

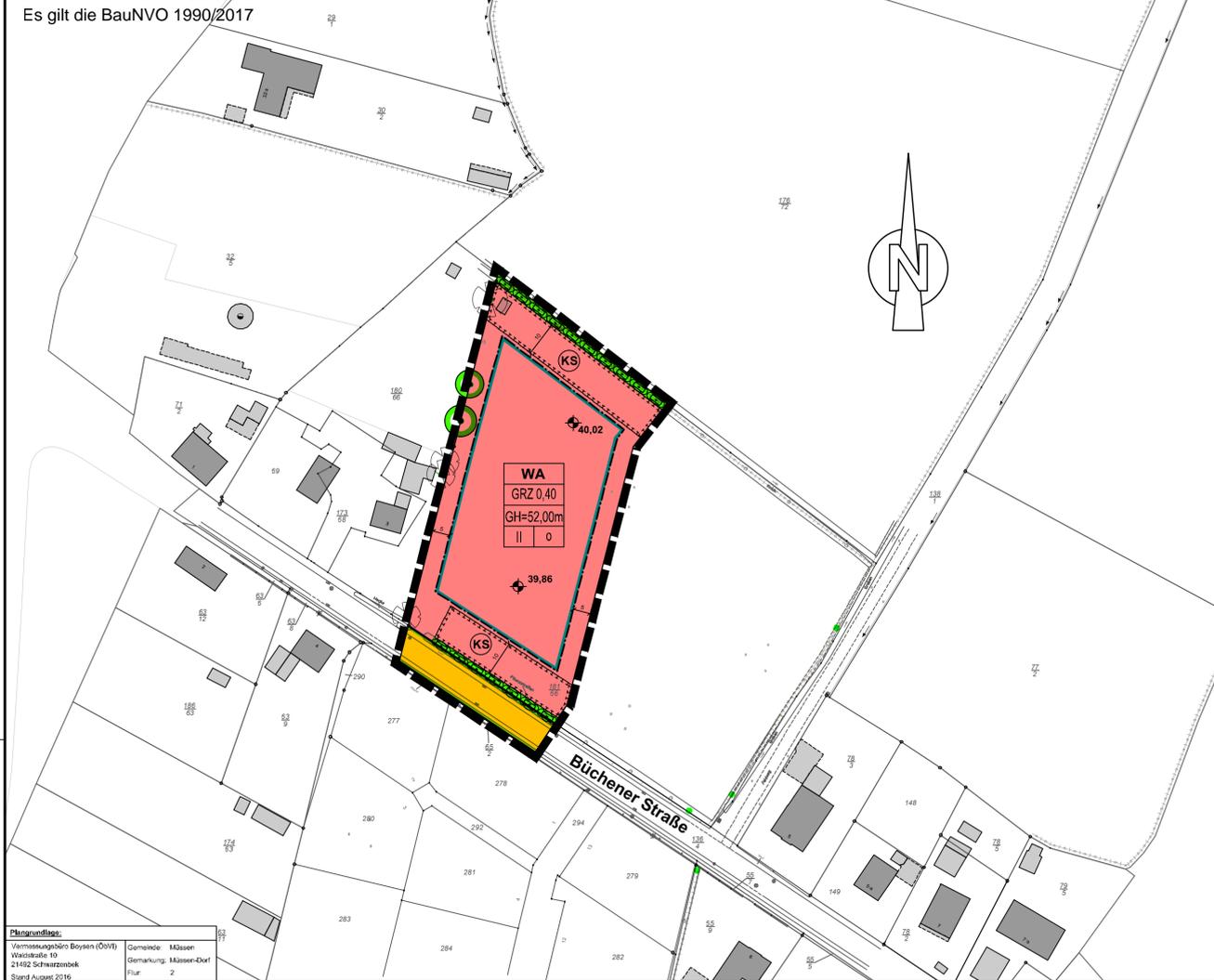
# Satzung der Gemeinde Müssen über den Bebauungsplan Nr. 12 "Nördlich der Büchener Straße, Östlich der Bergstraße"

## Teil A - Planzeichnung

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

M.1:1000

Es gilt die BauNVO 1990/2017



**Platzgrundlagen:**  
Vermessungsbüro Boyesen (DÖV) | Gemeinde Müssen  
Waldstraße 10 | Gemarkung: Müssen-Dorf  
21492 Schwarzenbek | Flur: 2  
Stand August 2016

## Planzeichenerklärung

### Planzeilen Erläuterungen

#### Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

##### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GH 52,00 Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

— Baugrenze

##### Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(KS) Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen

o Erhaltung von Bäumen

### Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 16 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

§ 22 und § 23 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

### Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche



LPB III Lärmpegelbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs.7 BauGB



5,00 Maßangabe in Meter

### Nachrichtliche Übernahmen



Geschützter Knick

§ 9 Abs.6 BauGB

§ 21 Abs.1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG

### Darstellungen ohne Normcharakter



vorh. Flurstücksgrenze



vorh. Flurstücksnummer



vorh. Gebäude



Kronenbereich



40,02 Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)

## Teil B - Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### 2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (0.NHN).

