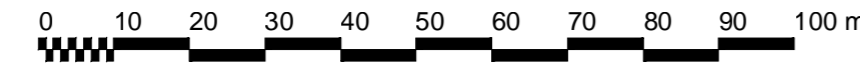


# Satzung der Gemeinde Müssen über den Bebauungsplan Nr. 12

## "Nördlich der Büchener Straße, Östlich der Bergstraße"

### Teil A - Planzeichnung



M.1:1000

Es gilt die BauNVO 1990/2017



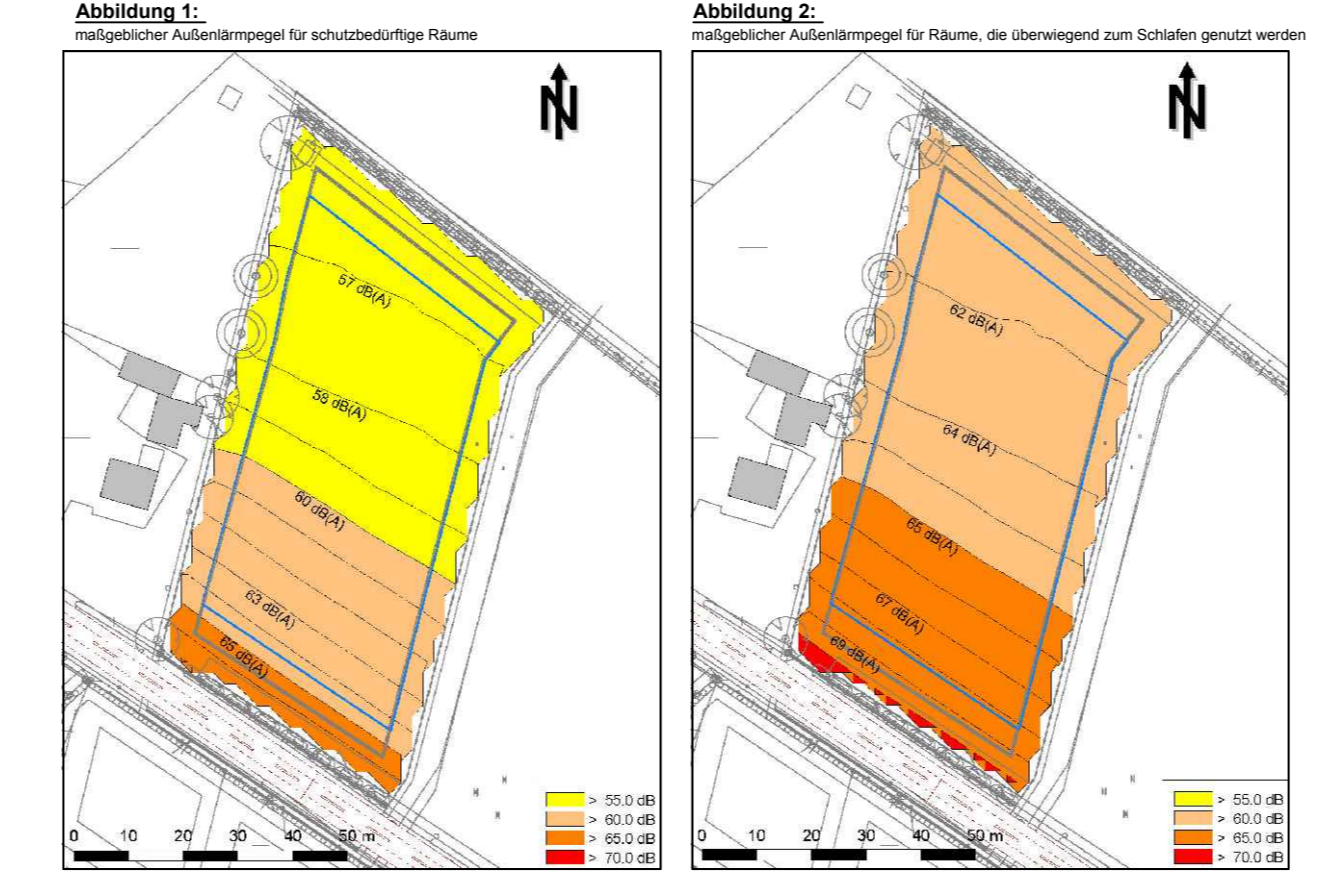
Planungsbüro:	Verwaltungsamt Boven (ÖBv)	Gemeinde:	Müissen
Waldstraße 10	21492 Schifflersbach	Bemerkung:	Müissen-Dorf
Stand August 2016		Nr.	2

### Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	Sonstige Planzeichen
<b>Festsetzungen</b> <b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b>	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete	<b>§ 4 BauNVO</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b> <b>§ 16 BauNVO</b>	Maßangabe in Meter
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)		<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Geschützter Knick
GH 52,00 Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)		<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB</b> <b>§ 22 und § 23 BauNVO</b>	vorh. Flurstücksgrenze
0 Offene Bauweise		vorh. Flurstücksnummer
nur Einzelhäuser zulässig		vorh. Gebäude
Baugrenze		Kronenbereich
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB</b>	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)
Straßenverkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie		
<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	<b>§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB</b>	
Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen		
Anpflanzen von Bäumen		
Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick)		
Erhaltung von Bäumen		

### 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 der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)  
2.1 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN).  
2.2 Grundsätzlich gelten die, in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:  
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwölf (12) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.
- Sozialer Wohnungsbau**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Errichtung der Gebäude 100% der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
5.1 Innerhalb der festgesetzten 10 m breiten Knickschutzstreifen sind bauliche Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen, Lagerflächen. Knickschutzstreifen sind durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen.  
5.2 Für alle Flächen unterhalb der Baumkronen sind Versiegelung, Bodenabgrabungen bzw. Aufschüttungen unzulässig. Die Flächen sind ausschließlich als Rasen-/Wiesenflächen zu entwickeln, alternativ sind auch unversiegelte Garten- oder Aufenthaltsbereiche/Kinderspielflächen zulässig.  
5.3 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit die Bodenverhältnisse es zulassen auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)  
6.1 Für Ergänzungspflanzungen im südlichen Knick bzw. Knick-Neupflanzungen sind Strauchgehölze folgender Arten zu verwenden: Haselnuss (Corylus avellana), Faulbaum (Frangula alnus), Weißdorn (Crataegus laevigata), Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), sowie 10 % nichtheimische Blüh- und Obststräucher wie Flieder, Johannisbeere, Stachelbeere etc., in der Qualität Strauch 2 x verpflanzt, Größe 60-80 cm. Die vorhandenen jungen Bäume (Eichen, Buchen) sind im Abstand von 10-15 m als Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.  
6.2 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope, bei denen jegliche Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder Zerstörung führen, verboten sind.  
6.3 Pflanzung von 7 Bäumen im Bereich des Knickschutzstreifens bzw. der Stellplatzanlage, Verwendung folgender Arten und Größen:  
Stellplatzanlage: 5x Sorbus aria (Mehlbeere), Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm im nördlichen KS; 2 Malus i.S., und/oder Pyrus i.S. (Apfel- und/oder Birnenbaum), Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.



