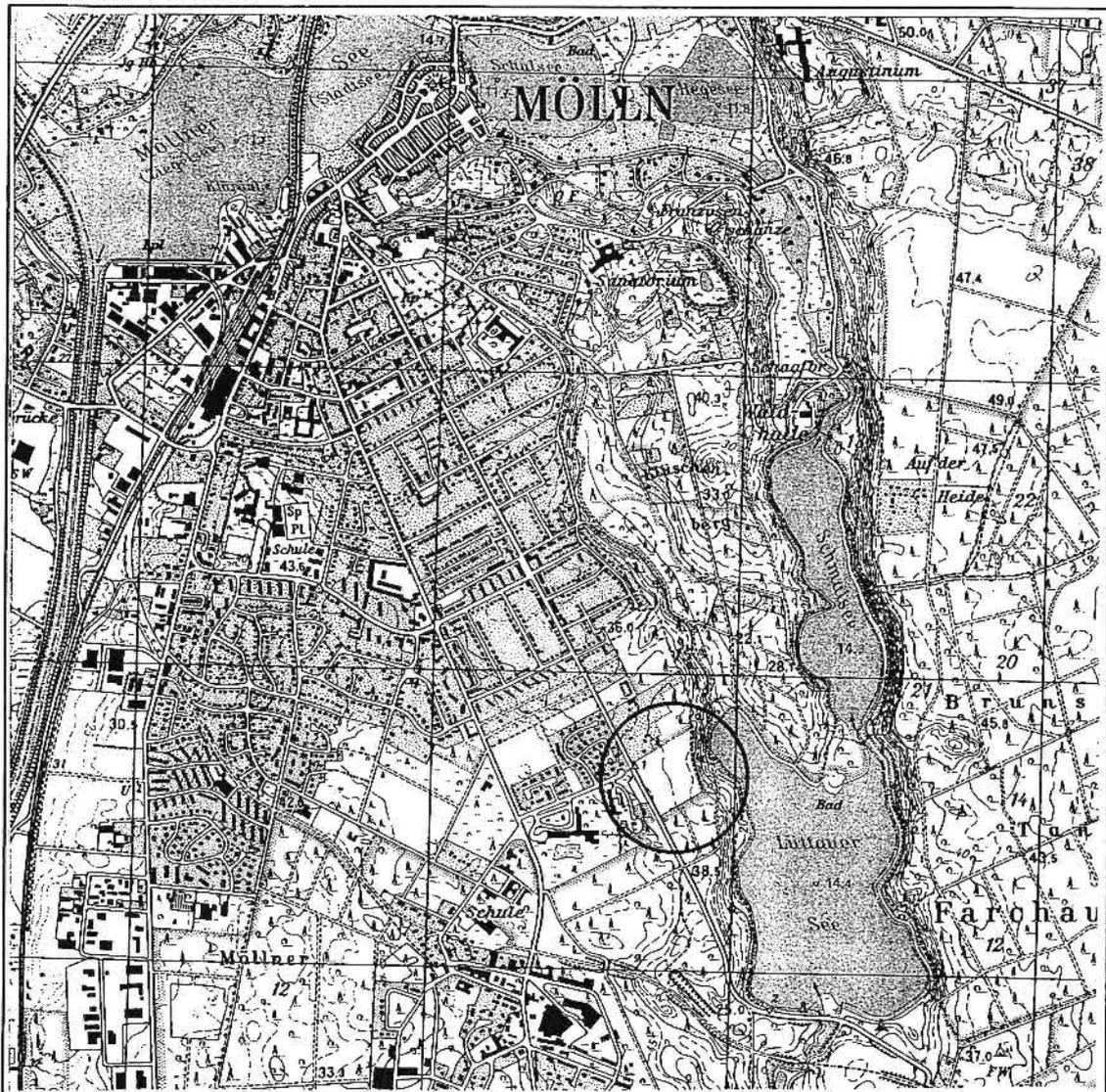


Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 88
der **Stadt Mölln**
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 1

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 88
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg

Für das Gebiet am Gudower Weg, südöstlich Iltisstieg

Maßstab 1 : 25.000



Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 88
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 der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln, in dem eine Fläche als Wohnbaufläche und Flächen als Maßnahmenflächen ausgewiesen sind. Es gilt das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376).

