



Büchener Straße

Bergstraße

An der Bahn

WA I O  
0,20  
DNG 30-48°  
max. 2 WE

181  
66

51  
8

55  
10

69  
173  
68

137  
17  
137  
12  
137  
13  
137  
5

39  
3  
39  
4  
39  
5

106  
1  
41  
2  
42  
1  
42  
2

148

78  
3

55  
5

55  
6

55  
7

55  
8

55  
9

55  
10

55  
11

55  
12

55  
13

55  
14

55  
15

55  
16

55  
17

55  
18

55  
19

55  
20

55  
21

55  
22

55  
23

55  
24

55  
25

55  
26

55  
27

55  
28

55  
29

Knickwall

Wellendachziegel

Brücke

Treppe

Brücke

233

71  
2

137  
11

36  
9

36  
10

36  
11

36  
12

36  
13

36  
14

36  
15

36  
16

36  
17

36  
18

36  
19

36  
20

36  
21

36  
22

36  
23

36  
24

36  
25

36  
26

36  
27

36  
28

36  
29

36  
30

36  
31

36  
32

36  
33

36  
34

36  
35

36  
36

36  
37

36  
38

36  
39

36  
40

36  
41

36  
42

36  
43

36  
44

36  
45

36  
46

36  
47

36  
48

36  
49

36  
50

36  
51

36  
52

36  
53

36  
54

36  
55

36  
56

36  
57

36  
58

36  
59

36  
60

36  
61

36  
62

36  
63

36  
64

36  
65

36  
66

36  
67

36  
68

36  
69

36  
70

36  
71

36  
72

36  
73

36  
74

36  
75

36  
76

36  
77

36  
78

36  
79

36  
80

36  
81

36  
82

36  
83

36  
84

36  
85

36  
86

36  
87

36  
88

36  
89

36  
90

36  
91

36  
92

36  
93

36  
94

36  
95

36  
96

36  
97

36  
98

36  
99

36  
100

36  
101

36  
102

36  
103

36  
104

36  
105

36  
106

36  
107

36  
108

36  
109

36  
110

36  
111

36  
112

36  
113

36  
114

36  
115

36  
116

36  
117

36  
118

36  
119

36  
120

36  
121

36  
122

36  
123

36  
124

36  
125

36  
126

36  
127

36  
128

36  
129

36  
130

36  
131

36  
132

36  
133

36  
134

36  
135

36  
136

36  
137

36  
138

36  
139

36  
140

36  
141

36  
142

36  
143

36  
144

36  
145

36  
146

36  
147

36  
148

36  
149

36  
150

36  
151

36  
152

36  
153

36  
154

36  
155

36  
156

36  
157

36  
158

36  
159

36  
160

36  
161

36  
162

36  
163

36  
164

36  
165

36  
166

36  
167

36  
168

36  
169

36  
170

36  
171

36  
172

36  
173

36  
174

36  
175

36  
176

36  
177

36  
178

36  
179

36  
180

36  
181

36  
182

36  
183

36  
184

36  
185

36  
186

36  
187

36  
188

36  
189

36  
190

36  
191

36  
192

36  
193

36  
194

36  
195

36  
196

36  
197

36  
198

36  
199

36  
200

36  
201

36  
202

36  
203

36  
204

36  
205

36  
206

36  
207

36  
208

36  
209

36  
210

36  
211

36  
212

36  
213

36  
214

36  
215

36  
216

36  
217

36  
218

36  
219

36  
220

36  
221

36  
222

36  
223

36  
224

36  
225

36  
226

36  
227

36  
228

36  
229

36  
230

36  
231

36  
232

36  
233

36  
234

36  
235

36  
236

36  
237

36  
238

36  
239

36  
240

36  
241

36  
242

36  
243

36  
244

36  
245

36  
246

36  
247

36  
248

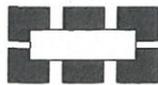
36  
249

36  
250

36

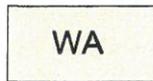
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0

offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

0,20

Grundflächenzahl GRZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

DNG 30-48°

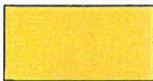
zulässige Dachneigung

§ 9 Abs. 4 BauGB



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Parkfläche



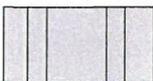
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
hier: verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



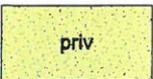
Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen  
Hauptverkehrszüge  
Hier: Bahnanlage

§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB



Grünflächen, privat

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



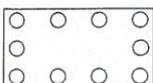
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz  
vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-  
Immissionsschutzgesetzes  
Hier: Lärmschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Bindung für die Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Hier: Neuanlage von Feldgehölz/Pflanzstreifen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



Bindung für die Anpflanzung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

# TEIL B TEXT

## 1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

### 1.11 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes liegen.

### 1.12 Tauf- und Firsthöhen

Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,25 m, die Firsthöhe eine Höhe von 9,00 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.

