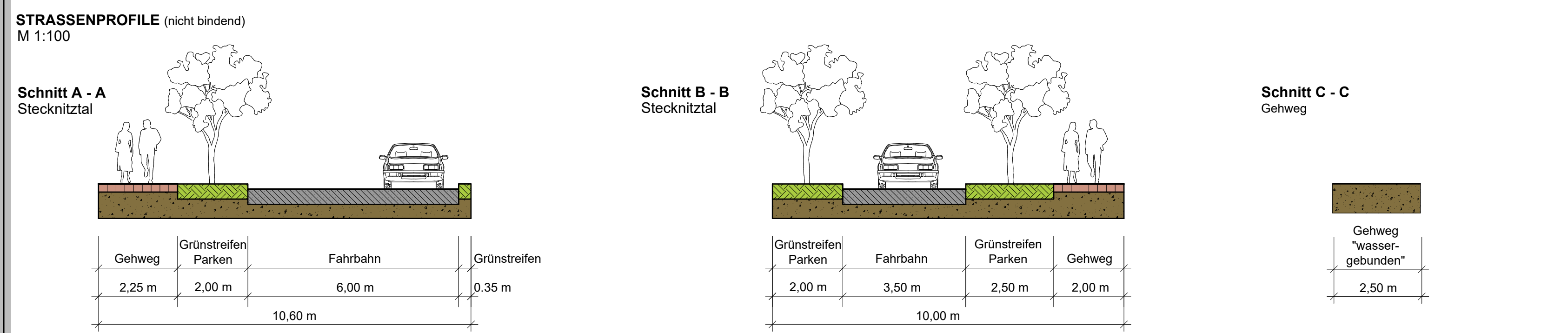


**PLANZEICHNUNG - TEIL A**



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**I. FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

<b>GE</b>	Gewerbegebiet	§9(1)1 BauGB/§8 BauNVO
-----------	---------------	------------------------

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GFZ 0,8	Geschossflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
GRZ 0,7	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse (höchstens)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
FH max. 10,00m	maximale Firsthöhe	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

<b>a</b>	abweichende Bauweise (siehe Text-Teil B Ziffer 3.1)	§9(1)2 BauGB/§22(2) BauNVO
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO

**VERKEHRSLÄCHEN**

	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§9(1)11 BauGB
	Geh- und Radweg	
	Ein- und Ausfahrtbereich	§9(1)4 BauGB

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN**

	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	§9(1)14 BauGB
	Elektrizität	
	Abwasser	

**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
	Maßnahmenfläche mit Knickschutzstreifen (siehe Text Teil B Ziffer 5.4)	
	Knickschutzstreifen (siehe Text Teil B Ziffer 5.4)	
	Erhaltung von Bäumen (Darstellung des Kronendurchmessers)	§9(1)25a/b BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Sichtschutzflächen	§9(1)10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

	Allee, Baumreihe - geschütztes Biotop	§30 BNatSchG/§21 NatSchG
	Erhaltung des vorhandenen Knicks	§30 BNatSchG/§21 NatSchG

**III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

	Flurstücksnummer	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	vorhandene Gebäude mit Nebenanlagen	
	Maßangabe	14,00

**TEXT - TEIL B**

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

**1. Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)**  
 Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:  
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
 2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude  
 3. Tankstellen  
 4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind  
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
 3. Vergnügungsläden

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

2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens der Gebäude wird mit max. 1,0 m über Straßengradiente, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes, festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) wird ab der Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens gemessen.

**3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)**

3.1 Im Plangeltungsbereich darf die Gebäudelänge bei ansonsten offener Bauweise abweichend von § 22 BauNVO mehr als 50 m betragen.

