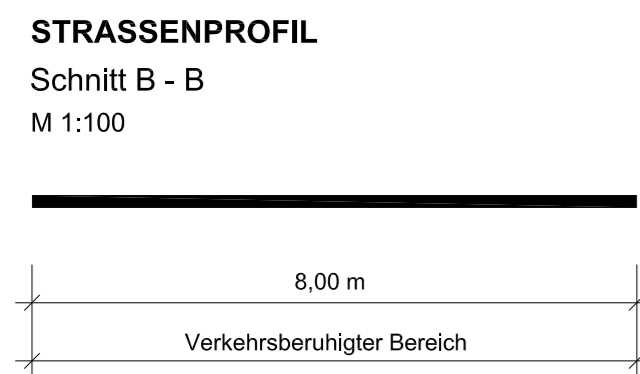


PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

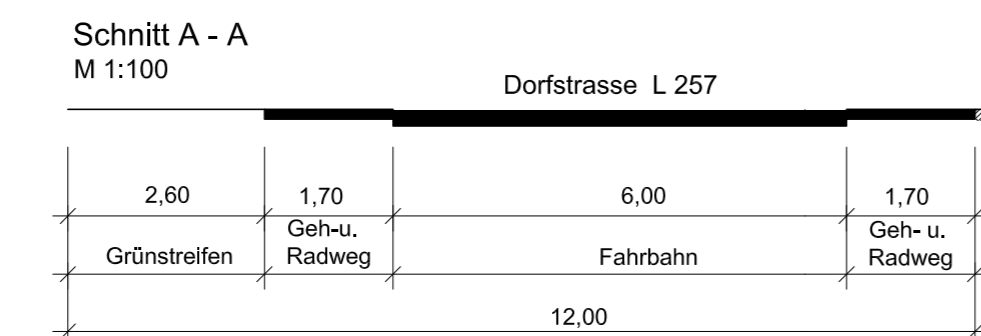
I. FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO von 1990.

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10	§9(7) BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§9(1)1 BauGB/§4 BauNVO
	Dorfgebiet	§9(1)1 BauGB/§5 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	Dachneigung	§9(4) BauGB
	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text - Teil B Ziffer 2)	§9(1)6 BauGB
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	§9(1)20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Text - Teil B Ziffer 4)	§9(1)25a BauGB
	Anpflanzung sonstiger Bepflanzung hier: Hecke	§9(1)25b BauGB
	Erhaltung sonstiger Bepflanzung hier: Hecke	§9(1)25b BauGB
	Anpflanzung von Bäumen	§9(1)25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§9(1)25b BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§9(1)21 BauGB
	Berechtigte: Anlieger und Gemeinde Berechtigte: Gemeinde und Entsorgungsträger	§9(1)24 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	§15b LNatSchG/§9(6) BauGB
	Sichtflächen gem. EAHV 93/95	§9(6) BauGB



III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksnummern
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
	vorhandene bauliche Anlagen

TEXT - TEIL B

1. FESTSETZUNGEN FÜR FASSADEN UND DÄCHER

- Die Außenwandgestaltung ist nur in Verblendenmauerwerk oder Putz bzw. Holzkonstruktion zulässig, jedoch unzulässig sind Häuser in Blockbauweise, die in Blockbohlenbautechnik in gedeckten RAL-Farben oder Natur.
- Die Dachendeckung ist in Ton- oder Betonplatten nur in den Farbtönen Rot, Rot/Braun, Schwarz und Anthrazit zulässig, bzw. Grün- oder Reetdach zulässig. Flachdächer sind bei Hauptgebäuden ausgeschlossen. Hochglasierte Platten sind nicht zulässig.
- Die Dachneigung beträgt, in Anpassung an die umliegende Bebauung, 25°-51°. Die Dachneigung darf bei Gründächern die festgelegte Dachneigung unterschreiten.
- Flachdächer sind bei Hauptgebäuden ausgeschlossen.

2. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebiet mit zwei Wohnungen je Einzelhaus und im Dorfgebiet mit max. 4 Wohneinheiten festgesetzt.