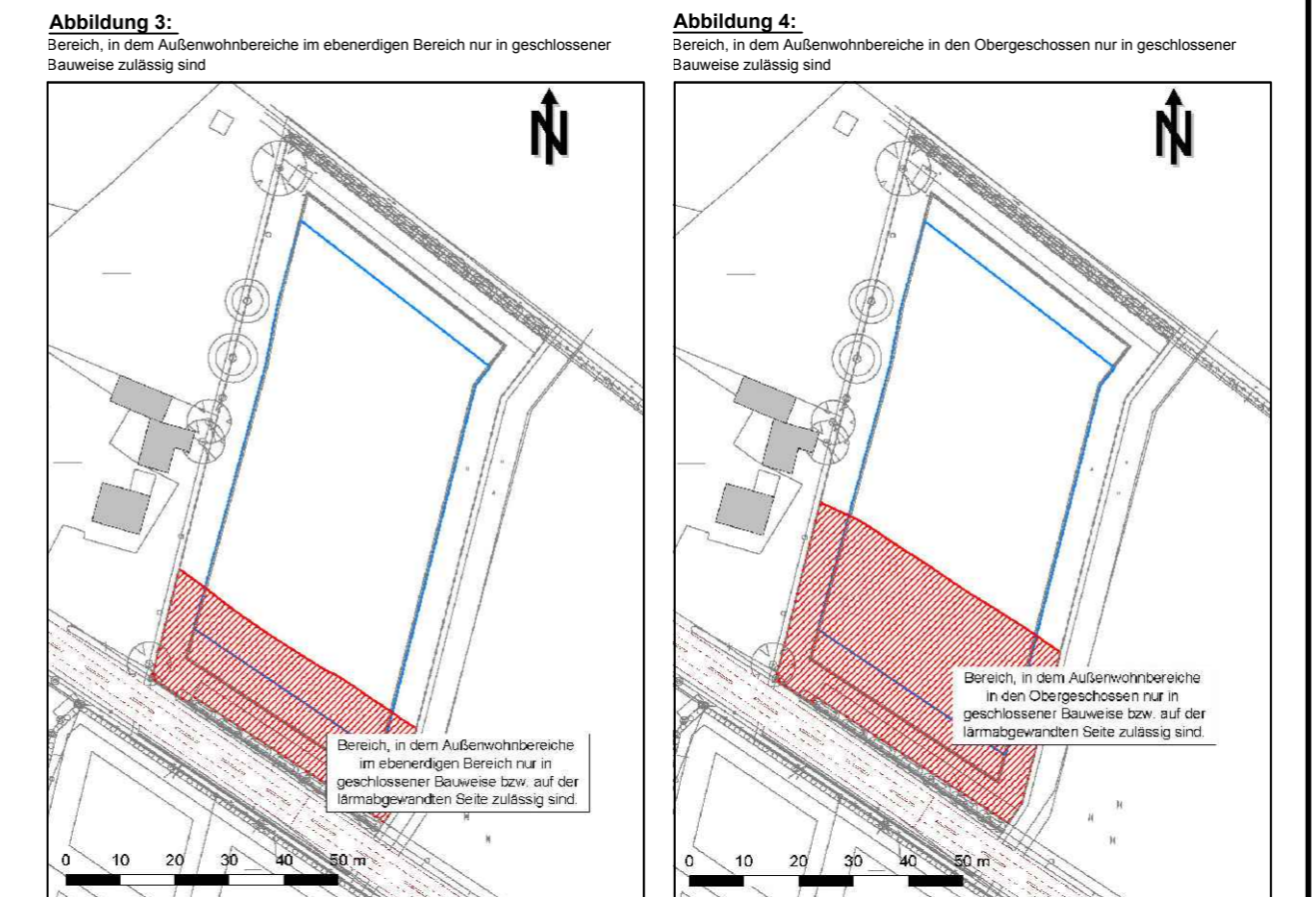
Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet bei Neubauten 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 und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet bei Neubauten 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 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 in den in Abbildung 3 und Abbildung 4 dargestellten Bereichen nur in geschlossener Bauweise bzw. auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags um nicht mehr als 3 dB (A) überschreitet. Alternativ können diese Anlagen 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 Schallschutz resultieren.

- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)**  
**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 0,7 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

- HINWEISE:**
- Für die Knickschutzstreifen 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.
  - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Müssen, Schwarzenbeker Str. 19, 21516 Müssen, eingesehen werden.
- | Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen             |   |
|--|---|
| Schutzobjekt / Grund                                   | Vorgabe   |
| Verbreitete Vögel der Gehölze                          | Entfernung der Gehölze und sonstiger höher wachsender Vegetation nicht zwischen 01. März und 30. September (Brutzeit) |
| Haselmäuse im Lebensraum mit Knick, geringer Bedeutung | Fällung der Gehölze im Oktober, Schnittgut ca. 2 Wochen liegen lassen, dann erst abräumen und stubben roden.          |
| Baumfledermäuse  | Erhalt aller Gehölze > 30 m Stammdurchmesser  |
| Vorgabe § 39 (5) 2 BNatSchG                            | Kein Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01. März und 30. September   |

