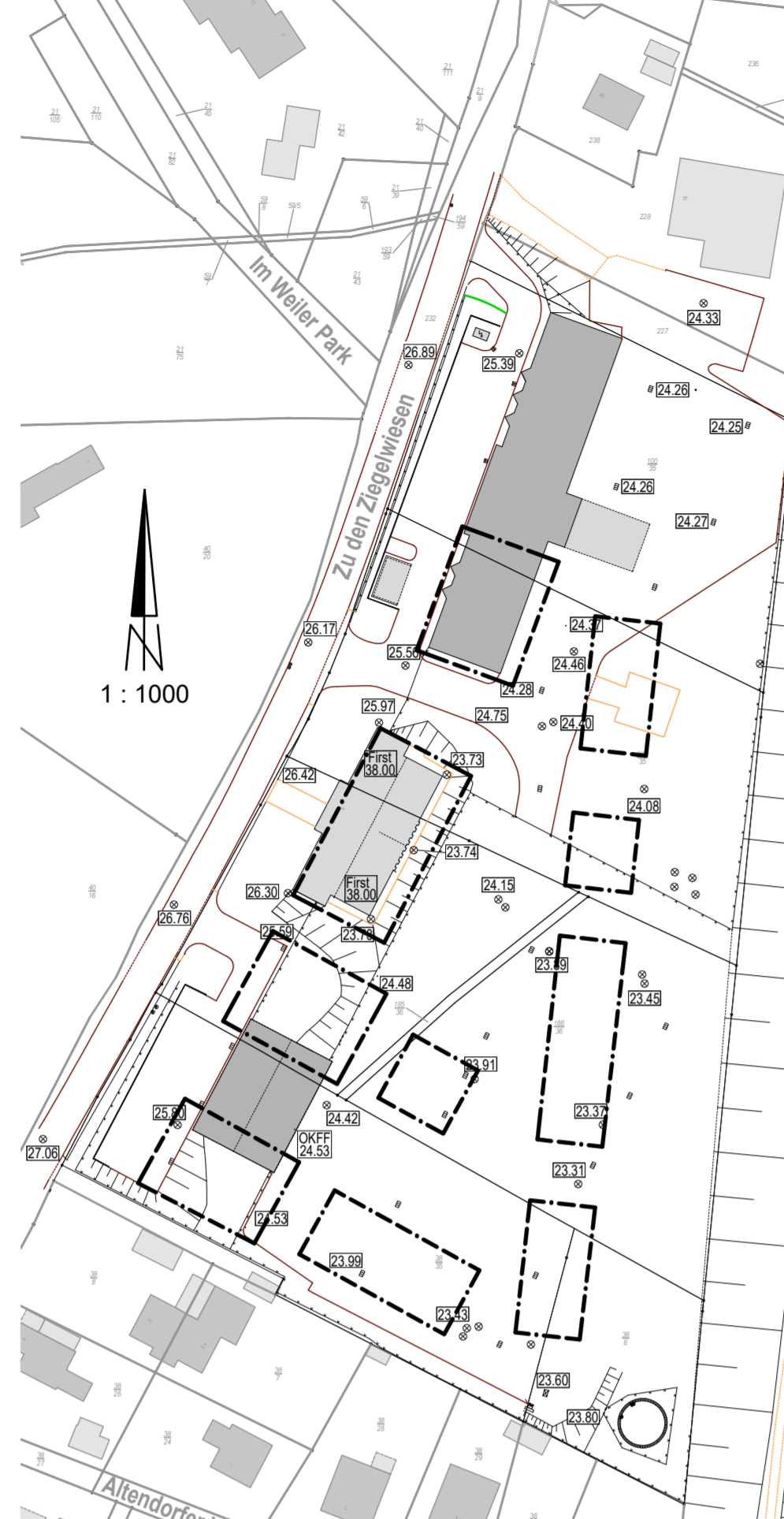


Städtebaulicher Entwurf
(nicht bindend)



Lage- und Höhenplan
Auszug aus dem Lageplan vom Vermessungsbüro Kummer, Höhen in NHN



PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

GRÜNFLÄCHEN

- Grünfläche / öffentlich § 9 (1) 15 BauGB
- Spielplatz / öffentlich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25a/b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB
- Stellplätze
- Garagen/Stellplätze
- Gemeinschaftsgaragen/-stellplätze
- Tiefgaragenstellplätze
- Gemeinschaftsgaragen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO
- Altlasten (siehe HINWEISE 1. ALTLASTEN) § 9 (5) 3 BauGB
- Gewässerschutzstreifen § 61 NatSchG/ § 35 (2) LNatSchG/ § 9 (6) BauGB
- Waldbestand § 24 (2) LNatSchG/ § 9 (6) BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gewässerschutzstreifen § 61 NatSchG/ § 35 (2) LNatSchG/ § 9 (6) BauGB
- Waldbestand § 24 (2) LNatSchG/ § 9 (6) BauGB

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksnummern
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
- vorhandene Gebäude mit Nebenanlagen
- künftig fortfallende bauliche Anlagen
- Maßangaben
- Bezeichnung Baugebietsteile

TEXT - TEIL B

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

- Unzulässig sind Häuser in Blockbauweise, die in Blockhohenbauweise aus Holz errichtet werden.
- Für untergeordnete Dacheindeckungen (z. B. Gauen, Zwerchgiebel) darf von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden. Hierbei darf kein zusätzliches Vollgeschoss entstehen.
- Hochglänzende Dacheindeckungen und in den Farben Grün, Blau, Gelb und Weiß sind unzulässig. Bepflanzte Dächer sind zulässig.
- Pro Wohneinheit sind mindestens 30 m² für Stellplätze und/oder Garagen vorzusehen.
- Im Baugelände WA13 sollen eventuell Wohnungen mit Betreuung errichtet werden, dann sind mindestens 15 m² pro Wohneinheit für Stellplätze und/oder Garagen vorzusehen.
- Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen.
- Das Aufstellen oder Anbringen von Antennen zur gewerblichen Nutzung ist unzulässig.
- Es sind keine baulichen Anlagen bzw. Anlagenteile zulässig, die eine Löschwasserversorgung von mehr als 48 m³/Std. für eine Löschdauer von 2 Stunden, erfordern.

4. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

- Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)
Erhaltung von Landschaftselementen
Die gekennzeichneten Bäume innerhalb des Plangebietes, sind dauerhaft zu erhalten. (Erhaltungsmaßnahmen: siehe 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 zwischenzulagern. (Schutzmaßnahmen: siehe Begründung)
Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes
Das unbelastete Abgenieswasser ist zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen oder im Untergrund zu versickern.
- Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)
Baupflanzungen auf den Grundstücken
Zur Eingliederung des Baugeländes in die Landschaft bzw. in das Ortsbild sind auf den Grundstücken standortheimische Laubbäume als Hochstämmen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens 1 Baum pro Grundstück zu pflanzen. Bei nachträglicher Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend zu ersetzen. Die Anwachspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und fachgerechte Pflege: siehe Begründung)
Heckenpflanzungen
Zur Einfassung von Stellplatzflächen mit 5 Stellplätzen und mehr, sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecke ist auf maximal 1,20 m zu begrenzen. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Erforderliche Zuwegungen zu den Grundstücken sind in den Heckenpflanzungen zulässig. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und fachgerechte Pflege: siehe Begründung)
Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz)
Die Spiel- und Grünfläche ist mit standortheimischen, ungenießbaren Pflanzen naturnah zu gestalten und mit einer einseitigen Hecke, abgesehen vom Eingang, abzugrenzen. Die maximale Heckenhöhe ist auf 1,20 m zu begrenzen. Es sind mindestens zwei Solitärbäume als Hochstamm auf dem Spielplatz zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Anwachspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und fachgerechte Pflege: siehe Begründung)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Nebenflächen
Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellplatzflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
Vorgärten
Die Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten (Rasen, Wiesenflächen, bodendeckende Pflanzen und Gehölze). Vorgärten, die eine Oberflächenbefestigung von Kies, Kiesel, Geröll, gebrochenem Gestein oder Glas, oder andere Arten von "Schotter" haben sind unzulässig.
- Einzaunung
Die Grundstücke sind im östlichen Teil des Plangebietes mit einem Zaun an der östlichen Grundstücksgrenze zur Kanalböschung hin abzugrenzen.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse
Eingriffe in den Gehölzbestand sind nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 14. März zugelassen.
Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermäuse
Im Plangebiet ist auf "insektenfreundliche Beleuchtung" zu achten, damit eine Lockwirkung auf die Insekten und Fledermäuse vermieden wird. Dabei sollen Leuchtstofflampen (Farbton Warm White) oder solche Lampenköpfe genutzt werden, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen (s. g. Planflächenstrahler).
Vermeidungsmaßnahme 3 Gehölzvogel
Eingriffe in den Gehölzbestand sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28/29. Februar zugelassen.
Vermeidungsmaßnahme 4 Bodenbrüter
Eingriffe in den Gehölzbestand sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28/29. Februar zugelassen.
Vermeidungsmaßnahme 5 Gartenvogel
Als Ausgleich für den Verlust und Beeinträchtigung von Gehölz ist die Neuentwicklung von Gehölzbeständen erforderlich. Geeignet wäre z. B. die Festsetzung von Gehölzen in den neu zu entwickelnden Gärten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) und nach § 4 Gemeindeverordnung (GO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/1 der Gemeinde Alt-Mölln, für das Gebiet östlich der Gemeindestraße "Zu den Ziegelwiesen", begrenzt an der Ostseite durch den Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich der Bebauung der Gemeindestraße "Altdorfer Weg", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

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 ... durchgeführt.
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/1, 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 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, dienstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.art-bremenfelde.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 -

Lübeck, den _____ Siegel - öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin -

Alt-Mölln, den _____ Siegel - Bürgermeister -

Alt-Mölln, den _____ Siegel - Bürgermeister -

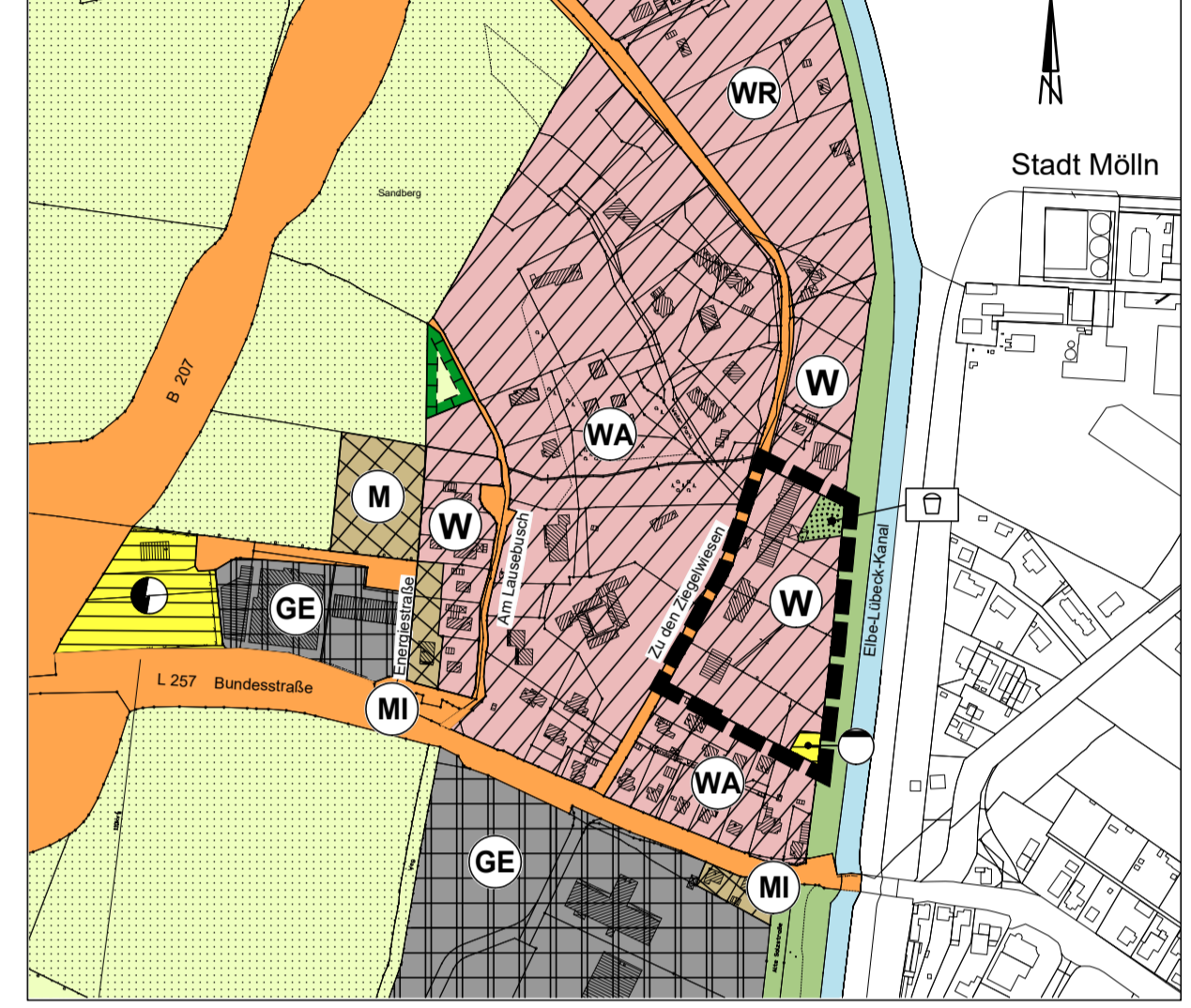
Alt-Mölln, den _____ Siegel - Bürgermeister -