3. FESTSETZUNGEN FÜR NEBENANLAGEN

- Garagen und Nebenanlagen sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Carports sind hiervon ausgenommen, aber zugelassen.
- Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- Auf den Baugrundstücken sind für die erste Wohnung 2 Stellplätze, für jede weitere Wohnung ein Stellplatz einzurichten.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)
Erhaltung von Landschaftselementen
Die folgenden Landschaftselemente und -strukturen sind durch Festsetzung zu erhalten:
- Der Knick sowie die Hecke im Geltungsbereich sind zu sichern und zu erhalten.
- Sicherung und Erhaltung der erhaltenswerten Einzelbäume auf der ehem. Hofstelle

Einzelbäume:
- Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie durch verschulte Hochstämme, gleicher Art, mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, umgehend zu ersetzen. Die Neupflanzungen sind langfristig zu sichern und zu erhalten.
(fachgerechter Schutz und Pflege siehe GOP und Begründung Ziffer 11)

Knick:
- Der Knick an der Südgrenze ist in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft integriert.
(fachgerechter Schutz und Pflege siehe GOP und Begründung Ziffer 11)

Hecke:
- Die Hecke an der Südgrenze ist zu erhalten.
- Die Gehölze der Hecke sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang mit Heckensträuchern gleicher Art zu ergänzen.
(fachgerechter Schutz und Pflege siehe GOP und Begründung Ziffer 11)

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 zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung (z.B. Lupine) einzusäen (Schutz des Oberbodens). (vgl. GOP und Begründung Ziffer 11)

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 auf den Grundstücken
- Pro Grundstück ist zum öffentlichen Raum hin (Straßenraum wie Dorfstraße und/oder Erschließungsstraße) je ein klein- bis mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum als Hochstamm 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 GOP und Begründung Ziffer 11).

Hecken- und Baumpflanzung entlang der Dorfstraße
- Auf den Grundstücken zur Dorfstraße hin, ist entlang der Dorfstraße, eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem sind in der Hecke 4 großkronige Laubbäume als Hochstamm (pro Grundstück 1 Baum) mit einem Zwischenabstand von ca. 15-20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Sichtfläche, darf kein Baum gepflanzt werden und die Hecke, gemessen von Fahrbahnoberkante, 0,7 m nicht überschreiten. Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe GOP und Begründung Ziffer 11).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Anlage einer Streuobstwiese
- Die Fläche an der östlichen Grenze des Planungsgebietes, ist als Streuobstwiese anzulegen. Hier sind Anpflanzungen von 16 Obstgehölzen als Hochstamm vorzunehmen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen, Mahd, max. ein Mal im Jahr ab August. Auf Düngemittel und Pestiziden ist zu verzichten (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe GOP und Begründung Ziffer 11)

Bodenschutzmaßnahmen
- Die privaten Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, entweder mit großflügigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine o.ä. herzustellen damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt. (Minimalfunktion für den Wasserhaushalt)

5. SCHALLSCHUTZ

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 Südselten 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,req in dB
III	35
IV	40

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R' w,req gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R' w,req ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und des Flächenanteils 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 schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrisssanordnung keine Fensterbelüftung von den lärmquellenabgewandten östlichen Gebäudeselten 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. 10 wird von den vorgenannten abgesehen wenn zusätzlich an der lärmgeschützten Ostseite der Häuser ein Außenwohnbereich zur Verfügung steht.

6. SICHTFLÄCHEN

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.

SATZUNG DER GEMEINDE ALT-MÖLLN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10

Für das Gebiet 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 26.04.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10, für das Gebiet östlich der Dorfstraße (einschließlich Dorfstraße) und westlich des Mühlenbachtals, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

- Die Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades gemäß § 2 Abs. 4, Satz 2 BauGB, frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, erfolgte durch Scoping-Termin am 05.12.2006.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist am 11.12.2006 durchgeführt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 18.01.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.03.2007 bis 23.04.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.03.2007 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

