

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



PLANZEICHNUNG - TEIL A



WA 14 II
GRZ 0,40 8 Wo
o 0°- 47°
max. GH 38,00m NHN

WA 13 II
GRZ 0,26 12 Wo
o 0°- 47°
max. GH 38,00m NHN

WA 11 II
GRZ 0,36 8 Wo
o 0°- 47°
max. GH 38,00m NHN

WA 10 II
GRZ 0,40 8 Wo
o 0°- 47°
max. GH 38,00m NHN

WA 9 II
GRZ 0,35 1 Wo
o 0°- 47°
max. GH 37,00m NHN

WA 8 II
GRZ 0,30 1 Wo
o 0°- 47°
max. GH 37,00m NHN

WA 15 II
GRZ 0,32 0°- 47°
o
max. GH 38,00m NHN

WA 1 II
GRZ 0,15 1 Wo
o 0°- 47°
max. GH 36,00m NHN

WA 2 II
GRZ 0,17 1 Wo
o 0°- 47°
max. GH 36,00m NHN

WA 3 II
GRZ 0,20 1 Wo
o 0°- 47°
max. GH 36,00m NHN

WA 4+5 II
GRZ 0,20 1 Wo
o 0°- 47°
max. GH 36,00m NHN

WA 12 II
GRZ 0,25 1 Wo
o 0°- 47°
max. GH 36,00m NHN

WA 6+7 II
GRZ 0,15 1 Wo
o 0°- 47°
max. GH 36,00m NHN

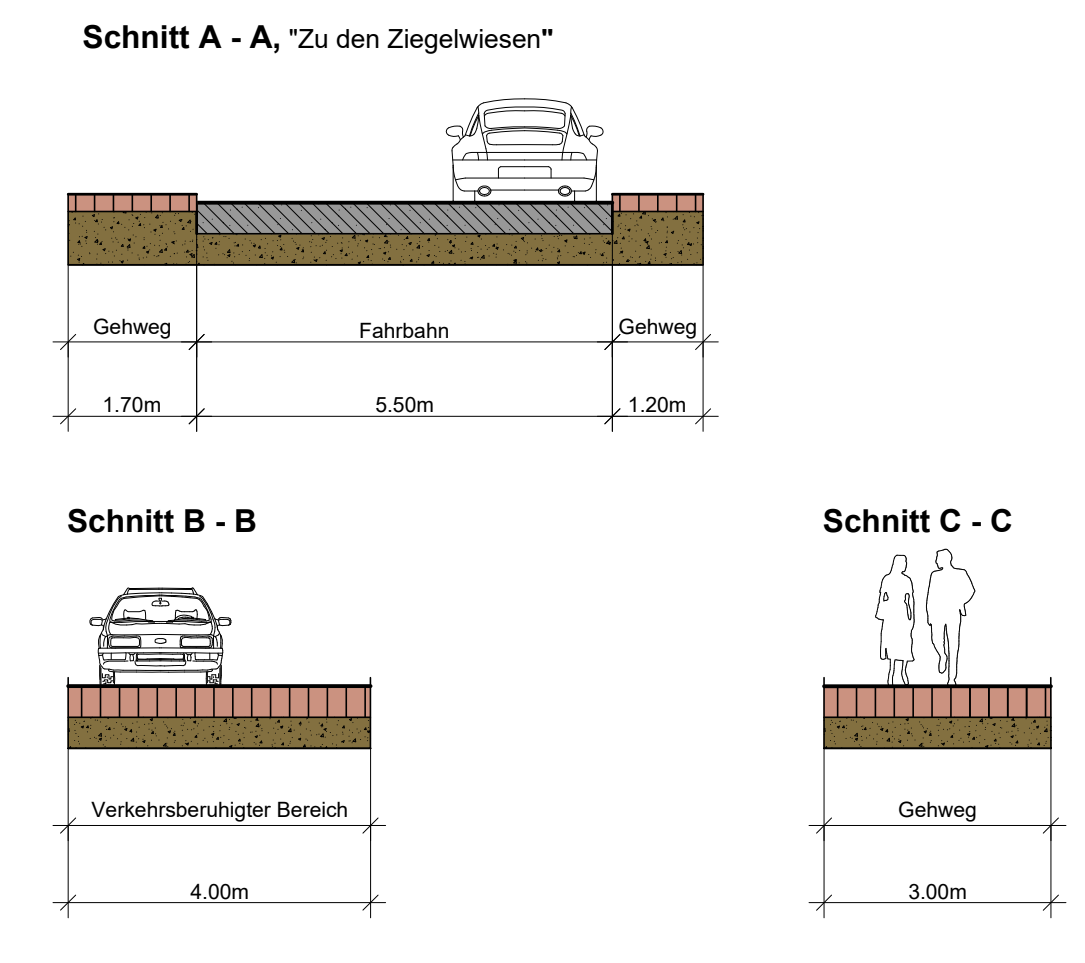
ZEICHENERKLÄRUNG

- GRÜNLÄCHEN**
- Grünfläche / öffentlich § 9 (1) 15 BauGB
 - Spielfeld / 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
 - Sonstige Planzeichen
 - 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
 - Ga/Ga/St
 - Ga/Ga/Ga/St
 - TGa
 - Ga/Ga/St
 - Ga
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO
 - Gewässerschutzstreifen § 61 BNatSchG/ § 35 (2) LNatSchG/§ 9 (6) BauGB
 - Flurstücksnummern
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
 - vorhandene Gebäude mit Nebenanlagen
 - künftig fortfallende bauliche Anlagen
 - Maßangaben
 - WA 1 Bezeichnung Baugebietsteile

TEXT - TEIL B

- 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
- Unzulässig sind Häuser in Blockbauweise, die in Blockhohebautechnik aus Holz errichtet werden.
 - Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
 - Je Wohneinheit ist eine Nettostellplatzfläche von mindestens 30 m² 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 m²/Std. für eine Löschdauer von 2 Stunden, erfordern.
- 4. GRÜNDNERISCHE 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)
 - Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)
Baumpflanzungen auf den Grundstücken
Zur Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft bzw. in das Ortsbild sind auf den Grundstücken standortheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens 1 Baum pro Grundstück zu pflanzen. Bei nachhaltiger 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 Stellplätzen 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 (Spielfeld)
