
 westlich der Gemeindefläche "Am Lausebusch" bis zur "Energiestraße"

Stand: April 2018
 September 2018 (GV)
 März 2019
 März 2020

Planungsbüro:

BSK BAU+STADTPLANER KONTOR, MÜHLENPLATZ 1, 23879 MÖLLN, TEL. (04542) 8494-40, www.bsk-moelln.de