### 1.13 Dachneigungen

Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig.

Bei Carporten, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Gründächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

## 2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eine zulässige Überschreitung der max. Grundfläche für die, über Privatwege erschlossenen rückwärtigen Grundstücke ist gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, zulässig.

## 3.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenrängitter und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## 4.00 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Wohnbauflächen ist pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für ein Einzelhaus max. eine Wohnung zulässig.

## 5.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

Wird nachgetragen nach Vorlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung.

## 6.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird nachgetragen nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung.

VORENTWURF

# **BEGRÜNDUNG**

---

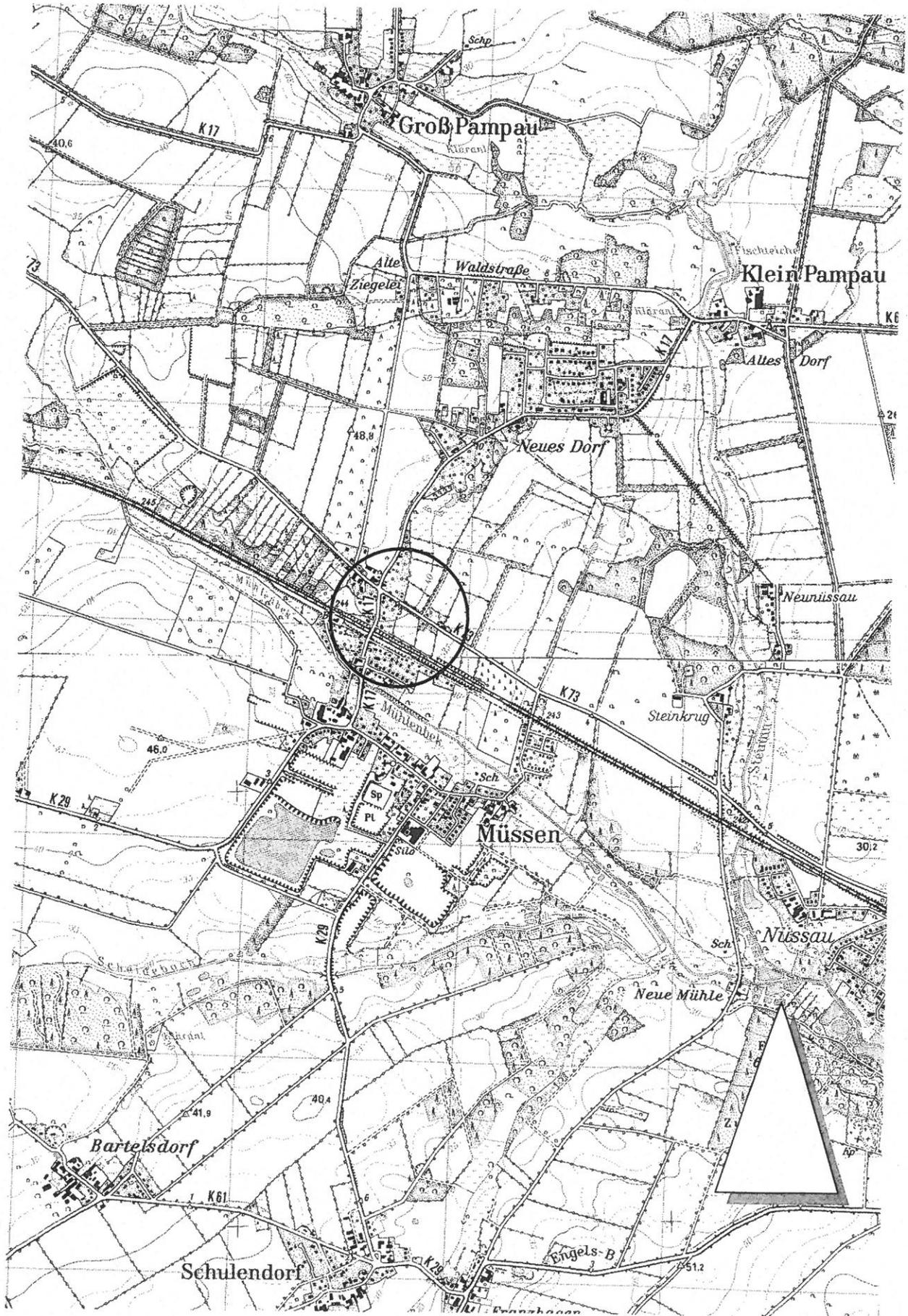
**zum Bebauungsplanes Nr. 11**  
**der Gemeinde Müssen**