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

- 4.1 Reflektierende Farben an den Fassaden oder an den Fassadenteilen sowie reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster und Türen sind unzulässig.
- 4.2 Reklame- und Werbeschilder und ähnliche Einrichtungen, die nicht direkt zur Erschließungsstraße ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- 4.3 Werbeeinrichtungen dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe nicht überschreiten. Freistehende Schriftzüge auf Dächern und Fassaden sowie beleuchtete Werbeeinrichtungen mit Wechsel- und Blinkschaltungen sind unzulässig.
- 4.4 In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (innerhalb der Sichtflächen) dürfen Anpflanzungen, Einfriedigungen und sonstige Anlagen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

**5. GRÜNDORDERISCHE MASSNAHMEN**

**5.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b 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.

**5.2 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 Gründung (z.B. Lupine) einzusäen (Schutz des Oberbodens). (vgl. Begründung)

*Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes*  
 Die Versickerung des Regenwassers der Dach- und Stellplatzflächen soll über Versickerungseinrichtungen innerhalb des Bebauungsplanes erfolgen.

**5.3 Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

*Baumempfehlungen auf den Gewerbegrundstücken*  
 Auf den Gewerbegrundstücken ist pro angefangenen 1000 m<sup>2</sup> je ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege siehe Begründung)

**5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

*Knickschutzstreifen*  
 Die Flächen an den vorhandenen Knickstrukturen sind als Schutz- und Pufferzonen, die gleichzeitig der Pflege des Knicks dienen, als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festzusetzen. Im Knickschutzstreifen sind Versiegelungen jeder Art oder die Nutzung als Lagerfläche nicht zulässig. Die Flächen sind als extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln. (fachgerechte Pflege: siehe Begründung)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den Knickschutzstreifen nicht zulässig. Die Knickschutzstreifen sind zu den Gewerbegrundstücken hin mit großen Findlingen oder einem landschaftsgerechten Zaun abzugrenzen.

*Nebenfächern*  
 Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind unversiegelt oder teilversiegelt mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

**5.5 Hinweis**  
 Für Einfahrten können Stieleichen (Quercus robur) aus der Allee, in Einzelabstimmung mit der Bauaufsicht und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg, umgepflanzt bzw. gefällt werden. Für jeden zu fallenden Baum ist ein Ersatzbaum, gleicher Art in der Größe von Stammumfang 20/25 cm als Ergänzung der Allee zu pflanzen. Ersatzbäume sind in Baumschulqualität als Hochstamm zu pflanzen.

Für die Entnahme von einzelnen Alleebäumen gemäß der vorstehenden Regelung wird die erforderliche Befreiung nach §67 BNatSchG von Seiten der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich in Aussicht gestellt, sofern es für die Erschließung eines Grundstücks notwendig ist. Der Antrag auf Befreiung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das jeweilige Grundstück zu stellen.

**6. EXTERNER AUSGLEICH**

Es gibt im Planänderungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe durch das Bauvorhaben, gemäß der Bilanzierung, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Die Umsetzung der Kompensationsverpflichtung erfolgt extern.

*Maßnahmenflächen*  
 Die betroffene, insgesamt 1.710 m<sup>2</sup> große Maßnahmenfläche wird extern, auf der Maßnahmenfläche der Ausgleichsgenieur Schleswig-Holstein, welche sich direkt im Anschluss des Ökotoptes „Mühlenbach Hornbek“ (OK 038-01) in der Raumeinheit „Schleswig-Holsteinisches Hügelland“ befindet, ausgeglichen.

*Knicksstruktur*  
 Die z.T. beeinträchtigte Knickstruktur von 50 m Länge wird durch Anpflanzung zur ökologischen Aufwertung eines 100 m langen bestehenden Knicks, auf dem Flurstück 412, Flur 1 in der Gemeinde Grambek, ausgeglichen.

**7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

- 7.1 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.
- 7.2 Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.
- 7.3 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.