Die Spiel- und Grünfläche ist mit standortheimischen, ungiften Pflanzen naturnah zu gestalten und mit einer einreihigen Hecke, abgesehen vom Eingang, abzugrenzen. Die maximale Heckenhöhe ist auf 1,20 m zu begrenzen. Es sind mindestens zwei Solitäräume als Hochstamm auf dem Spielfeld zu pflanzen. 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 über 30% aus Kies, Kiesel, Geröll, gebrochenem Gestein oder Glas, oder andere Arten von "Schotter" haben sind unzulässig.
- 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 (Farblon Warm White) oder solche Lampenköpfe genutzt werden, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen (s. g. Planflächenstrahler).
Vermeidungsmaßnahme 3 Gehölzvögel
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.
Sofern durch Kartierung nachgewiesen wird, dass in einem geplanten Baufeld (auch zur Brutzelt) keine Brutvögel vorkommen (Negativausweis), ist die Beaufreidmachung oder ein Eingriff in den Gehölzbestand auch im Zeitraum März bis August/September möglich.
 - Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion
Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1 Gehölzvögel
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.
- 6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
- 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.
 - Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.
 - Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffer 3.1 bis 3.6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.

STRASSENPROFIL (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
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
- 0°- 47° Dachneigung
- GRZ 0,20 Grundflächenzahl § 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
- max. GH 38,00m 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
- o offene Bauweise § 9 (1) 2 BauGB/ § 22 (2) BauNVO

ZEICHENERKLÄRUNG

- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußgängerbereich
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, 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) 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 zugelassen 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.
- | Baugebietsteile | GH max bezogen auf NHN im DHHN2016 | Baugebietsteile | GH max bezogen auf NHN im DHHN2016 | Baugebietsteile | GH max bezogen auf NHN im DHHN2016 |
|-----------------|------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| WA 1 | 36,00m | WA 8 | 37,00m | WA 12 | 37,00m |
| WA 2 | 36,00m | WA 9 | 37,00m | WA 13 | 38,00m |
| WA 3 | 36,00m | WA 10 | 38,00m | WA 14 | 38,00m |
| WA 4+5 | 36,00m | WA 11 | 38,00m | WA 15 | 38,00m |
| WA 6+7 | 36,00m | | | | |

