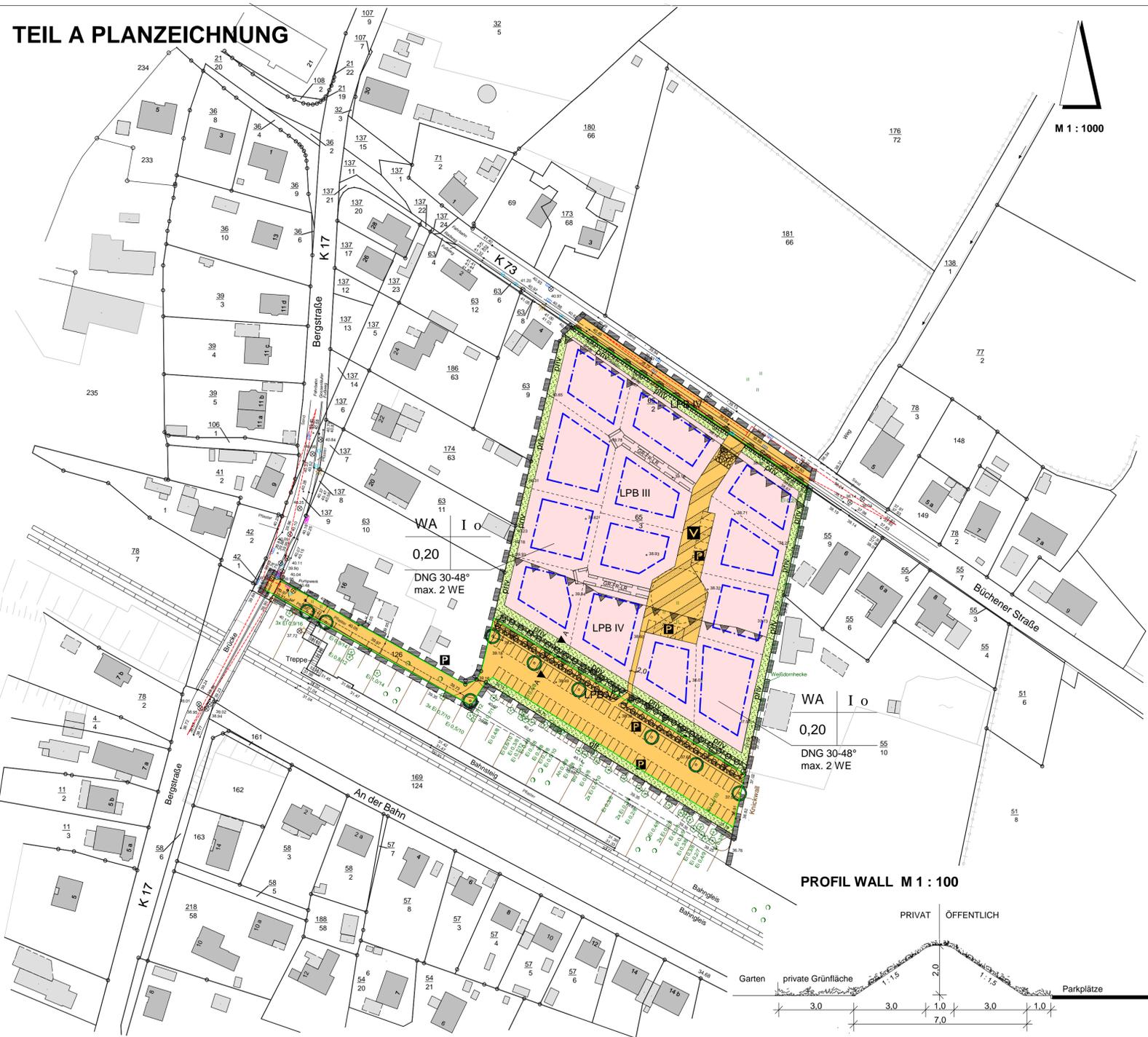
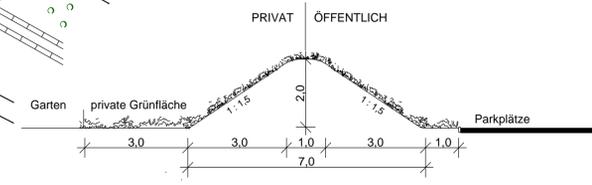


TEIL A PLANZEICHNUNG



PROFIL WALL M 1 : 100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ### FESTSETZUNGEN
- 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
 - 0,20: Grundflächenzahl GRZ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - DNG 30-48°: zulässige Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB
 - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Grünflächen, privat, öffentlich § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Flächen für Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen für Verkehrsmittel zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Hier: Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Lärmpegelbereiche § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Neuanlage von Feldgehölz/Pflanzstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - Bindung für die Anpflanzung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene bauliche Anlagen : a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) Überdachung
- Flurgrenze / Grenzstein
- Flurstücksbezeichnung
- Büchener Straße: Straßenname
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Schnitt
- Sichtdreieck
- vorhandene Bäume
- Bereich mit Aufpflasterung

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

- 1.11 Sockelhöhen
Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes liegen.
- 1.12 Trauf- und Firshöhen
Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnflächen darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,25 m, die Firshöhe eine Höhe von 9,00 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.
- 1.13 Dachneigungen
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walmen mit anderen Neigungen zulässig. Bei Carporten, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Gründächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundfläche, einschl. der zulässigen Überschreitung der max. Grundfläche gem. § 19 BauNVO - für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten - ist für die Privatwege der rückwärtig erschlossenen Grundstücke / für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, zulässig.