**Gebiet:**

**„Südlich der Büchener Straße,  
nördlich der Bahnlinie Hamburg-Berlin“**

**Stand: 08. Juli 2015**

Übersicht



## Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
- 1.10 Beschlussfassung
- 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- 2.10 Lage
- 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
- 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
- 2.40 Flächenbilanz
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie Festsetzungen
- 4.10 Gestaltung
- 4.20 Art der baulichen Nutzung
- 4.30 Baugrenzen
- 4.40 Bauweise
- 4.50 Zahl der Vollgeschosse
- 5.00 Verkehrserschließung
- 5.10 Innere und äußere Erschließung
- 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
- 6.00 Umweltprüfung/Umweltbericht
- 7.00 Fachbeitrag zur Eingriffsregelung
- 8.00 Versorgungsanlagen
- 8.10 Wasserversorgung
- 8.20 Schmutzwasserentsorgung
- 8.30 Regenwasserentsorgung
- 8.40 Energieversorgung
- 8.50 Fernsprechversorgung
- 8.60 Gasversorgung
- 8.70 Abfallentsorgung
- 8.80 Feuerlöscheinrichtungen
- 9.00 Lärmimmissionsschutz
- 10.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 11.00 Hinweise
- 12.00 Beschluss über die Begründung

### Anlagen:

## **1.00 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.10 Beschlussfassung**

Am 23.02.2015 fasste die Gemeinde Müssen den Beschluss,  
für das Gebiet:

„Südlich der Büchener Straße,  
nördlich der Bahnlinie Hamburg-Berlin“

den Bebauungsplanes Nr. 11 aufzustellen.

### **1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**

Parallel wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit gleichen Ausweisungen, durchgeführt.

Daher entwickelt sich der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

### **1.30 Technische und rechtliche Grundlagen**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine digitale Planunterlage im Maßstab 1:1000 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl. Ing. Agnar Boysen/Schwarzenbek verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 11 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung.
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6,) in zuletzt geänderter Fassung.
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

## **2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes**

### **2.10 Lage**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Müssen befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Müssen, nördlich angrenzend an die Bahnlinie Hamburg-Berlin. Südlich der Büchener Straße. Östlich der Bergstraße.

**2.20 Bisherige Nutzung / Bestand**

Der Plangeltungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird zurzeit als Ackerfläche genutzt.

**2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 wird wie folgt begrenzt:

**Im Norden**

Durch die Mitte der Büchener Straße

**Im Osten**

Durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 55/9 und 55/10.

**Im Süden**

Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 169/124 und teilweise 11 m vom nördlichen Teil des Flurstückes 169/124.

**Im Westen**

Durch die Flurstücke 63/9, 174/63, 63/11, 63/10.

**2.40 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Allgemeines Wohngebiet	10.580 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	5.340 m <sup>2</sup>
Fläche für Bahnanlage	1.330 m <sup>2</sup>
Grünfläche privat	1.350 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	18.600 m <sup>2</sup>
<hr/>	

**3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11:

- Schaffung einer Fläche für eine Park & Ride Anlage

- Ausweisung von Baugrundstücken bei gleichzeitiger Reduzierung und Aufhebung von Teilen des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Müssen

Die Zahl der Bahnnutzer und Berufspendler in den Gemeinden Büchen und Müssen sind kontinuierlich angestiegen. Momentan stehen den Gemeinden keine ausreichenden Parkflächen für die Bahnnutzer zur Verfügung. Zur Deckung des Bedarfs möchte die Gemeinde Müssen in der Nähe des Müssener Bahnhofes einen Park & Ride Parkplatzanlage schaffen. Die Zufahrt soll von der Bergstraße über den gemeindeeigenen Weg, nördlich der Bahnlinie Hamburg-Berlin, erfolgen.

Die Ausweisung von Park & Ride Plätzen ist dringend, da Ortsverbindungsstraßen sowie auch Wohnstraßen in erheblichem Maße zugeparkt werden, teilweise auch widerrechtlich. Die Maßnahme soll auch zur Erhaltung des Bahnhofes Müssen dienen.

Eine Alternativenprüfung wurde im Vorwege bereits durchgeführt. An diesem Standort befindet sich die einzige Möglichkeit entsprechende Flächen für die Gemeinde zusätzlich zu erwerben, das ist ein Ausschlusskriterium.