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satz 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 "Altendorfer Weg", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

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

VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

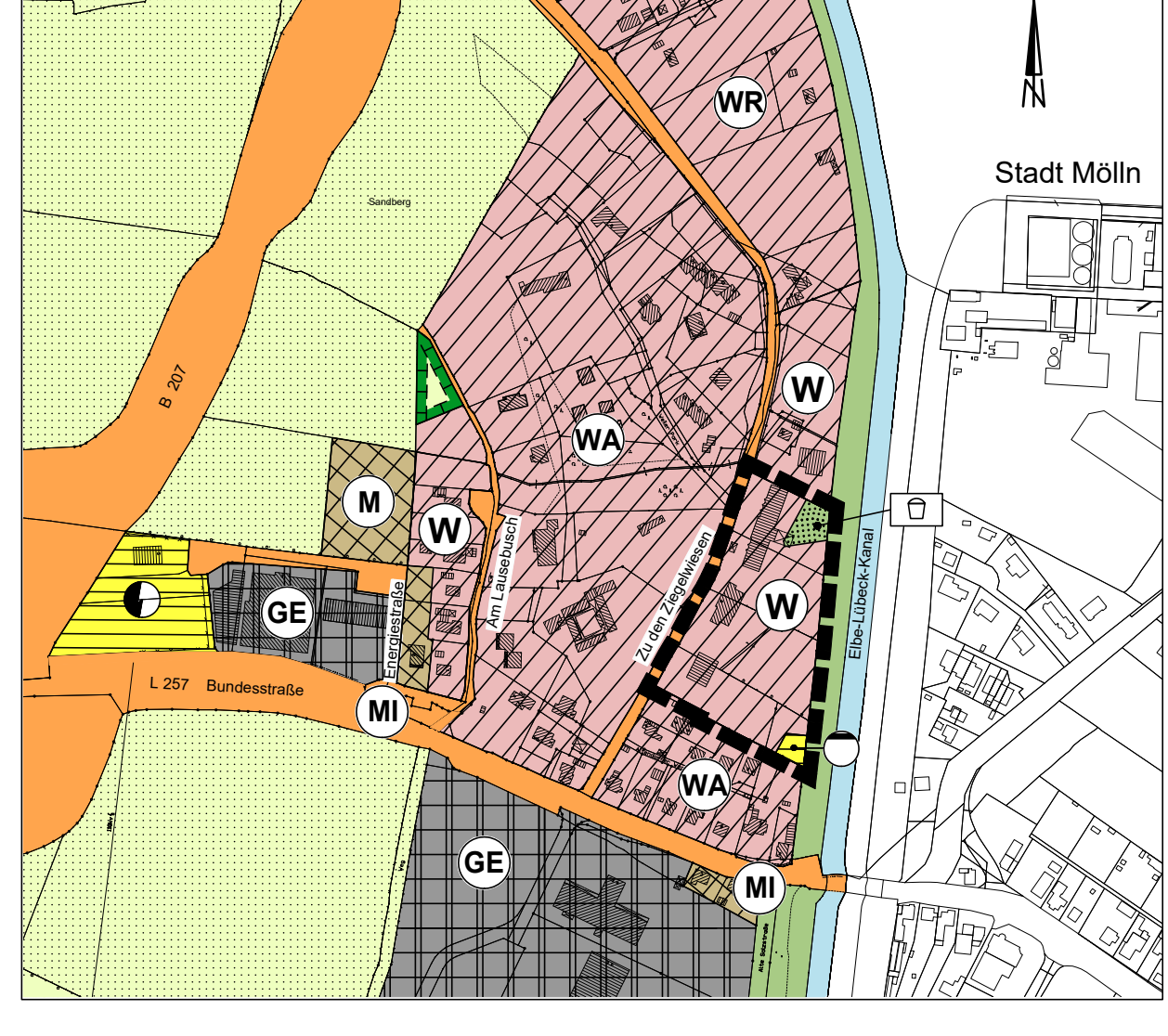
VERFAHRENSVERMERKE:

- 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 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 Auslegungsfrist 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.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.

