

# TEIL A PLANZEICHNUNG



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	WA Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	O offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	a abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	0,25 Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	DNG 22-48° zulässige Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Verkehrsfäche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Hier: verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	verkehrsberuhigter Bereich	
	öffentliche Parkfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	St Umgranzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Hier: Stellplätze, Carporte	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Hier: Abwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	Grünfläche privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen zugunsten der Anlieger, der Gemeinde, Ver- und Entsorgungsunternehmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Gehrecht zu belasteten Flächen zugunsten der Öffentlichkeit. Mit Fahrrecht zu belasteten Flächen zugunsten von landwirtschaftlichen Fahrzeugen sowie der Gemeinde.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Bindung für die Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	RW Regenwasserversickerungsfäche	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER		
	Vorhandene bauliche Anlagen a) Wohngebäude b) Nebengebäude	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Flurgrenze/Grenzstein	Sichtdreieck
	Flurstücksbezeichnung	vorhandene Bäume
	Dorfstraße	Bushaltestelle
	Straßenname	geplanter Wanderweg
	Straßenschnitt	

# TEIL B TEXT

- ## 1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)
- 1.10 **Sockelhöhen**  
Die Sockelhöhen der baulichen Anlagen in der ersten Baureihe zur Dorfstraße (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der durchschnittlichen Höhe der angrenzenden Dorfstraße liegen.
- 1.20 **Trauf- und Firsthöhen**  
Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen im eingeschossig ausgewiesenen Bereich darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,25 m, die Firsthöhe eine Höhe von 9,00 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenausschnittes bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht überschreiten.  
Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen mit zweigeschossiger Ausweisung darf die Traufhöhe eine Höhe von 6,00 m, die Firsthöhe eine Höhe von 10,00 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenausschnittes nicht überschreiten.
- 1.30 **Dachneigungen**  
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten, Friesengiebel und Walmen mit anderen Neigungen zulässig.  
Bei Carporten, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Gründächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.
- 1.40 **Dachformen**  
Es sind nur Sattel-, Kuppelwalm- und Walmdächer zulässig. Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie unsymmetrische Dächer sind unzulässig, außer bei Nebenanlagen, Carporten und Garagen.
- 1.50 **Fassaden**  
Im zweigeschossig ausgewiesenen Bereich (Sichtbereich von der Dorfstraße) sind nur Mauerwerkfassaden in den Farben rot, rotbraun, rotbraun zulässig. Teillösungen, Verkleidungen mit anderen Materialien, insbesondere Holz, sind zulässig.
- 1.60 **Dachabdeckungen**  
Dachabdeckungen sind nur in Form von Planen in den Farben rot und anthrazit bis schwarz zulässig.
- ## 2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.10 **Baugrundstücke**  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 100 % überschritten werden.
- ## 3.00 Überschreitung der Gebäudelänge in der offenen Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- In der offenen Bauweise dürfen die Gebäudelängen eine Gebäudelänge von 50 m um max. 10 % überschreiten.
- ## 4.00 Überschreitung der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenanklinger, Vordächer und Balkone ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- ## 5.00 Private Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
- Die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze, auf den allgemeinen Wohnbauflächen dürfen in der Lage verändert werden. Eine Verringerung der vorgegebenen Anzahl ist jedoch unzulässig. Zusätzliche Stellplätze können eingerichtet werden.
- ## 6.00 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)
- 6.10 **Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 6.11 Öffentliche und private Verkehrsflächen, einschließlich Stellplätze und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sind nur in wasserundurchlässigem Pflaster zulässig. Asphaltieren, Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig. Der Wanderweg Richtung Norden, Richtung Schmiedestraße, ist nur in wassergebundener Decke zulässig.
- 6.12 Die vorhandene Natursteinmauer, entlang der Dorfstraße, ist zu erhalten.
- 6.13 Die private Grünfläche ist für die Versickerung von Oberflächenwasser sowie als Grünland extensiv zu nutzen.
- 6.20 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**
- 6.21 Entlang der nördlichen Grenze des Wohngebietes und beidseitig des Wanderweges sind auf der privaten Grünfläche hochstämmige Obstbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drainbälgen, Stammumfang 16 bis 18 cm, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind mit einem Pflanzabstand von 10 m durchzuführen. Es ist ein Schutz gegen Wildverbiss vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- ## Artenschutzrechtliche Hinweise:
1. **Vermeidung der Tötung von Vögeln während der Baufreiströmung**  
Die Fällung und Beseitigung von Gehölzen sind zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. durchzuführen. Dieser Zeitraum ist auch für die Baufeldräumung vorzusehen.
2. **Vermeidung der Tötung von Vögeln beim Abriss von Gebäuden**  
Beim Abriss von Gebäuden sind diese vor dem Abbruch auf einen aktuellen Besatz mit Gebäudebrütern zu kontrollieren.
3. **Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel**  
Beim Abriss von Gebäuden ist der Verlust von Fortpflanzungsstätten der Hausperlinge, Rauchschwalben und Hausrotschwänze durch die orts- und zeitnahe Anbringung von künstlichen Nisthilfen auszugleichen.
4. **Vermeidung der Tötung von Fledermäusen beim Abriss von Gebäuden**  
Die potenziellen Quartiergebäude der Fledermäuse sind nur in der Zeit des Hochwinters (Dezember bis Januar) abzureißen. Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
5. **Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse**  
Bei Abrich von Gebäuden sind künstliche Quartiere für Fledermäuse in benachbarten Bäumen oder an den benachbarten oder neuen Gebäuden bereitzustellen. Die Maßnahmen müssen vorgezogen, das heißt vor dem Verlust der potenziellen Quartiere, bereitgestellt werden.
- ## Hinweise zum Gehölz- und Bodenschutz:
1. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.
2. Der Schutz von Mutterboden (geordnete Lagerung abseits vom Baubetrieb, Ansaat nach DIN 18917 bei längerer Lagerung als 3 Monate, kein Verdichten oder Verschmieren des Bodens, gegebenenfalls lockern, Mutterboden erhalten und weiterverwenden) ist zu beachten.