Alt-Mölln, den _____ Siegel - Bürgermeister -

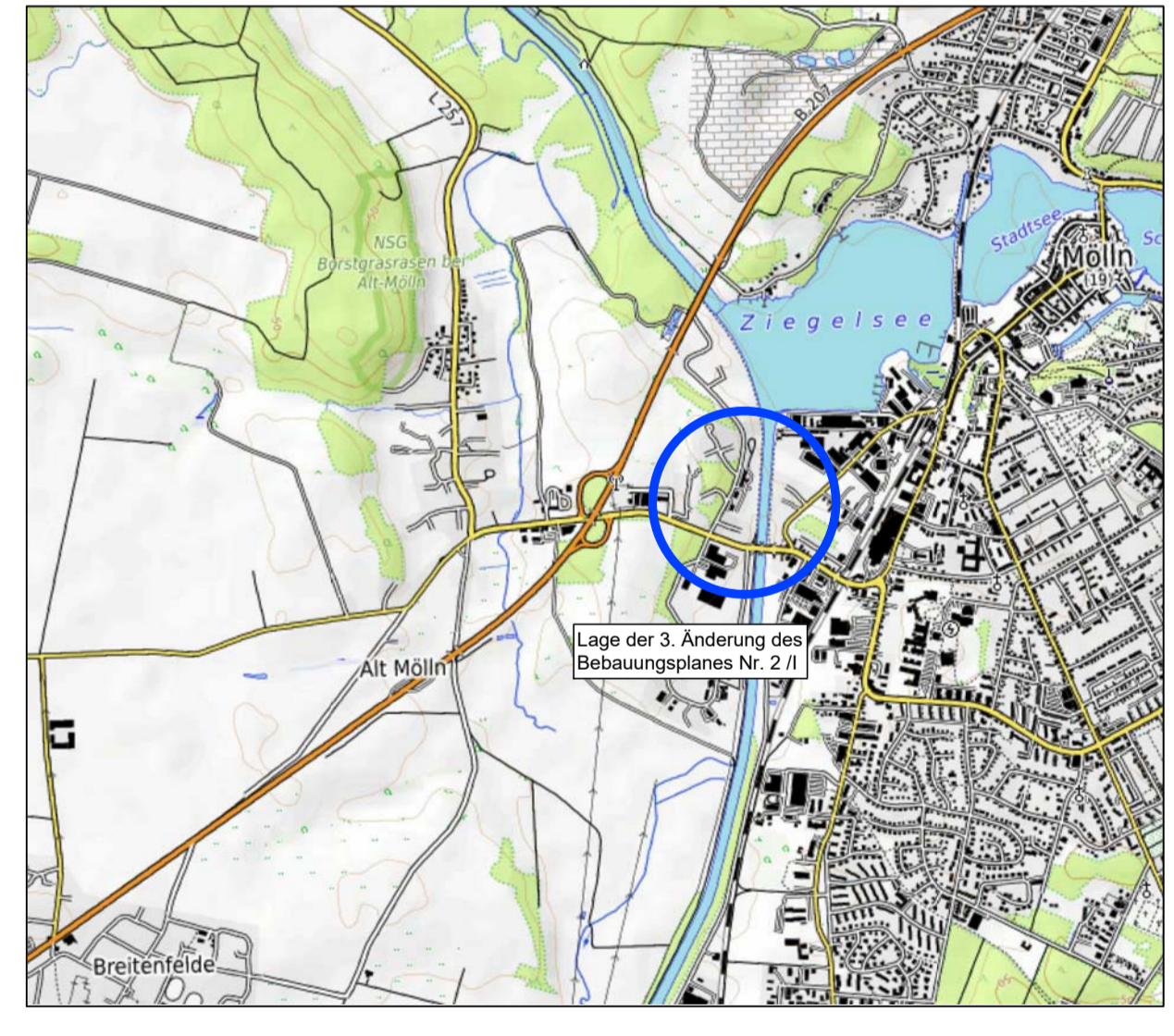
SATZUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2/1 DER GEMEINDE ALT-MÖLLN



13. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung 1:5000



Übersichtskarte 1:25000

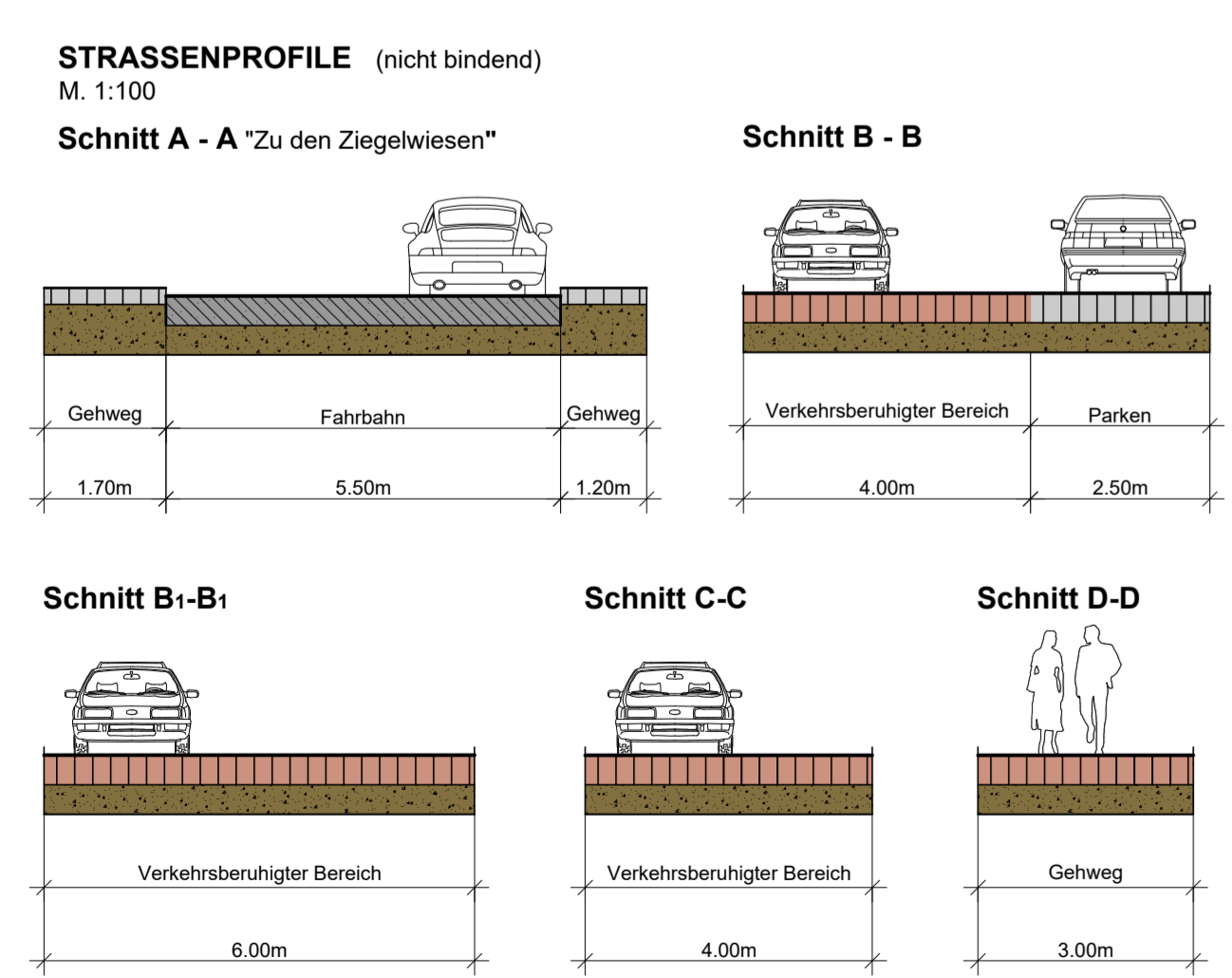


SATZUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2/1 DER GEMEINDE ALT-MÖLLN

für das Gebiet östlich der Gemeindestraße "Zu den Ziegelwiesen", begrenzt an der Ostseite durch den Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich der Bebauung an der Gemeindestraße "Altdorfer Weg"

Stand:	Mai 2020	Planungsbüro:	BSK
	November 2020		
	Februar 2021		
	März 2021		
	April 2021		
	Mai 2021		

STRASSENPROFILE (nicht bindend)
M. 1:100



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete § 9 (1) 1 BauGB/ § 4 BauNVO

8 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude § 9 (1) 6 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO

0° - 47° Dachneigung § 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO

GRZ 0,25 Grundflächenzahl § 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO

max. GH 38,00m NHN maximale Gebäudehöhe (siehe Text-Teil B, Ziffer 2.1) § 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (1) BauNVO

offene Bauweise § 9 (1) 2 BauGB/ § 22 (2) BauNVO

ZEICHENERKLÄRUNG

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen § 9 (1) 11 BauGB
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich

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

- Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfall-entsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken § 9 (1) 12, 14 BauGB
- Abfall
- Elektrizität
- Abwasserpumpwerk

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

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 BauNVO, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Der höchste Punkt eines Daches, innerhalb der Baugebietsteile ist mit einer maximalen Höhe (GH), über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz), festgesetzt.

Baugebiets-teile	GH max bezogen auf NHN im DHHN2016	Baugebiets-teile	GH max bezogen auf NHN im DHHN2016	Baugebiets-teile	GH max bezogen auf NHN im DHHN2016
WA 1	34,50m	WA 8	35,50m	WA 12	35,50m
WA 2	34,50m	WA 9	35,50m	WA 13	38,00m
WA 3	34,50m	WA 10	38,00m	WA 14	38,00m
WA 4+5	34,50m	WA 11	38,00m	WA 15	38,00m
WA 6+7	34,50m				

2.2 Für WA 1-9 und WA 12 werden zwei Wohneinheiten festgesetzt. Je Wohneinheit sind mindestens 400 m² Grundstücksfläche erforderlich.

2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.