



| SO Einzelhandel | |
|--|--|
| a | l |
| GR = 2350m ² maximal zulässige Grundfläche | GH = 6,50 maximal zulässige Gebäudehöhe |

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132) zuletzt geändert am 04.05.2017.
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 03.05.2017 (BGBl. I S. 1509).

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet hier: Einzelhandel (§ 11 BauNVO) Art der Nutzung: Lebensmittel-discounter

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO und § 16 - 21 BauNVO)
 GR Grundfläche | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 OKFF Höhe Oberkante Fertigfußboden (in NHN)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO und §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauNVO)
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Zu- und Ausfahrt
 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauNVO)
 Zweckbestimmung: Naturnahe Fläche

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauNVO)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauNVO)
 Baum zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauNVO)
 Ersatzpflanzung Baum zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauNVO)
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauNVO)
 Grenze des Plangeltungsraumes
 Baum kann entfallen mit Nummerierung
 Baum-Jungwuchs kann entfallen mit Nummerierung
 Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauNVO)
 Vorhandene bauliche Anlage
 bereits entfallene bzw. künftig entfallende bauliche Anlage
 Flurstücksgrenzen
 Flurstücknummern

TEIL B TEXT

1. Allgemeines

1.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen, zugleich der Bezugspunkt für die maximal zulässigen Höhen (höchster Punkt des gedeckten Daches einschließlich Attika) der baulichen Anlagen, wird durch die im Teil A Planzeichnung innerhalb der Baugrenzen angegebene Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) von 31,10m über NHN festgelegt. (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO).

1.2 Die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen beträgt an der Oberkante des gedeckten Daches insgesamt 6,50m. Diese Höhe darf für die Ausbildung einer Attika, den Aufbau einer Photovoltaik-Anlage sowie die Errichtung von Belichtungskuppeln, Be- und Entlüftungen und Ausstiegsluken um bis zu 0,50m überschritten werden. Blitzableiter können nach technischem Erfordernis installiert werden. (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)

1.3 Im Sondergebiet SO-Einzelhandel sind Lebensmittel-discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.266 qm zulässig.

1.4 Zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Heimtextilien, Kurzwaren, Sportartikel, Schuhe, Bücher, Schreibwaren, Sanitärwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Fahrräder, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Foto, Film, Optik, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Kunstgegenstände sind im SO-Gebiet nur bis zu einem Anteil von 8% am Gesamtortiment (nach Artikeln) eines Betriebes zulässig. (§ 11 BauNVO)

1.5 Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb des Baufensters und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 und 4 BauNVO)

1.6 Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei jedoch Baulängen bis 64 m zulässig sind. (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO i. V. m. 22 (4) BauNVO)

1.7 Zu- und Ausfahrten sind ausschließlich an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.

2. Gestaltung (§ 84 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

2.1 Die Verwendung von reflektierenden Materialien für Fassadenteile und Dächer sowie reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster, Glasfassaden und Türen sind nicht zulässig.

2.2 Zusätzlich zu den im V+E-Plan dargestellten Werbeanlagen ist an der Stätte der Leistung die temporäre Anbringung von einem Werbetransparent der Firma ALDI mit einer maximalen Größe von 8,00 qm zulässig. Bewegliche (laufende), blinkende, reflektierende, akustische und Wechsellichtwerbeanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Die Beleuchtungskörper der Gebäude- und Parkplatzbeleuchtung (keine Werbeanlagen) innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich so einzusetzen, dass das Licht nach unten abstrahlt. Als Beleuchtungsmaterial sind grundsätzlich monochromatische Lichtquellen zu verwenden. Dabei sind Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 580 nm und gedämpftes Licht zu verwenden. Die Anwendung von LED-Technik ist zulässig.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

3.1 Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.1.1 Baum-Ersatzpflanzung
 Die mit "E" gekennzeichneten Bäume sind als Ersatz für die als fortfallend dargestellten Bestandsbäume zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung hat mit standortheimischen Baumarten (Anlage zur Begründung) in einer Pflanzqualität als 4 mal verpflanzter Hochstamm mit Drahtballen und einem Stammumfang von 20-25cm in einer offenen Baumscheibe von mindestens 12,00 qm Größe zu erfolgen und ist auf Dauer zu erhalten. Die Baumstandorte sind gegen ein Überfahren und die Baumstämme gegen ein Anfahren zu schützen.

3.1.2 Dachbegrünung
 Das Gebäude ist mit einer extensiven Dachbegrünung nach den FFL-Richtlinien für Dachbegrünungen zu begrünen. Dabei ist die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen zulässig.

3.2 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

3.2.1 Gestaltung der Grünflächen
 Die mit einer Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Grünflächen sind insgesamt zu mind. 50% mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Nicht bepflanzte Flächenanteile sind mit Rasen einzudecken.

