

# Satzung der Gemeinde Müssen über den Bebauungsplan Nr. 13

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



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>Festsetzungen</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO</b>
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)	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO</b>
o Offene Bauweise	
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Baugrenze	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</b>
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:	
V Verkehrsberuhigter Bereich	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB</b>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Zweckbestimmung: Knickstreifen	
KS <b>Erhaltung von Bäumen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</b>
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Umgränzung 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	
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>§ 9 Abs. 6 BauGB</b>
Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Geschützter Knick	§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
voh. Flurstücksgrenze	
78/3 voh. Flurstücksnummer	
voh. Gebäude	
39,25 Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
38,73 Höhenangabe der Gradiente	
Knick außerhalb des Geltungsbereiches	

Teil B - Text

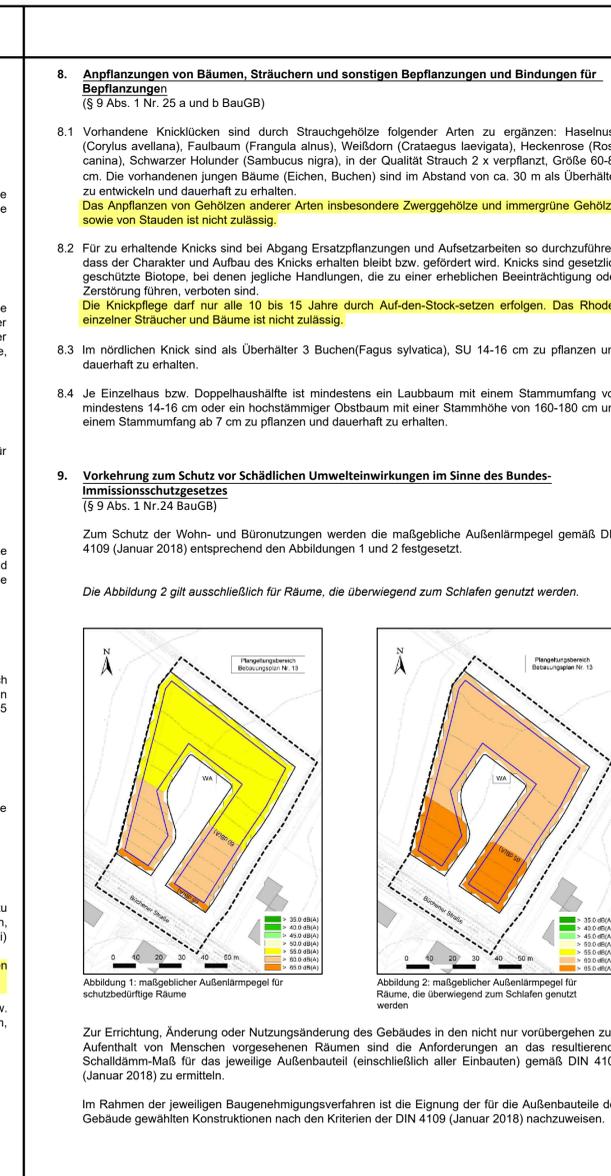
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe** des Beherbergungsgewerbes, **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
  - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.
- 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 Straßenseite 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.
- 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.
- 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.
- 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 verfahrensfreie Anlagen gem. LBO-SH bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] sowie maximal zwei (2) Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Innerhalb der festgesetzten 5 m breiten Knickstreifen sind bauliche Anlagen jeder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen. Knickstreifen sind durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen. **Komposthaufen sind nicht zulässig. Für die Dauer der Bauzeit sind die Knickstreifen abzuzäunen, damit eine Materiallagerung im Schutzstreifen ausgeschlossen werden kann.**
  - Für alle Flächen unterhalb der Baumkronen sind Versiegelungen, Bodenabgrabungen bzw. Aufschüttungen unzulässig. Die Flächen sind ausschließlich als Rasen-/Wiesenflächen zu entwickeln, alternativ sind auch unversiegelte Garten- oder Aufenthaltsbereiche/Kinderspielflächen zulässig.



Satzung

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet bei Neubauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte 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 Straßenseite 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 Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

10. **Zuordnungsfestsetzung** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ein Knickausgleich von 244 m Knickneuanlage ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wird auf dem Flurstück ¼ tw., Flur 4 Gemarkung Bartelsdorf der Gemeinde Schulendorf erbracht.

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 Knickstreifen 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 Haselmausen 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.

Übersichtskarte M.1:10.000

DigitaleAtlasNord © GeoBasis-DE/VeriGeo SH, BKG - 2019

**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 & Priewe  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Büro: Müssen, Schwarzenbeker Str. 19  
Telefon: 045 31 67 07-0  
Telefax: 045 31 67 07 79  
E-Mail: obis@gspp.de

23643 Bad/Düstersee  
Papiergröße: A4  
Stand: 16.06.2020 / Har./ L.  
P-Nr.: 19 / 1149