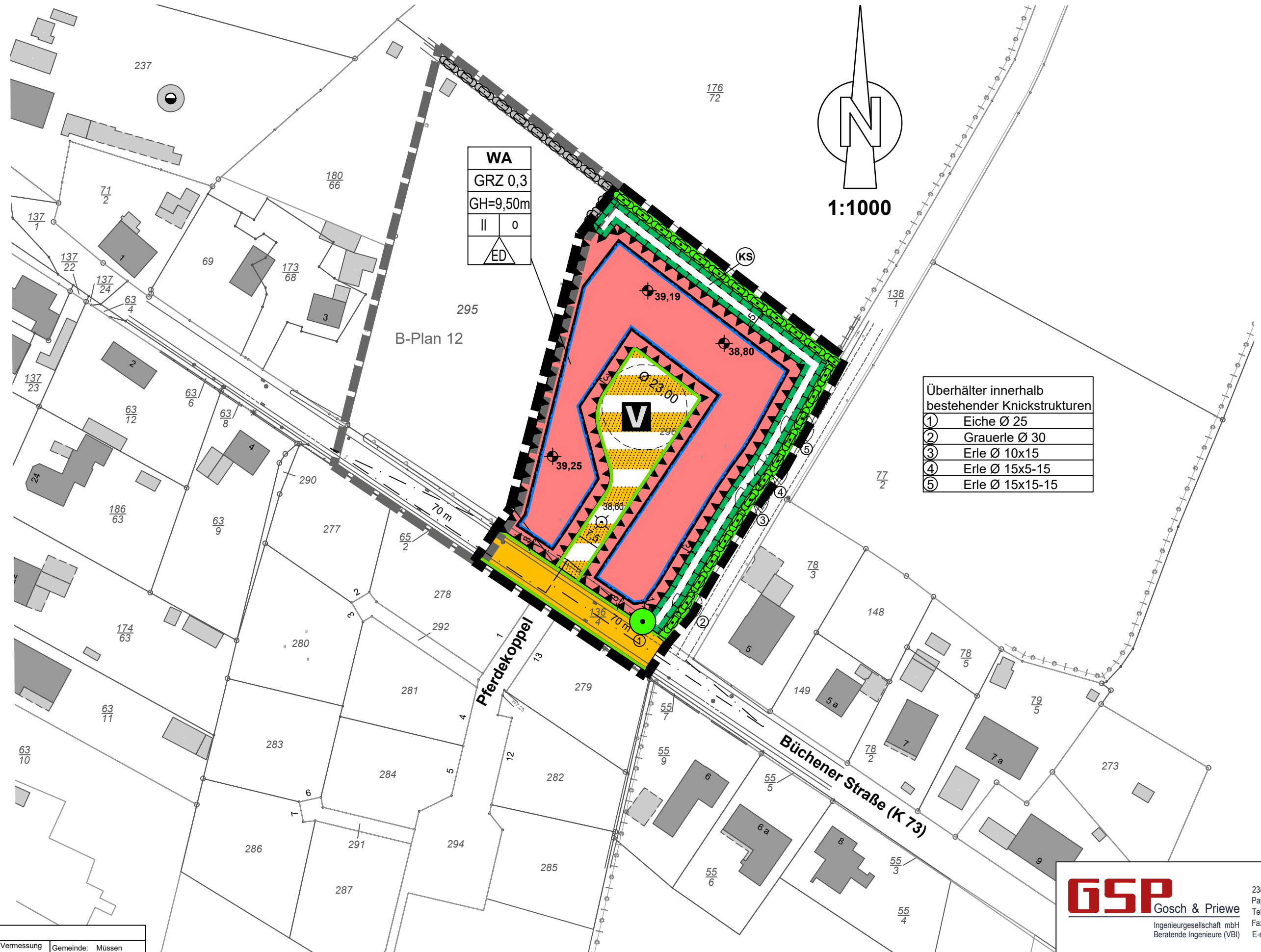


Satzung der Gemeinde Müssen über den Bebauungsplan Nr. 13

"Nördlich der Büchener Straße, östlich des Bebauungsplanes Nr.12"



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO

GRZ 0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GH 9,5

Gebäudehöhe als Höchstmaß in m (siehe Text Teil-B Ziffer 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 und § 23 BauNVO

o

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11
und Abs. 6 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB



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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Zweckbestimmung:
Knickschutzstreifen



Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



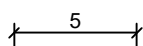
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

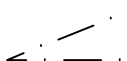
§ 9 Abs. 7 BauGB



Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB



Sichtdreieck



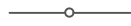
Geschützter Knick

GSP

Gosch & Priebe

Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

Darstellungen ohne Normcharakter



vorh. Flurstücksgrenze

$\frac{78}{3}$

vorh. Flurstücksnummer



vorh. Gebäude



Kronenbereich



Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)



Höhenangabe der Gradiente



Knick außerhalb des Geltungsbereiches

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)

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über der mittleren Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die mittlere Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße. Sie dürfen durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Mindestgrundstücksgrößen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden Grundstücksgrößen von mindestens 600 m² für Einzelhäuser und 300 m² für Doppelhaushälften festgesetzt.

4. Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden privaten Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke (Büchener Straße/Planstraße) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

5. Stellplatzflächen und Nebenanlagen
(§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gem. LBO-SH bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 6.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] sowie maximal zwei (2) Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

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

- 8.1 Innerhalb der festgesetzten 5 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. Die gärtnerische Nutzung in Form von Beeten oder Rasenflächen ist nicht zulässig.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 9.1 Vorhandene Knicklücken sind durch Strauchgehölze folgender Arten zu ergänzen: Haselnuss (*Corylus avellana*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), in der Qualität Strauch 2 x verpflanzt, Größe 60-80 cm. Die vorhandenen jungen Bäume (Eichen, Buchen) sind im Abstand von ca. 30 m als Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 9.2 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.
- 9.3 Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160-180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Vorkehrung zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden die maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den Abbildungen 1 und 2 festgesetzt.

Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

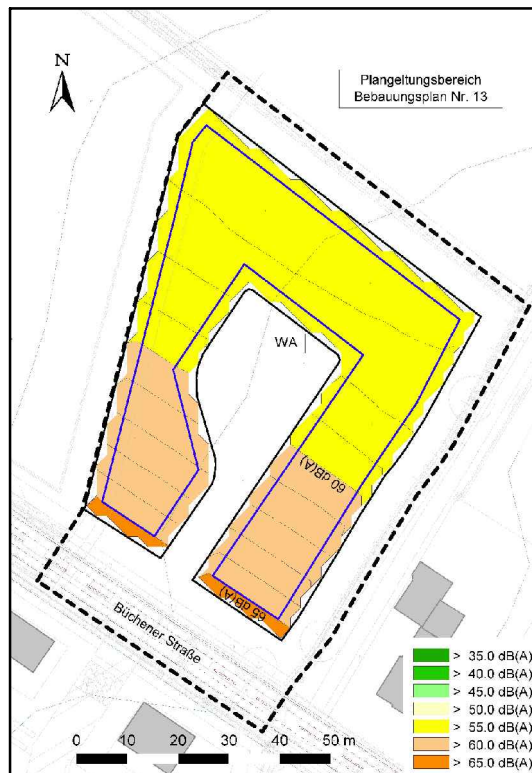


Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

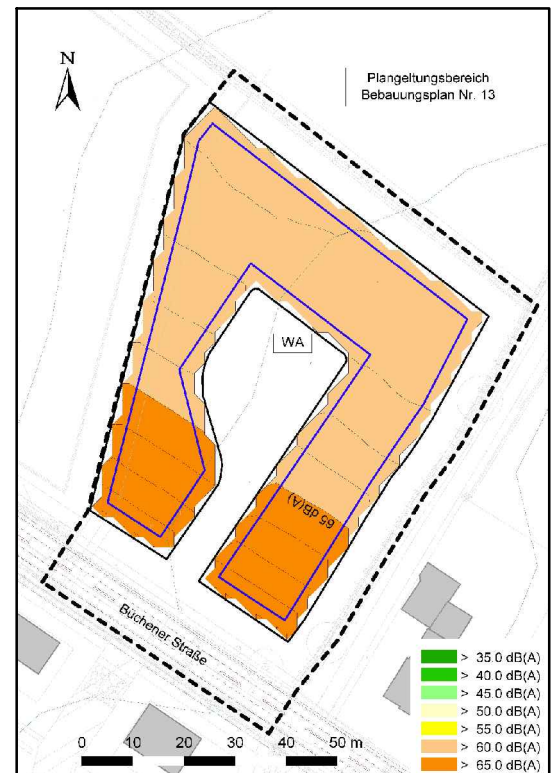


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehen zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neubauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorgesehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind ebenerdig bis zu einem Abstand von bis zu 25 m und in den Obergeschossen bis zu einem Abstand 38 m, gemessen von der Straßenmitte der Büchener Straße nur in geschlossener Bauweise bzw. auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

11. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)

Fassaden

Als Fassadenmaterial für Wohngebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. Für die Fassadenflächen überdachter Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

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 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

HINWEISE:

Für die Knickschutzstreifen ist während der gesamten Bauzeit eine ortsfeste Abgrenzung (Bauzaun) vorzusehen. Lagerfläche und Parkplätze sind hier unzulässig. Für alle Einzelbäume ist Baumschutz (Stamm- und Wurzelschutz) vorzusehen.

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.

Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in Gehölze außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.09. durchzuführen.

Zum Schutz von Haselmäusen sind Eingriffe in Gehölze (Gehölzrückschnitt) nur im Oktober zulässig. Nach ca. 2 Wochen kann das Schnittgut entfernt und der Knick/Wurzeln gerodet werden. Alternativ sind die Rückschnittmaßnahmen auch zwischen dem 01.10. und 28./29.02. möglich, die Knickrodung dann ab Mai.

Erhalt aller Bäume mit Stammdurchmesser > 30 cm.

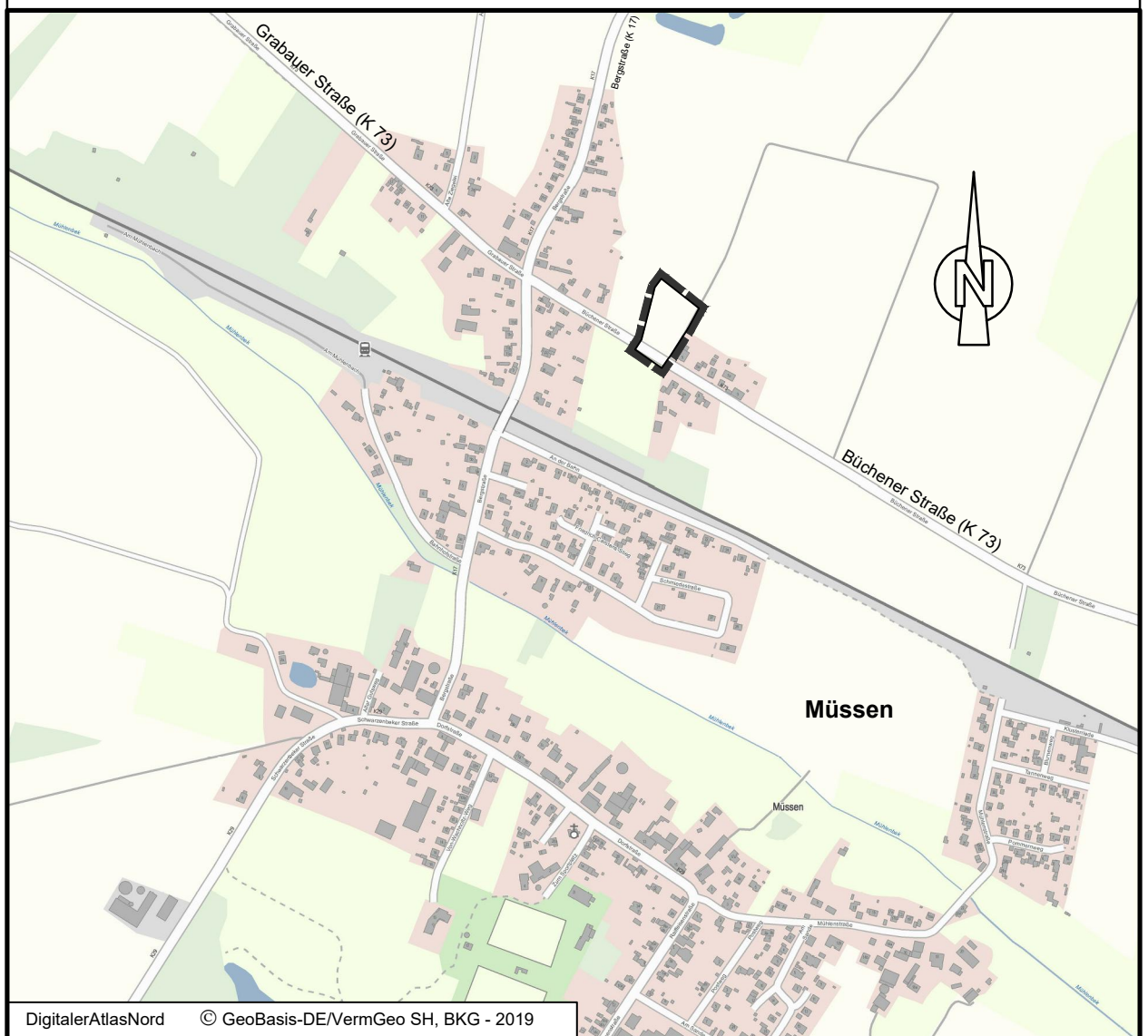
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Müssen, Schwarzenbeker Str. 19, 21516 Müssen, eingesehen werden.

Satzung

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

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- südlich landwirtschaftlicher Flächen des Flurstücks 176/72 teilweise,
- östlich des Flurstückes 295,
- nördlich der Flurstücke 279, 294 sowie 276 teilweise,
- westlich eines landwirtschaftlichen Weges (Flurstück 138/1)



Satzung der Gemeinde Müssen über den Bebauungsplan Nr. 13 "Nördlich der Büchener Straße, östlich des Bebauungsplanes Nr. 12" Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§10
●	●	○	○	○

GSP**Gosch & Prieue**Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Papierberg 4
Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0
Fax : 0 45 31 / 67 07 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de

Stand: 06.02.2020 / Har.

P-Nr.: 19 / 1149