Alt-Mölln, den 07.05.07 Siegel gez. Hahne - Bürgermeisterin -

5. Der katastermäßige Bestand am 15. Mai 2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

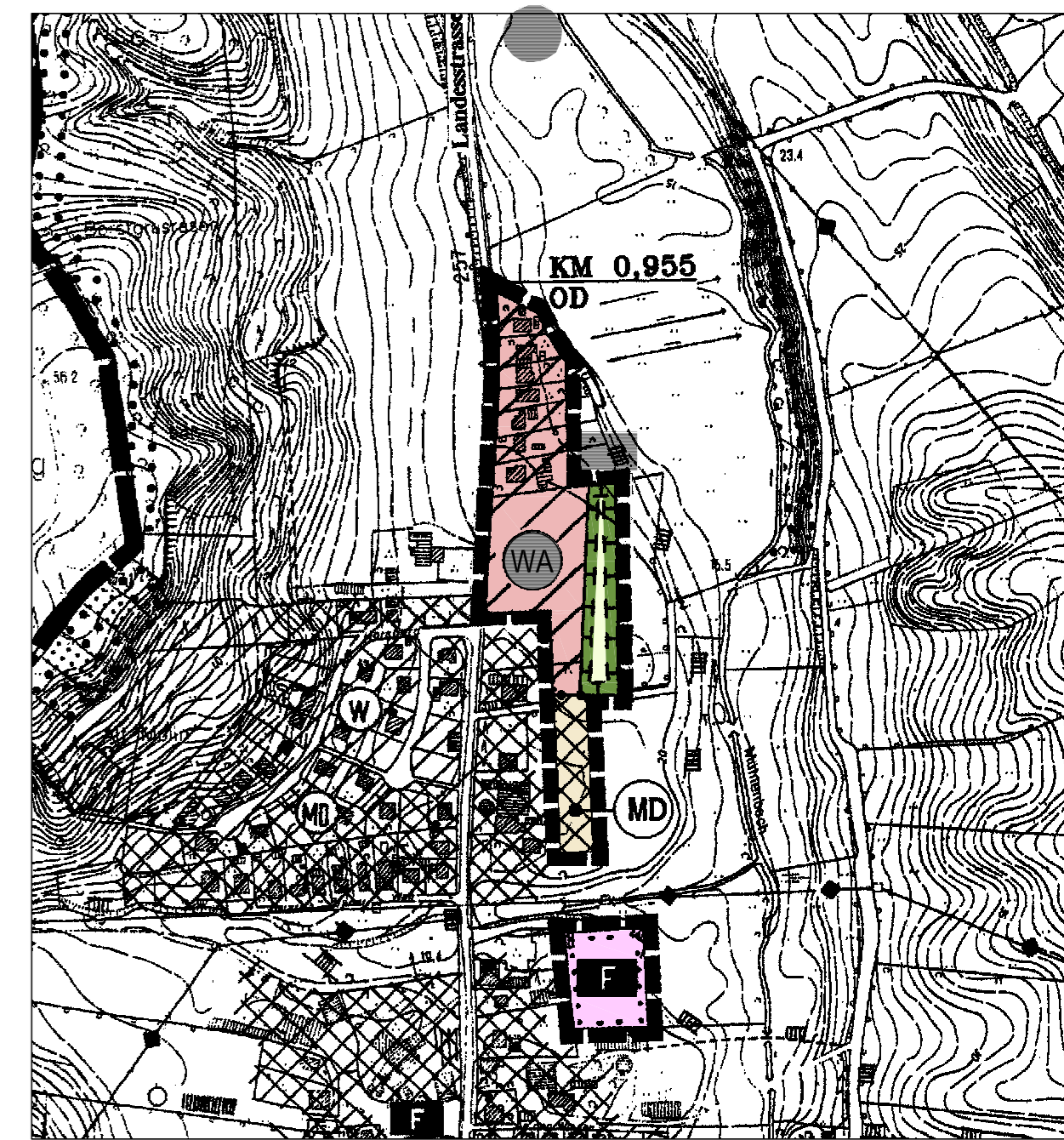
Lübeck, den 21. Mai 2007 Siegel gez. Lüsich - ÖBVI Lüsich -

Alt-Mölln, den 29.05.07 Siegel gez. Hahne - Bürgermeisterin -

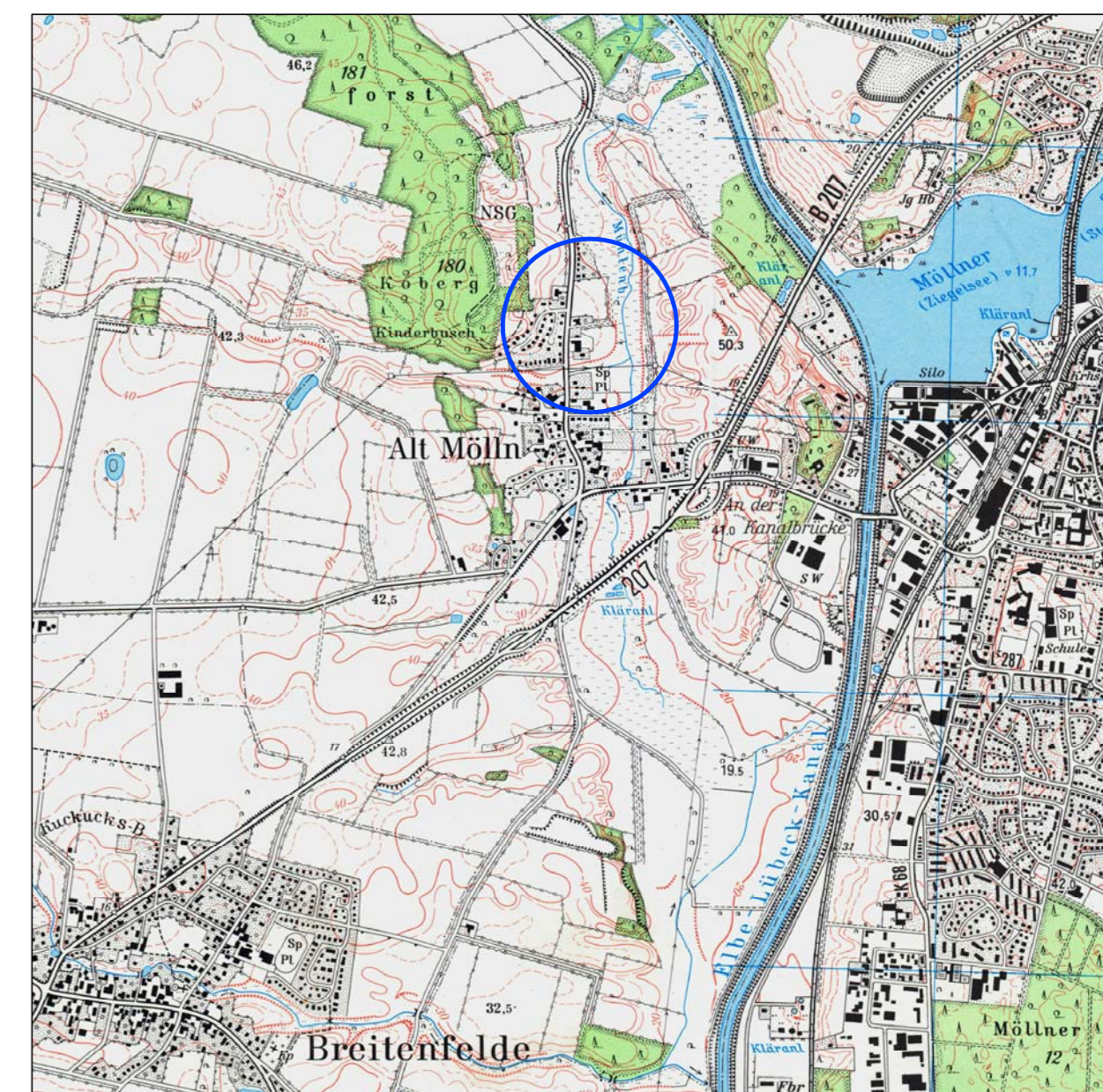
Alt-Mölln, den 29.05.07 Siegel gez. Hahne - Bürgermeisterin -

Alt-Mölln, den 04.06.07 Siegel gez. Hahne - Bürgermeisterin -

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



Übersichtskarte 1 : 25.000



Gemeinde Alt-Mölln	
BAU + STADTPLANER KONTOR Tel.: 04542/6494-40 ARCHITEXTE + INGENIEURE Fax: 04542/9281	
PROJEKT : Gemeinde Alt-Mölln Kreis Herzogtum Lauenburg	
Bebauungsplan Nr. 10	
PROJEKT NR.:	B 880-05
Maßstab :	1 : 1000
gezeichnet :	Apel/Schiff
bearbeitet :	Kühl
Mölln im	Januar 2007
geändert:	März 2007 April 2007