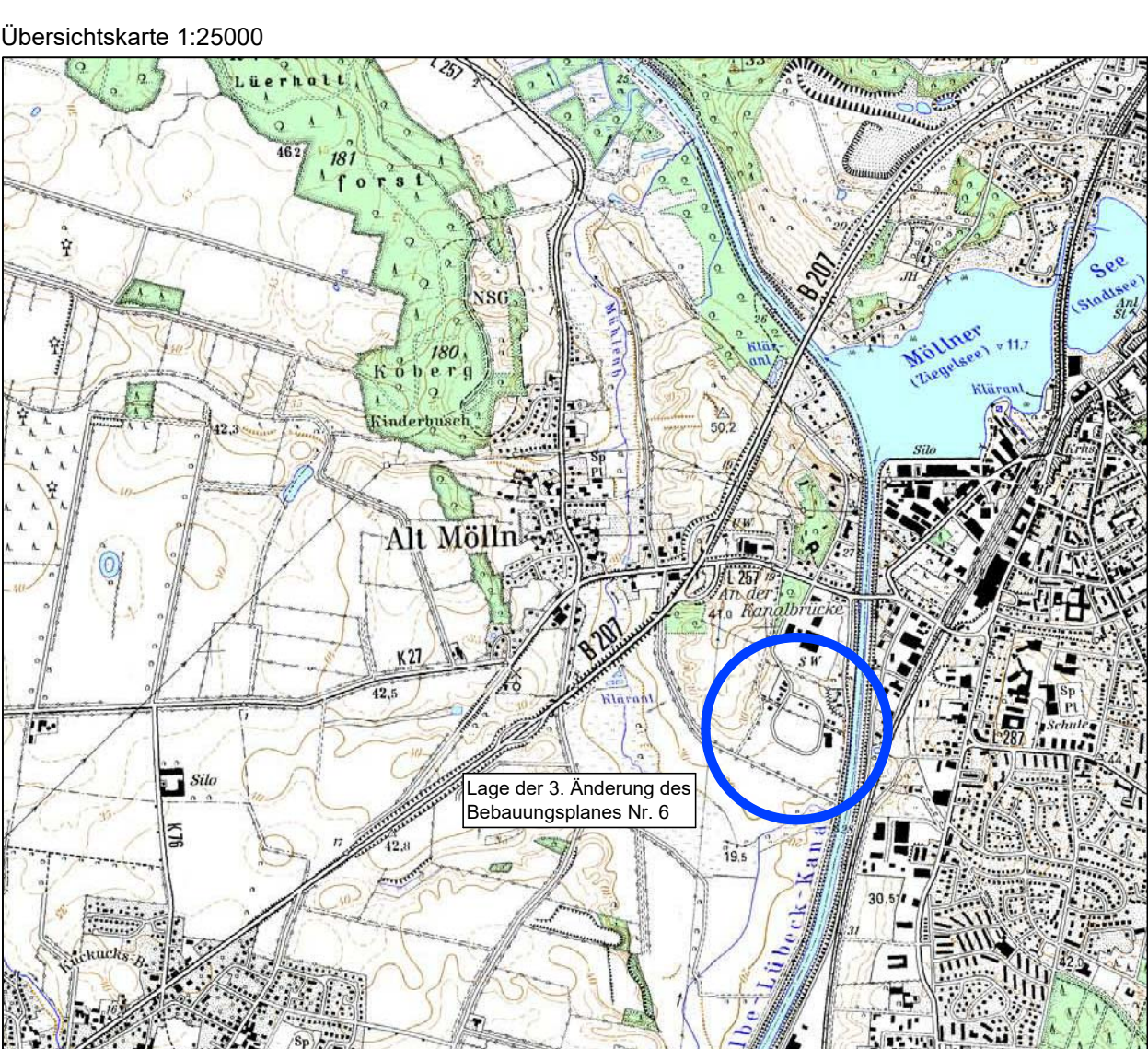
**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Alt Mölln, für das Gebiet, im Anschluss an den B-Plan Nr. 5, westlich des Elbe - Lübeck - Kanals und östlich der B 207, an der Erschließungsstraße Stecknitztal, nördlich des Schwartenpolweges, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Bauutzungsverordnung (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 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786).

**VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom bis zum durchgeführt.
3. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 11 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit 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 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-breitenfelde.de in das Internet eingestellt.
6. 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 -
7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Schwarzenbek, den Siegel - ObVI Boysen -
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Alt Mölln, den Siegel - Bürgermeister -
10. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- Alt Mölln, den Siegel - Bürgermeister -
11. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 durch die Gemeindevertretung 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, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215, Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungsgespräche geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
- Alt Mölln, den Siegel - Bürgermeister -



**SATZUNG DER GEMEINDE ALT-MÖLLN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6**

für das Gebiet, im Anschluss an den B-Plan Nr. 5, westlich des Elbe - Lübeck - Kanals und östlich der B 207, an der Erschließungsstraße Stecknitztal, nördlich des Schwartenpolweges liegend