3.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

4.00 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Wohnflächen ist pro 400 m² Grundstücksfläche für ein Einzelhaus max. eine Wohnung zulässig.

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

- 5.10 Anpflanzung von Straßenbäumen
Im Bereich der öffentlichen Parkfläche sind mindestens 9 hochstämmige Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Im Kronbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche von Versiegelungen frei zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.
- 5.20 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Wallbepflanzung
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist nach Maßgaben des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standort- und gebietsheimischen Laubgehölzen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind mit Pflanzabständen von 1,0 m x 1,0 m zu setzen. Die Pflanzflächen sind in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Windschutzzaun zu schützen. Danach ist der Verblasschutz zu entfernen.
Heckenpflanzung entlang der Büchener Straße
Entlang der Büchener Straße ist eine einreihige Heckenpflanzung aus standort- und gebietsheimischen Laubgehölzen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 5.30 Private und öffentliche Grünflächen
Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen sind als offene Vegetationsflächen zu erhalten sowie als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch eine Mahd im Jahr zu pflegen. Die privaten Grünflächen sind von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie das Ablagern von Garten- und sonstigen Abfällen ist unzulässig.

6.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden bei Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung innerhalb der Baugrenzen dargestellten Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB(A))	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile = R _w + R _w res (dB)	
		Wohnräume	Büro Räume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß: des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Abweichend von der DIN 4109 ist der maßgebende Außenlärmpegel wie folgt zu berechnen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel = Beurteilungspegel nacht + 3 dB(A) + 5 dB(A)

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Im Zusammenhang mit Neu-, Ersatz-, An- und Umbauvorhaben geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind an der Bahnhofs- bzw. zugewandten Gebäudeseiten in einem Abstand von bis zu 87 m zur Bahnstrecke und der Büchener Straße zugewandten Gebäudeseiten in einem Abstand von bis zu 35 m zur Straßenmitte der Büchener Straße dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen am Tag nicht mehr als 3 dB(A) über dem Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.

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

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln.
- 2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- 3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i. V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4 Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Müssen, den
L. S. Bürgermeister
- 5 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 der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
- 6 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Müssen, den
L. S. Bürgermeister
- 7 Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Schwarzenbek, den
Öfent. best. Vermessungs-Ingenieur
- 8 Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
L. S. Bürgermeister
- 9 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 gebilligt. Müssen, den
L. S. Bürgermeister
- 10 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen. Müssen, den
L. S. Bürgermeister
- 11 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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

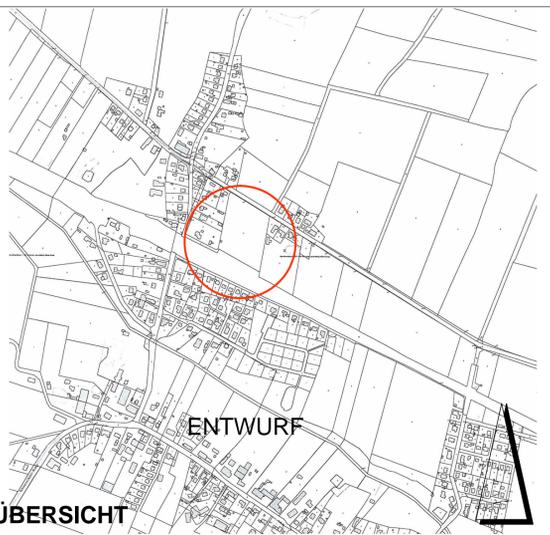
SATZUNG DER GEMEINDE MÜSSEN

ÜBER BEBAUUNGSPLAN NR. 11

GEBIET:
"SÜDLICH DER BÜCHENER STRASSE,
NÖRDLICH DER BAHNLINIE HAMBURG-BERLIN"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, für das Gebiet:
"Südlich der Büchener Straße, nördlich der Bahnlinie Hamburg-Berlin"
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen

Hinweise:
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung
Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichnerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).



ARCHITEKT+PLANER HANS-JÖRG JOHANNSEN

Bornweg 13
21521 Dassendorf
Tel.: 04104 - 4845
e-mail: arch.joerg.johannsen@t-online.de

BEBAUUNGSPLAN NR. 11
DER GEMEINDE MÜSSEN
STAND: 7. JUNI 2016