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Regionalplanerisches Ziel ist es, zur Entlastung der verdichteten Bereiche im Ordnungsraum um Hamburg eigenständige Zentren zu stärken und weiter zu entwickeln. Dafür sollen in ausreichendem Umfang Wohn- und Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden. Die Fläche soll der mittelfristigen Deckung des Bedarfs an Einzel- und Doppelhausgrundstücken in entsprechender Lage dienen. Der Bedarf kann durch den inzwischen baulich umgesetzten Bereich Kösliner Straße nicht mehr gedeckt werden. Im Baugebiet Mölln Nord stehen zwar noch Grundstücke zur Verfügung, diese sind jedoch aufgrund ihrer Lage nicht mit denen des geplanten Baugebietes am Gudower Weg, südöstlich Iltisstieg vergleichbar.

3. PLANUNGSINHALT

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

Durch eine relativ lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wird das Ziel verfolgt, ein dem dort vorhandenem Siedlungscharakter angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener siedlungstypischer Bebauung zu schaffen. Die Grundstücke werden mit einer Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 480 m² und für Doppelhäuser, pro Doppelhaushälfte von 400 m² angesetzt.

Die vorgesehene Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bzw. 0,3 festgesetzt.

Außerhalb der Ringstraße ist ein Vollgeschoss, innerhalb der Ringstraße sind zweigeschossige Gebäude vorgeschrieben.

In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Dabei ist maximal 1 Wohneinheit im Erdgeschoss und 1 Wohneinheit im Dachgeschoss zulässig. Die Wohneinheiten sind auf übereinander liegende Geschosse zu verteilen. In Wohngebäuden als Doppelhaus ist pro

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 88
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 3

Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig. Die Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, siedlungsuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, dass durch den übermäßigen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen hat maximal 10,0 m, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes an der Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Grundstückes zu betragen. In den Bereichen, in denen auch Zeltdächer zugelassen sind, gilt die vorgenannte Festlegung für die obere Kante der baulichen Anlage.

Der Erdgeschossrohfußboden darf maximal 0,3 m über der mittleren Höhe des Geländes an der Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Grundstückes liegen.

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30° - 45° zugelassen. Ausnahmsweise sind bei zweigeschossigen Gebäuden auch Zeltdächer ohne ausgebautes Dachgeschoss mit einer Dachneigung von 15° – 45° zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Farblich sind die Dächer mit den Farbtönen rot – rot/braun oder anthrazit der vorhandenen Bebauung angepasst. Mit der Wahl einer nicht glänzenden Pfanneneindeckung wird dieses Ziel ebenso verfolgt, wie die Festlegung der Errichtung der Außenwände der Gebäude in Ziegelmauerwerk (Farbe rot – rotbraun, weiß) oder Putz (Farbe weiß und festgesetzte Farben des Farbregisters RAL).

Für die Giebelfläche ab der Traufhöhe kann auch Holz verwendet werden. Die Außenwände der Garagen sind im gleichen Material und Farbe wie die Außenwände der Hauptkörper herzustellen, Carports können auch in Holzbauweise errichtet werden.

3. GRÜNORDNUNG

Zum Bebauungsplan wird ein grünordnerischer Fachbeitrag gefertigt, er ist Anlage zu dieser Begründung.

Grüngestaltung:

Grünfläche

Die Spiel- und Grünfläche ist mit heimischen, spielfreundlichen Pflanzen naturnah zu gestalten. Der Spielplatz ist zur geplanten Bebauung mit einer zweireihigen, freiwachsenden Hecke abzugrenzen. Die Seiten zur Straße ist, zu 1/3 der Länge mit Sträuchern gegen die Straße abzuschirmen. Es sind mindestens zwei Solitärbäume zu pflanzen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 88
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 4

Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand dient dem Schutz der dahinter liegenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen. Sie ist aus naturbelassenem Holz zu gestalten und mit einheimischen Kletterpflanzen zu beranken. Östlich der Lärmschutzwand ist der zu erhaltene Knickwall wenn notwendig an der Wand neu zu profilieren und gem. den Vorgaben im grünordnerischen Fachbeitrag zu bepflanzen.

Erhalt:

Gem. den Vorgaben im grünordnerischen Fachbeitrag sind

- Einzelbäume
- knicktypischen Gehölze im Gehölzstreifen an der L 287
- größtmöglichen Erhalt der Knickgehölze auf dem zum Lärmschutzwand umgewandelten

In der Planstraße sind 9 kleinkronige und 2 großkronige, standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorten sollen in Abhängigkeit von den Grundstückszuschnitten gemäß dem Maßnahmenplan (Nr. 2) gewählt werden. Die zu verwendenden Arten und Qualitäten sind dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Knickneuanlage

An der westlichen Grenze der Maßnahmenfläche wird eine Knickneuanlage angelegt.

Knickanlage, Pflege usw. ist dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Grünfläche

Die Spiel- und Grünfläche ist mit heimischen, spielfreundlichen Pflanzen naturnah zu gestalten. Der Spielplatz ist zur geplanten Bebauung mit einer zweireihigen, freiwachsenden Hecke abzugrenzen. Die Seiten zur Straße ist, zu 1/3 der Länge mit Sträuchern gegen die Straße abzuschirmen. Es sind mindesten zwei Solitärbäume zu pflanzen.

Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand dient dem Schutz der dahinter liegenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen. Sie ist aus naturbelassenem Holz zu gestalten und mit einheimischen Kletterpflanzen zu beranken. Östlich der Lärmschutzwand ist der zu erhaltene Knickwall wenn notwendig an der Wand neu zu profilieren und gem. den Vorgaben im grünordnerischen Fachbeitrag zu bepflanzen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 88
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 5

Die extensiv genutzte Wiese wird als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Es soll eine extensiv bewirtschaftete Wiese entwickelt werden. Die Wiese ist 1 x im Jahr im August/ September zu mähen. Die Fläche ist nicht zu düngen und das Mähgut ist zu entfernen. Zu den Grundstücken hin ist die Fläche einzuzäunen.

Regenrückhalte mulde

Die Fläche im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes ist als Flächen für die Versickerung von Regenwasser anzulegen. Das Entwicklungsziel für diese Fläche ist die Schaffung einer wechselfeuchten Mulde mit Rückhalte- und Versickerungsfunktion für das Regenwasser aus dem Baugebiet. Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren. Die Ansaat und Pflege der Mulde ist im grünordnerischen Fachbeitrag geregelt.

Das Wasser wird in die vorhandene Mulde geführt, und eine Verwallung am Waldrand verhindert das Abfließen des Wassers in den Wald.

Der Wall ist so zu gestalten, dass sich eine möglichst geschwungene Linie ergibt. Die Wallböschungen sind flach mit variierendem Gefälle von 1:3 und 1:5 zu gestalten. Vor der Mulde ist ggf. ein Ölabscheider vorzusehen.

Die Bepflanzung und Pflege ist im grünordnerischen Fachbeitrag geregelt. Die 3 Baumstandorte sind als großkronige, standortgerechte heimische Laubbäume auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die zu verwendenden Arten und Qualitäten sind dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

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

Die Fläche östlich der Bebauung wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es soll eine extensive Gras- und Staudenflur entwickelt werden. Diese ist einzuzäunen und gegen eine Verbuschung alle 3 Jahre im August / September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Externer Ausgleichsknick

Der erforderliche externe Ausgleichsknick wird an der nördlichen Seite des Flurstückes 57/2 der Flur 2 in der Gemeinde Gudow für eine Knickneuanlage (Länge 185 m) bereitgestellt. Knickanlage, Pflege usw. sind dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Rahmen des Erschließungsvertrages.

4. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Aus dem Baugrundgutachten vom
Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau
Dipl.-Ing. Egbert Mücke
24124 Kiel

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden in dem geplanten Baugebiet 9 Rammkernsondierbohrungen rasterartig bis in eine Tiefe von 5,00 m ab Geländeoberfläche niedergebracht.

Im Erschließungsgebiet stehen unterhalb des Oberbodens (Mutterboden) durchweg gut tragfähige Sandformationen an.

Gegen eine Flachgründung von Gebäuden, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Anlagen von Verkehrsflächen bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Baugruben können bei ausreichenden Platzverhältnissen mit einem Böschungswinkel von $\beta = 45^\circ$ frei abgeböschert hergestellt werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf der Grundlage des Arbeitsblattes A 138 der ATV ist möglich.

Auf Schutzmaßnahmen gegen Durchfeuchtung auf Grundlage der DIN 18 195 und die Verfüllung der Baugrubenräume mit gut durchlässigem Kiessand (anstehende Sand) bei unterkellerten Baukörpern wird hingewiesen.

Endgültige Details zu den Einzelobjekten sollten zu gegebenem Zeitpunkt mit dem Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau abgestimmt werden. Es wird empfohlen, Einzelbeurteilungen zur Trag- und Versickerungsfähigkeit vorzunehmen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 88
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 7

5. SCHALLSCHUTZGUTACHTEN

Aus dem Schallschutzgutachten des
Ingenieurbüros für Schallschutz
Dipl.-Ing. Volker Ziegler
Grambeker Weg 146
23879 Mölln

Die Bemessung des erforderlichen Schallschutzes vor dem von der L 287 ausgehenden Verkehrslärm orientiert sich an der Maßgabe, dass die für die städtebauliche Planung geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 tags in Erdgeschosshöhe (und somit auch in den baulich ungeschützten Außenwohnbereichen) eingehalten und in Obergeschosshöhe nachts innerhalb des städtebaulichen Abwägungsrahmens um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten werden. Nach Abstimmung mit den Planungsbeteiligten ist dafür vorgesehen und im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt, dass

- Auf dem vorhandenen Knick eine straßenseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über Straßenniveau errichtet wird
- und die Baugrenzen der ersten Baureihe von der Straße, wie festgesetzt, abrücken

Die bei den Schallschutzmaßnahmen verbleibenden Überschreitungen um maximal 5 dB(A) nachts können durch baulichen (passiven) Schallschutz nach DIN 4109 ausgeglichen werden. Danach ist im Bebauungsplan Nr. 88 an den Nord-, West- und Südseiten der Häuser in der ersten Baureihe östlich der L 287 der Lärmpegelbereich III mit der Schalldämmung erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen festzusetzen. Zum Schlafen genutzte Räume sind im Lärmpegelbereich III mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern keine Raumbelüftung von den abgewandten östlichen Gebäudeseiten möglich ist.

6. ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet ist angeschlossen an den Gudower Weg, die Landesstraße 287.

Die Erschließung der Baugrundstücke wird über eine noch herzustellende Ringstraße gesichert. Die Ringstraße ist unterbrochen durch kleinere Plätze, die u.a. für den ruhenden Verkehr vorgesehen sind.

Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) in einer Breite von max. 6,0 m erstellt.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 88
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 8

Von der Erschließungsstraße führt in nordöstliche Richtung ein öffentlicher Gehweg zum Lüttauer See.

Da das Baugebiet am südöstlichen Stadtrand von Mölln liegt, wird dieses im Westen von der freien Strecke der Landesstraße 287 (Gudower Weg) berührt.

Die Anbindung des geplanten Baugebietes an die Landesstraße 287 erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen Fahrbahnteilers im Zuge der L 287 auf Höhe km 1,070 als öffentliche Erschließungsstraße.

Die Erschließungsstraße wird im Einmündungsbereich in die L 287 mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m auf einer Länge von mind. 25,00 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße, ausgebildet.

Für die verkehrliche Anbindung des geplanten Baugebietes an die Landesstraße 287 sind bauliche Maßnahmen im Zuge dieser (LA-Spur / Aufstellbereich für Linksabbieger) nicht erforderlich.

An der Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße 287 sind Sichtflächen für die Annäherungssicht gemäß RAS-K-1, Ziffer 3.4.4 zu berücksichtigen.

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

Gem. § 29 (1 und 2) StrWG des Landes S.-H. vom 22.07.1962 i. d. F. vom 02.04.1996 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 287, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Landesstraße L 287 nicht angelegt werden.

7. WALDSCHUTZSTREIFEN

Das Gebiet grenzt im Süden, im Osten an die Waldflächen der Stadt Mölln und mit Teilen des nördlichen Bereiches an privaten Besitz.

Die Regelung des einzuhaltenden Abstandes von baulichen Anlagen zum Wald hat auch die Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung gegenüber stillschweigenden Nutzungsänderungen und der besonderen Bedeutung des Waldrandes für den Naturschutz und die Landschaftspflege sowie die Sicherung der baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf und Waldrand zu berücksichtigen.

Nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) beträgt der Regelabstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 m (Waldschutzstreifen).

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 88
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 9

Der 30,0 m Waldabstandsstreifen zu den geplanten Baugrenzen ist im Bebauungsplan eingetragen.

In diesem Bereich dürfen weder Gebäude errichtet werden noch eine forstmäßige Bepflanzung erfolgen, der Bereich darf selbstverständlich aber als Hausgarten genutzt werden.

Im Norden des Plangeltungsbereiches liegt der Kinderspielplatz im Waldschutzstreifen.

Nach § 24 LWaldG kann die zuständige Behörde während des Verfahrens zur Aufstellung von Bauleitplänen in begründeten Ausnahmefällen eine Unterschreitung dieses Abstandes zulassen.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ist der Regelabstand mit Zustimmung der unteren Forstbehörde nach § 24 (2) LWaldG auf 20 m reduziert worden.

Im Waldabstandsstreifen ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches durchzuführen. Genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gem. § 69 LBO sind nach § 24 (2) LWaldG mit Ausnahme von Gebäuden zulässig.

8. SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

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

9. VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke Mölln – Ratzeburg – Bad Oldesloe.

10. REGENWASSER

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

Der anstehende Sand stellt einen gut durchlässigen Untergrund dar, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser sowohl im Bereich der privaten Verkehrsflächen als auch für die Wohnhäuser möglich ist.

Die Regenentwässerung der öffentlichen Flächen erfolgt durch offene Rinnen und Gräben, die in das noch zu errichtende Versickerungs- und Verdunstungsbecken das Regenwasser abführen. Eine Regenwasserleitung ist nicht vorgesehen.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen führen zu dem Ergebnis, dass der vorgefundene Boden in der Lage ist, sehr zügig Regenwasser aufzunehmen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 88
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 10

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

11. 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).

12. 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.

13. 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 E.ON Hanse AG zu erfragen.

Im Bereich der beabsichtigten Baumaßnahme befinden sich Breitbandkommunikations(BK)-Anlagen der Kabel Deutschland. Es wird daraufhin gewiesen, dass die Anlagen bei Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. In diesem Zusammenhang wird auf die Beachtung der Kabelschutzanweisung, insbesondere Punkt 6., hingewiesen. Sollte eine Umverlegung der BK-Anlagen erforderlich werden, wird mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Zur Vermeidung von Beschädigungen der Anlagen, ist die bauausführende Firma auf die Erkundigungspflicht bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen durch die Netzdokumentation der Kabel Deutschland (Tel. 0385-5926631, Fax -39) rechtzeitig vor Baubeginn darauf hinzuweisen.

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 88
der Stadt Mölln**
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 11

14. KOSTEN

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

15. UMWELTBERICHT

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

Anlagen zur Begründung : Grünordnerischer Fachbeitrag
Schallschutzgutachten
Baugrunduntersuchung



Aufgestellt im Februar 2005

.....
-Bürgermeister-

12. APR. 2005