2.2 Grundsätzlich gelten die, in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:  
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig

### 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwölf (12) Wohnungen pro Einzelhaus (E) zulässig.

### 4. Sozialer Wohnungsbau

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Errichtung der Gebäude 100% der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten 10 m breiten Knickschutzstreifen sind bauliche Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen. Knickschutzstreifen sind durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen.

5.2 Für alle Flächen unterhalb der Baumkronen sind Versiegelung, Bodenabgrabungen bzw. Aufschüttungen unzulässig. Die Flächen sind ausschließlich als Rasen-/Wiesenflächen zu entwickeln, alternativ sind auch unversiegelte Garten- oder Aufenthaltsbereiche/Kinderspielflächen zulässig.

### 6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Die im südlichen Knick vorhandenen Lücken sind durch Strauchgehölze folgender Arten: Haselnuss (Corylus avellana), Faulbaum (Frangula alnus), Weißdorn (Crataegus laevigata), Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), sowie 10 % nichtheimische Blühsträucher wie Flieder, Forsythie etc., in der Qualität Strauch 2 x verpflanzt, Größe 60-80 cm. Die vorhandenen jungen Bäume (Eichen, Buchen) sind im Abstand von 10-15 m als Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope, bei denen jegliche Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder Zerstörung führen, verboten sind.

### 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

### 8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)

#### Dacheindeckungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht. Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

#### Stellplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit 0,7 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

### HINWEISE:

- Im gesamten Plangebiet ist ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtung (bevorzugt LED-Beleuchtung) zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Grünflächen und Knicks soweit wie möglich unterbleibt.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Müssen, Schwarzenbeker Str. 19, 21516 Müssen, eingesehen werden.

## Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Nördlich der Büchener Straße, östlich der Bergstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

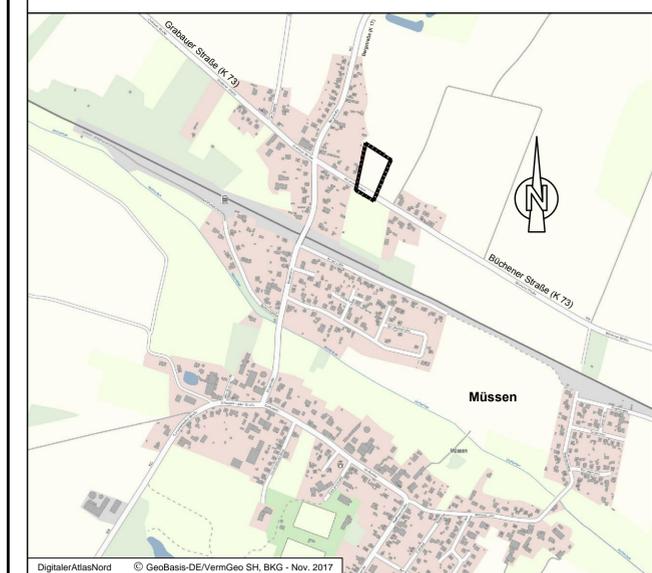
Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Südlich landwirtschaftlicher Flächen des Flurstückes 176/72 teilweise,
- östlich des Grundstückes Büchener Straße 3 (Flurstück 173/68 und 180/66),
- nördlich des Flurstückes 65/3,
- westlich weiterer landwirtschaftlicher Flächen des Flurstückes 181/66.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 181/66 teilweise sowie die Straßenverkehrsfläche der Büchener Straße teilweise.

## Übersichtskarte

M.1:10.000



DigitalesAtlasNord | © GeoBasis-DE/Verro Geo SH, BKG - Nov. 2017

## Satzung der Gemeinde Müssen über den Bebauungsplan Nr. 12 "Nördlich der Büchener Straße, östlich der Bergstraße" Kreis Herzogtum Lauenburg

### Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a(3) §10

● ● ○ ○ ○ ○

**GSP** Ingenieurgesellschaft mbH  
23843 Bad Oldesloe  
Papierberg 4  
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0  
Gosch-Schreyer-Partner Fax: 0 45 31 / 67 07 79  
Beratende Ingenieure (VEB) E-mail: oldesloe@gsp-g.de

Stand: 06.03.2018 / L.

P-Nr.: 17 / 1065