Bei Ankauf dieser Fläche ist jedoch das gesamte Flurstück zu erwerben.

In Müssen besteht ein weiterer Bedarf an Flächen für den allgemeinen Wohnbedarf. Auf der Restfläche möchte die Gemeinde Müssen, zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs, ca. 13 neue Baugrundstücke ausweisen, als Ersatz für die fortgefallenen Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 5.

Innerhalb des Ortes stehen keine freien Grundstücke oder andere geeignete Flächen mehr zur Verfügung. Als parallele Maßnahme wird bereits ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, hier südlicher Bereich WA-Fläche mit 14 ausgewiesenen Baugrundstücken, aufgehoben.

#### **4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen**

##### **4.10 Gestaltung**

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich in Art, Maß, Nutzung und auch Gestaltung den vorhandenen Gebäuden angleichen. Es werden Sockelhöhen, Trauf- und Firshöhen und Dachneigungen festgesetzt.

##### **4.20 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

#### **4.30 Baugrenzen**

Für das allgemeine Wohngebiet sind die Baugrenzen so gewählt, dass den zukünftigen Bauherrn größtmöglicher Spielraum gegeben wird, jedoch werden die überbaubaren Flächen als Briefmarken festgesetzt um eindeutig die offene Bauweise zu dokumentieren und ein zukünftiges zusammenschmelzen von Grundstücken zur baulichen Verdichtung zu verhindern. Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleinere Bauteile wurde eine Ausnahme im Teil B Text vorgenommen.

#### **4.40 Bauweise**

Entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung wurde offene Bauweise festgesetzt.

#### **4.50 Zahl der Vollgeschosse**

Es ist nur eingeschossige Bauweise zulässig, entsprechend der überwiegend vorhandenen und umliegenden Bebauung.

### **5.00 Verkehrerschließung**

#### **5.10 Innere und äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die BAB 24 Hamburg – Berlin. Weiterhin wird das Gebiet von außen über die Bundesbahnstrecke Berlin-Hamburg und Lünebeck-Büchen-Lüneburg schienenmäßig erschlossen.

Der Plangeltungsbereich wird von außen über die K 29 und die Bergstraße erschlossen.

Die innere Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt über die „Büchener Straße“.

Die innere Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Straße mit einer Trassenbreite von 8,0 m, mit 4,0 m Fahrgasse und 2,0 m überfahrbaren Gehbereiche. Der Ausbau erfolgt niveaugleich, die Ausbaukriterien werden noch in einem Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Erschließer festgelegt.

#### **5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze**

Private Parkplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken einzurichten.

In der verkehrsberuhigten Straße sind öffentliche Parkplätze anzuordnen.

## **6.00 Umweltprüfung/Umweltbericht**

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht durchgeführt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und wird nach Vorlage in die Begründung eingearbeitet.

Im ersten Schritt des Bauleitplanverfahrens wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, für die erste Beteiligung, der Begründung als Anlage beigefügt.

## **7.00 Fachbeitrag zur Eingriffsregelung**

Für den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Müssen wird ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt.

Der Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.

## **8.00 Versorgungsanlagen**

### **8.10 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Müssen, durch Anschluss an das Wasserwerk der Gemeinde Büchen.

### **8.20 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, mit Anschluss an das zentrale Klärwerk der Gemeinde Büchen.

### **8.30 Regenwasserentsorgung**

Das auf den Privatgrundstücken anfallende, gering verschmutzte Oberflächenwasser sollte auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen würden.

### **8.40 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

**8.50 Fernsprechversorgung**

Die Gemeinde Müssen ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

**8.60 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

**8.70 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

**8.80 Feuerlöscheinrichtungen**

Der Brandschutz erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Müssen durch vorhandene Hydranten

**9.00 Lärmimmissionsschutz**

Die Gemeinde Müssen wird eine lärmtechnische Untersuchung nachfolgend für den Plangeltungsbereich erstellen lassen.

Das Plangebiet wird in durch die Geräuschimmissionen der DB AG-Strecke 6100 Hamburg - Büchen - Berlin belastet, sowie durch Geräuschimmissionen der K 29.

**10.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind erforderlich.

Der Gemeinde entstehen durch Planung und Realisierung des Baugebietes Kosten

**11.00 Hinweise**

- Gemäß Kampfmittelräumdienst sind im Plangeltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird, auf Antrag, durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt.

- 
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **12.00 Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Müssen am ..... gebilligt.

Müssen, den

Bürgermeister