

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
	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

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	a) Wohngebäude
	b) Nebengebäude
	c) versiegelte Flächen
	d) künftig fortfallende Gebäude und sonstige versiegelte Flächen
	Kulturdenkmal
	Flurgrenze/Grenzstein
	Flurstücksbezeichnung
	Straßenname
	Bushaltestelle
	Sichtdreieck
	Straßenschnitt
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	vorhandene Bäume

TEIL B TEXT

- ### 1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 LBO)
- 1.10 **Dachneigungen**
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten, Friesengiebel und Walme mit anderen Neigungen zulässig.
Bei Carporten, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Grümdächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.
- 1.20 **Dachformen**
Es sind nur Sattel-, Kuppelwalm- und Walmdächer zulässig. Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie unsymmetrische Dächer sind unzulässig, außer bei Nebenanlagen, Carporten und Garagen.
- 1.30 **Fassaden**
Im zweigeschossig ausgewiesenen Bereich (Sichtbereich von der Dorfstraße) sind nur Mauerwerkfassaden in den Farben rot, rotbraun, rotblau zulässig. Teiltischerverkleidungen mit anderen Materialien, insbesondere Holz, sind bis max. 50 % zulässig.
- 1.40 **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, Pflanzenanklinger, 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 aus Asphaltsteinen, Betonsteinen und Fugenvergrössen sind unzulässig.**
Die vorhandene Natursteinmauer, entlang der Dorfstraße, ist zu erhalten.

Artenschutzrechtliche Hinweise:

- Vermeidung der Tötung von Vögeln während der Baufeldräumung**
Die Fällung und Bewalzung 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.
- Vermeidung der Tötung von Vögeln beim Abriss von Gebäuden**
Beim Abriss von Gebäuden sind diese vor dem Abruch auf einen aktuellen Besitz mit Gebäudebüroten zu kontrollieren.
- Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel**
Beim Abriss von Gebäuden ist der Verlust von Fortpflanzungstältern 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) abzuräumen. 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**
Beim Abriss von Gebäuden sind künstliche Quartiere für Fledermäuse in benachbarten Bäumen oder an den benachbarten oder neuen Gebäuden bereitzustellen. Die Maßnahmen müssen vorzuziehen, 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.

Hinweise zum Denkmalschutz:

Bauliche Maßnahmen im Baufeld gegenüber der Katharinen-Kapelle, gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DöSchG bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (Veränderung der Umgebung des unversiegelten Kulturdenkmals). Der Umgebungsschutzbereich trifft auf die acht Baufelder zu, die in direktem Sichtkontakt zu dem Kulturdenkmal stehen. Die sieben nordwestlichen und mittigen Baufelder, die U-förmig angeordnet sind und eine Art Freifläche umschließen sowie das dritte Baufeld von Norden, entlang der Dorfstraße.

Einzelne Hinweise zur Berücksichtigung bei der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung:

- im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals ist die minimale Dachneigung auf 35° zu erhöhen.
- Im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals sind für die Fassaden weder zu helle oder reine, noch glänzende oder stark reflektierende Materialien zulässig, damit sich die Neubauten dem baulichen Kulturdenkmal gestalterisch unterordnen. Holz oder Holzoptik mit einem gelblich, bräunlichen Farbton sind auszuschließen. Ein silbergrauer Farbton, der entsteht wenn Holz natürlich der Sonne ausgesetzt ist und vergraut, ist zulässig.
- im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals dürfen die Dacheindeckungen nicht engobiert oder glasiert sein.
- auch auf Nebengebäuden dürfen im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals keine glänzenden oder stark reflektierenden Dacheindeckungen verbaut werden.
- Photovoltaik-Anlagen sind im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals denkmalrechtlich genehmigungspflichtig und dürfen das Kulturdenkmal nicht erheblich beeinträchtigen

Hinweise für den Abfall- und Bodenschutz:

- Der Beginn der Abbrucharbeiten ist dem Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstraße 2, 23909 Ratzburg mindestens 2 Wochen vorher mitzuteilen
- Die Entsorgung bzw. Verwertung der anfallenden Abfälle sind dem Kreis Herzogtum Lauenburg, Untere Abfallentsorgung nachzuweisen. Die pflichtige Dokumentations gemäß § 10 m² Abfälle ist ebenfalls der Unteren Abfallbehörde unaufgefordert nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.
- Werden während der Ausführung der Baumaßnahme wider aller Erwartungen Bodenverunreinigungen festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstraße 2, 23909 Ratzburg, darüber zu unterrichten.

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 ausgestellt. 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.
Müssen, den
L. S. Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
Schwarzark, 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.
- 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 ausgestellt. 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.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss genehmigt.
Müssen, den
L. S. Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt 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 mit dem 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 § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von 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 Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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

Bornweg 13
21521 Dassendorf

Tel. 04104-4845
E-Mail arch.joerg.johannsen@t-online.de

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 DER GEMEINDE MÜSSEN

STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG