

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 85
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 1

Entwurf
der
Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 85
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg

Für das Gebiet südlich der Straße Ohlendörp an der Alt-Möllner Straße

Maßstab 1 : 25.000



Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 85
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 2

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird im Maßstab 1 : 1.000 gem. §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 BauGB aufgestellt, entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mölln, in dem die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf dem Grundstück 4/19 ist die Errichtung eines „Wohnparks“ geplant.

Es ist die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) vorgesehenen.

Die Bebauung erfolgt in einer eingeschossigen Bauweise mit einer Firsthöhe von 10,00 m (bezogen auf die Gradiente der Alt-Möllner-Straße in der Grundstücksmittle) und mit einer Grundflächenzahl von 0,4.

Die Dachneigung beträgt 25°-50°.

Vorgesehen ist die Errichtung von 7 Wohneinheiten. Geplant ist dies in ebenerdigen, eingeschossigen Gebäuden durchzuführen um ein seniorengerechtes Wohnen zu ermöglichen.

Die Erschließung des Baugeländes erfolgt über eine private, durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherte Zuwegung.

Die Stellplätze und/oder Garagen sind an der Alt- Möllner Straße an der Ostseite des Baugebietes vorgesehen.

Ein Befahren der Zuwegung zu den Gebäuden, zum Abstellen der Fahrzeuge, ist nicht vorgesehen.

Durch geeignete Maßnahmen soll ein Befahren dieses Weges ausgeschlossen werden.

Direkt an der Alt-Möllner Straße liegend wird eine Anlage geplant mit 3 Wohneinheiten, dahinter auf der nordwestlich anschließenden überbaubaren Grundstücksfläche eine Anlage mit 4 Wohneinheiten.

Beide Gebäudegruppen sind so auszurichten, dass die Schmalseite der Gebäude in Richtung Elbe-Lübeck-Kanal oder Alt-Möllner Straße zeigt.

Im Bebauungsplan wird eine Firsthöhe festgesetzt, diese ist bezogen auf die Höhen der Achse im Bereich der Alt-Möllner Straße und zwar gemessen in der Grundstücksmittle. Dieser Höhenpunkt wird mit 0,00 angesetzt. Die Firsthöhe in den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen beträgt 10,00 m über den Höhenpunkt.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 85
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 3

Um die Qualität des allgemeinen Wohngebietes an der Alt-Möllner Straße zu sichern, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO ausgeschlossen, dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

3. GRÜNORDNUNG

Die südliche, westliche, nördliche und östliche Planungsgrenze ist mit einer einreihigen Hecke anschließend an die zu erhaltene Hecke, 185,0 m lang, aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzfläche ist durch Auflockerung und Anreicherung des Bodens auf 1 m Breite und in 40 cm Tiefe, vorzubereiten. Das Pflanzsubstrat soll aus 1/3 Kompost und 2/3 Erde bestehen.

Die Anwuchspflege für 2 Jahre ist sicherzustellen.

Empfohlene Gehölzarten:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Die vorgesehenen Stellplätze auf den Grundstücken und die Zufahrten sind unversiegelt oder teilversiegelt auszuführen, entweder mit wassergebundenem Material oder großfugigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine o.ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt (§ 9 (1) 4 BauGB).

Nach vorliegenden Unterlagen beträgt der k-Wert 10-5 m/sec./ha. Dieser Wert ist ausreichend für eine Versickerung in den Untergrund.

Im Eingangsbereich des Wohngebietes sind zwei großkronige, standortgerechte heimische Laubbäume als Hochstamm (Stammumfang 20 - 25 cm), in der südwestlichen Ecke des Plangebietes zwei Hochstamm-Obstbäume (Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Empfohlene Gehölzarten – Laubbäume:

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Stieleiche (*Quercus robur*) und Obsthochstamm

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 85
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 4

Gehölzarten – Obstbäume:

-2 Obsthochstämme, norddeutsche Sorten

Folgende Sorten sind z.B. zu verwenden:

-Glockenapfel

-Gravensteiner

-Ontario-Apfel

-Schöner von Boskoop

-Gellerts Butterbirne

-Große schwarze Knorpel

-Hauszwetschge

Die externe Ausgleichsfläche ist eine Ackerfläche „auf der Heide“. Diese ist ein Teilstück des Flurstückes 6, Flur 6 in der Stadt Mölln. Vorgesehen sind 736 m² als Ausgleich für den B-Plan Nr. 85 der Stadt Mölln.

Eigentümer dieser Fläche ist die Stadt Mölln. Die Fläche ist eine Teilfläche eines größeren Ausgleichskonzeptes der Stadt Mölln. An die Fläche grenzen weitere Ackerflächen, Waldflächen und Flächen mit Waldbildung.

4. SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes soll über vorhandene Leitungen dem Klärwerk Mölln zugeführt werden.

5. VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke Mölln.

6. REGENWASSER

Das Wasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Aufgrund der bekannten anstehenden Bodenschichten nämlich Sandboden ist es möglich, das Oberflächenwasser im Untergrund zu versickern.

Bevor die Anlagen zur Versickerung in Bauart und Baugröße festgelegt werden können, sind auf dem Gelände mindestens 8 Sondierungen durchzuführen, um die Bodenart als auch die Kornverteilung feststellen zu können.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 85
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 5

Erst nach diesen detaillierten Untersuchungen kann die Art der Versickerung, ob über Schächte, Rigolen oder über die Oberfläche festgelegt werden, dies ist bei den Bauanträgen entsprechend zu beachten.

Grundsätzlich sind für die Einleitung des Regenwassers in den Untergrund Genehmigungs- und bzw. Erlaubnisanträge erforderlich, diese sind bei den zuständigen Behörden rechtzeitig einzureichen.

7. ABFALLENTSORGUNG

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg m.b.H. (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch. Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung). Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

Am Tag der Abfall-/ Wertstoffentsorgung sind auf der Abfallfläche die dafür zulässigen Transportgefäße oder Transportbinde zur Entleerung abzustellen.

8. LÖSCHWASSER

Für das Gebiet ist eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage möglich.

9. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der anderen Leitungsträgern sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem PTI 12, Schillstraße 1-3 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 488-4720, so früh wie möglich mitzuteilen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk der Schlesweg AG in Alt Mölln, Tel.04542/823-560 zu erfragen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 85
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 6

10. KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Mölln keine zusätzlichen Erschließungskosten und Kosten für die Ver- und Entsorgung entstehen.

11. GEWÄSSER- UND ERHOLUNGSSCHUTZSTREIFEN

Bei dem Gewässer- und Erholungsschutzstreifen handelt es sich gem. § 11 LNatSchG um einen von der Uferlinie um 50 m breiten, von der Bebauung freizuhaltenen Streifen. Im Zuge eines Bebauungsplanes können Ausnahmen zugelassen werden. Im vorliegenden Fall wurde eine Ausnahmegenehmigung innerhalb des Bebauungsplangebietes seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt, wenn der im Bereich des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens liegende geplante Baukörper mit 90° gedreht wird, damit die kürzere Seite der überbaubaren Grenze, mit 16 m statt 30 m Länge, zur Uferlinie ausgerichtet ist.

12. UMWELTBERICHT

Für das geplante Vorhaben besteht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) keine Pflicht zur Durchführung der vorgenannten Prüfung.



Aufgestellt im Januar 2005


.....
-Bürgermeister-

11. FEB. 2005