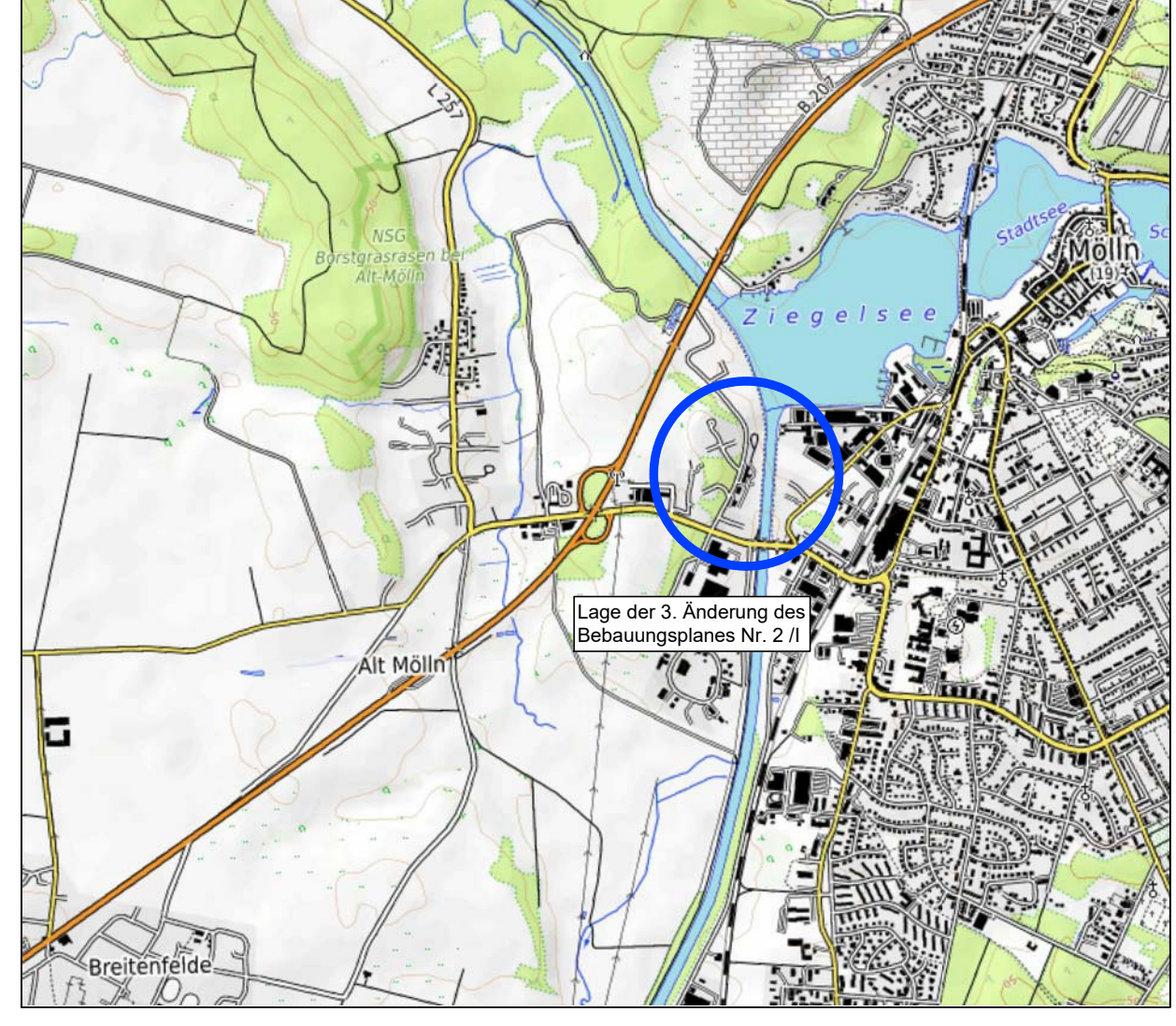
- Alt-Mölln, den _____. Siegel _____ - Bürgermeister -
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom _____. in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
- Lübeck, den _____. Siegel _____ - öffentlich bestellte Vermessungsgemeinschaft -

- Alt-Mölln, den _____. Siegel _____ - Bürgermeister -
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- Alt-Mölln, den _____. Siegel _____ - Bürgermeister -
- Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/1 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen 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 -

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 "Altendorfer Weg"

Stand: Mai 2020
November 2020

Planungsbüro: