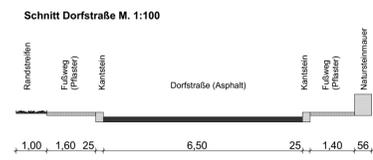


# TEIL A PLANZEICHNUNG



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

**FESTSETZUNGEN**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 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
	0,30 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
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit ihren Zufahrten Hier: Stellplätze, Carporte	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	GR-FR-LR Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen zugunsten der Anlieger, der Gemeinde, Ver- und Entsorgungsunternehmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	○ Bindung für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

# DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) versiegelte Flächen
	d) künftig fortfallende Gebäude und sonstige versiegelte Flächen
	Flurgrenze/Grenzstein
	Flurstücksbezeichnung
	Dorfstraße
	Straßenschnitt
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Laubbäume 12/4
	Bushaltestelle

# 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 Erdgeschossfußboden 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 Geländes 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 Geländes 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 (Grümdächer) 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. Teilflächen, Verkleidungen mit anderen Materialien, insbesondere Holz, sind zulässig.
- 1.60 **Dacheindeckungen**  
Dacheindeckungen 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 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenraster, Vordächer und Balkone ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.00 Private Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)**
- Die Flächen für Garagen, Carporte 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.
- 5.00 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)**
- 5.10 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.11 Private Verkehrsflächen, einschließlich Stellplätze und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sind nur in wasserdurchlässigem Pflaster zulässig, asphaltieren, Betonunterverbau und Fugenverguss sind unzulässig. Die vorhandene Natursteinmauer, entlang der Dorfstraße, ist zu erhalten.

# Artenschutzrechtliche Hinweise:

- Vermeidung der Tötung von Vögeln während der Baufreistellung**  
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 Baufreistellung vorzuziehen.
- Vermeidung der Tötung von Vögeln beim Abriss von Gebäuden**  
Beim Abriss von Gebäuden sind diese vor dem Abruch auf einen aktuellen Besatz mit Gebäudebrütern zu kontrollieren.
- 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.
- Vermeidung der Tötung von Fledermäusen beim Abriss von Gebäuden**  
Die potenziellen Quartiergebäude der Fledermäuse sind nur in der Zeit des Hochwinters (Dezember bis Januar) abzutrennen. Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse**  
Die Abriss 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:

- 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.
- 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 ..... bis ..... durch Aushang die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom ..... 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 ausliegenden 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. Schwarzenbek, den ..... S. öffentl. best. Vermessungs-Ingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft, das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
L. S. Bürgermeister
- 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 ausliegenden 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 Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.  
Müssen, den ..... L. S. Bürgermeister
- 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.  
Müssen, den ..... L. S. Bürgermeister

# SATZUNG DER GEMEINDE MÜSSEN ÜBER BEBAUUNGSPLANES NR. 14

**GEBIET: "ORTSZENTRUM, NÖRDLICH DORFSTRASSE/K 29, DORFSTRASSE 11 + 13, FLURSTÜCKE 1/2 TLW. + 19/2 TLW., FLUR 3, GEMARKUNG MÜSSEN-DORF"**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 14, für das Gebiet: „Ortszentrum, nördlich Dorfstraße/K29, Dorfstraße 11 und 13 Flurstücke 1/2 tlw. und 19/2 tlw., Flur 3, Gemarkung Müssen-Dorf“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.  
**Hinweise:**  
Es gilt die Bebauungsplansatzung (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 Planzeichnungsverordnung 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**  
Borweg 13 Tel. 04104-4845  
21521 Dassendorf E-Mail arch.joerg.johannsen@t-online.de

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14 DER GEMEINDE MÜSSEN**  
STAND: 15. AUGUST 2022



**BEBAUUNGSPLAN NR. 14  
DER GEMEINDE MÜSSEN**  
STAND: 15. AUGUST 2022

ein  
ig  
er)  
teinmauer

# 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

0,30

Grundflächenzahl GRZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

DNG 22-48°

zulässige Dachneigung

§ 9 Abs. 4 BauGB



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Verkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

St

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit ihren Zufahrten  
Hier: Stellplätze, Carporte

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen zugunsten der Anlieger, der Gemeinde, Ver- und Entsorgungsunternehmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Bindung für die Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Flurgrenze/Grenzstein

1/2

Flurstücksbezeichnung

Dorfstraße

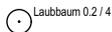
Straßenname



Straßenschnitt



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



vorhandene Bäume



Bushaltestelle

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14  
DER GEMEINDE MÜSSEN**

**STAND: 15. AUGUST 2022**

# 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 Erdgeschossfußboden 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 Geländes 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 Geländes nicht überschreiten.

### 1.30 Dachneigungen

Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten, Friesengiebel und Walme 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 Mauerwerksfassaden in den Farben rot, rotbraun, rotbunt zulässig. Teilflächen, Verkleidungen mit anderen Materialien, insbesondere Holz, sind zulässig.

### 1.60 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sind nur in Form von Pfannen 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 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

## 4.00 Private Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Die Flächen für Garagen, Carporte 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.

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

### 5.10 **Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.11 Private Verkehrsflächen, einschließlich Stellplätze und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sind nur in wasserdurchlässigem Pflaster zulässig. Asphaltieren, Betonunterverbau und Fugenverguss sind unzulässig. Die vorhandene Natursteinmauer, entlang der Dorfstraße, ist zu erhalten.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14  
DER GEMEINDE MÜSSEN  
STAND: 15. AUGUST 2022**

### **Artenschutzrechtliche Hinweise:**

1. Vermeidung der Tötung von Vögeln während der Baufeldräumung  
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 Haussperlinge, 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 Abbruch 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.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14  
DER GEMEINDE MÜSSEN  
STAND: 15. AUGUST 2022**