Von den zu pflanzenden Bäumen (nicht Ersatzpflanzungen) sind 20 Stück mit „klimatoleranten Stadtbaumarten“ zu pflanzen. Die dazu zur Auswahl stehenden Baumarten sind der Pflanzenliste „Klimabäume“ (Anlage zur Begründung) zu entnehmen. Die Pflanzung hat mit standortgerechten Baumarten in einer Pflanzqualität als 3 mal verpflanzter Hochstamm mit Drahtballen und einem Stammumfang von 18-20cm in einer offenen Baumscheibe von mindestens 12,00 qm Größe zu erfolgen. Die Baumstandorte sind gegen ein Überfahren und die Baumstämme gegen ein Anfahren zu schützen. Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

Die Aufstellung von 3 Fahnenmasten und einem Werbepylon innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist zulässig.

3.3 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

3.3.1 siehe unter 2.3

Artenschutzrechtliche Hinweise

Fällungen von Bäumen und Rodungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeiten vom 01.10. des Jahres bis 01.03. des darauf folgenden Jahres zulässig.

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG i. V. m. § 44 (5) BNatSchG sind abzureisende Gebäude rechtzeitig vor Beginn entsprechender Baumaßnahmen von einer geeigneten Fachperson auf Gebäude bewohnende Brutvögel und Fledermausarten zu untersuchen. Das Ergebnis der Untersuchung sowie ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen hat in Rücksprache mit der Stadt zu erfolgen. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind durch die betreffenden Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger verpflichtend umzusetzen.

HINWEISE:

Ordnungswidrig handelt, wer gegen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verstößt. (§ 82 (1) Nr. 1 LBO)

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können während der Dienststunden beim FB Bauen und Stadtentwicklung, Wasserkrieger Weg 16, 23879 Mölln eingesehen werden.

PRÄMBEL

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.06.2020 wird folgende Satzung über die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 für das Gebiet westlich des Grambeker Weges, östlich der Bahntrasse, südlich der Planckstraße und nördlich des Delvenauweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 15.10.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 01.06.2016

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde vom 17.06.2016 bis 18.07.2016 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i. V. m. § 3 (1) BauGB am 07.06.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 07.11.2019 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 06.12.2019 bis 06.01.2020 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 01.12.2019 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.moelln.de im Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 21.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Es wird beschließt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 2.3.2020
 Siegel

Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 2.6. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 2.6. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 2.6. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 2.6. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 2.6. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 2.6. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 2.6. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 2.6. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 2.6. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 2.6. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 2.6. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 2.6. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 2.6. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 2.6. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 2.6. Aug. 2020
 Siegel

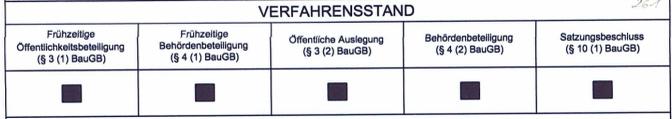
Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 2.6. Aug. 2020
 Siegel

Möln, den 1.1. Aug. 2020
 Siegel

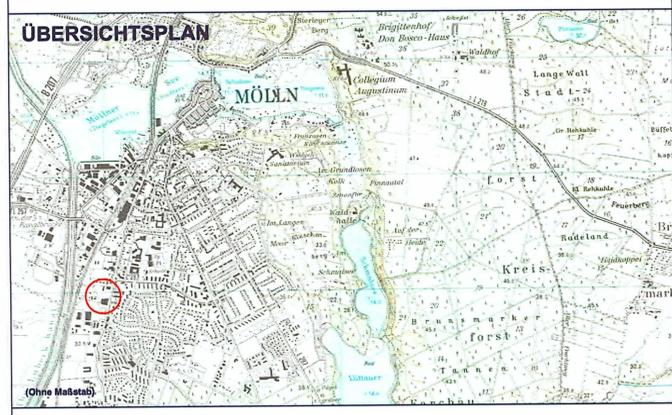
Möln, den 2.6. Aug. 2020
 Siegel

| VERFAHRENSSTAND | | | | |
|--|---|---------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) | Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) | Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB) | Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) |
| ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |



SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 16 DER STADT MÖLLN

für das Gebiet westlich des Grambeker Weges, östlich der Bahntrasse, südlich der Planckstraße, nördlich des Delvenauweges



OBER
 BÜRO FÜR STADTENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSPLANUNG UND GARTENARCHITEKTUR
 DIPL.-ING. MATTHIAS OBER, AK M-V
 ULMENWEG 11, 23942 DASSOW
 TELEFON 03 88 26 - 8 65 90 FAX 038826 86 591 MAIL M.OBER@OBER-DASSOW.DE