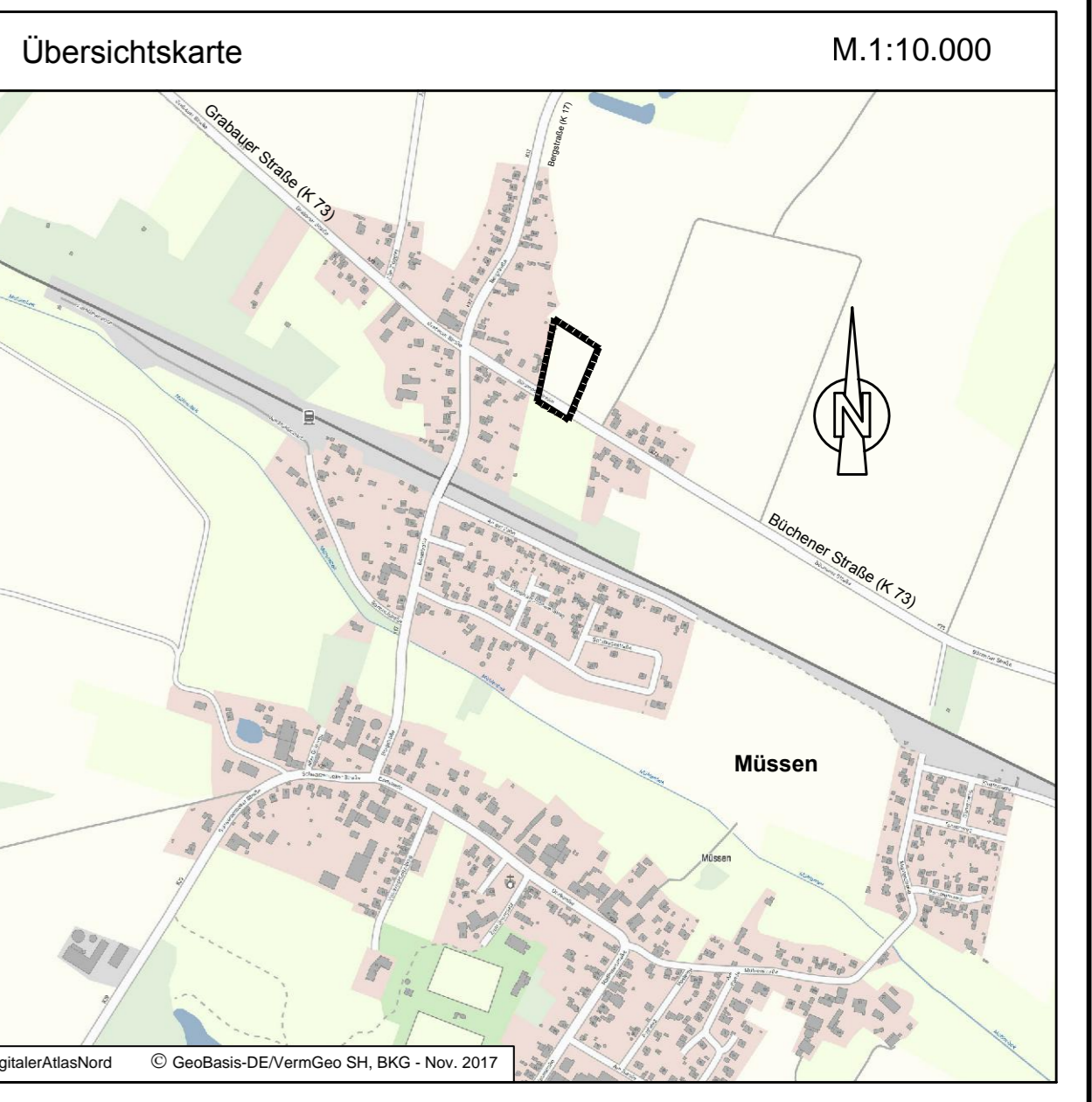
### Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Nördlich der Büchener Straße, östlich der Bergstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Südlich landwirtschaftlicher Flächen des Flurstückes 176/72 teilweise,
- östlich des Grundstückes Büchener Straße 3 (Flurstück 173/68 und 180/66),
- nördlich des Flurstückes 65/3,
- westlich weiterer landwirtschaftlicher Flächen des Flurstückes 181/66.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 181/66 teilweise sowie die Straßenverkehrsfläche der Büchener Straße teilweise.



**Satzung der Gemeinde Müssen**  
**über den Bebauungsplan Nr. 12**  
**"Nördlich der Büchener Straße, östlich der Bergstraße"**  
Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)
  §4(1)
  §4(2)
  §3(2)
  §4a(3)
  §10

23843 Bad Oldesloe  
 Ingenieurgesellschaft mbH  
 Papenberg 4  
 Tel.: 045 31 / 67 07 -0  
 Geschäftsführer Partner Fax: 045 31 / 67 07 79  
 Besondere Ingenieure (VBE) E-mail: oldesloe@gsp-ig.de

Stand: 03.05.2018 / L.  
P-Nr.: 17 / 1065