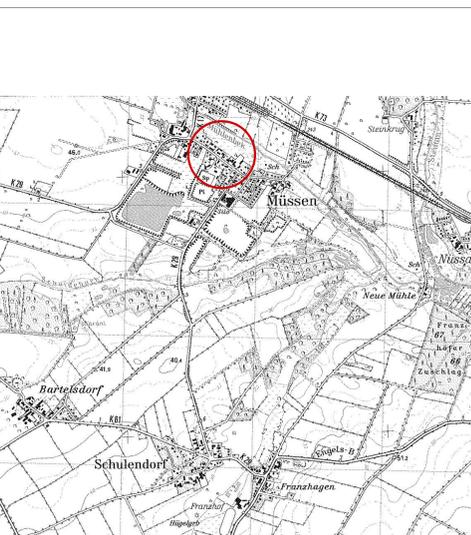
# VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten, montags-freitags, außer mittwochs, von 8:00-12:00 Uhr und dienstags zusätzlich von 14:30-17:30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in den Lübecker Nachrichten bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-buechen.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
L. S. Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
S. öffentl. best. Vermessungs-Ingenieur  
Schwarzbarck, den
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft, das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten, montags-freitags, außer mittwochs, von 8:00-12:00 Uhr und dienstags zusätzlich von 14:30-17:30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in den Lübecker Nachrichten bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-buechen.de ins Internet eingestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert, der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, mit Schreiben vom zur Stellungnahme vorgelegt.  
L. S. Bürgermeister
- Die Bebauungsplansetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
L. S. Bürgermeister  
Müssen, den
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindeverwaltung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom bis durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.  
L. S. Bürgermeister  
Müssen, den

# SATZUNG DER GEMEINDE MÜSSEN ÜBER BEBAUUNGSPLANES NR. 14

**GEBIET: "ORTSZENTRUM, NÖRDLICH DORFSTRASSE/K 29, DORFSTRASSE 11 + 13, FLURSTÜCKE 1/2 + 19/2"**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung den Bebauungsplan Nr. 14, für das Gebiet:  
„Ortszentrum, nördlich Dorfstraße/K29, Dorfstraße 11 und 13 Flurstücke 1/2 und 19/2“  
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.  
**Hinweise:**  
Es gilt die Bebauungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802) geändert worden ist.  
Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802) geändert worden ist.



## ÜBERSICHT

**ARCHITEKT+PLANER HANS-JÖRG JOHANNSEN**  
Borneweg 13 Tel. 04104-4845  
21521 Dassendorf E-Mail arch.joerg.johannsen@t-online.de

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14 DER GEMEINDE MÜSSEN**  
STAND: 08. NOVEMBER 2021