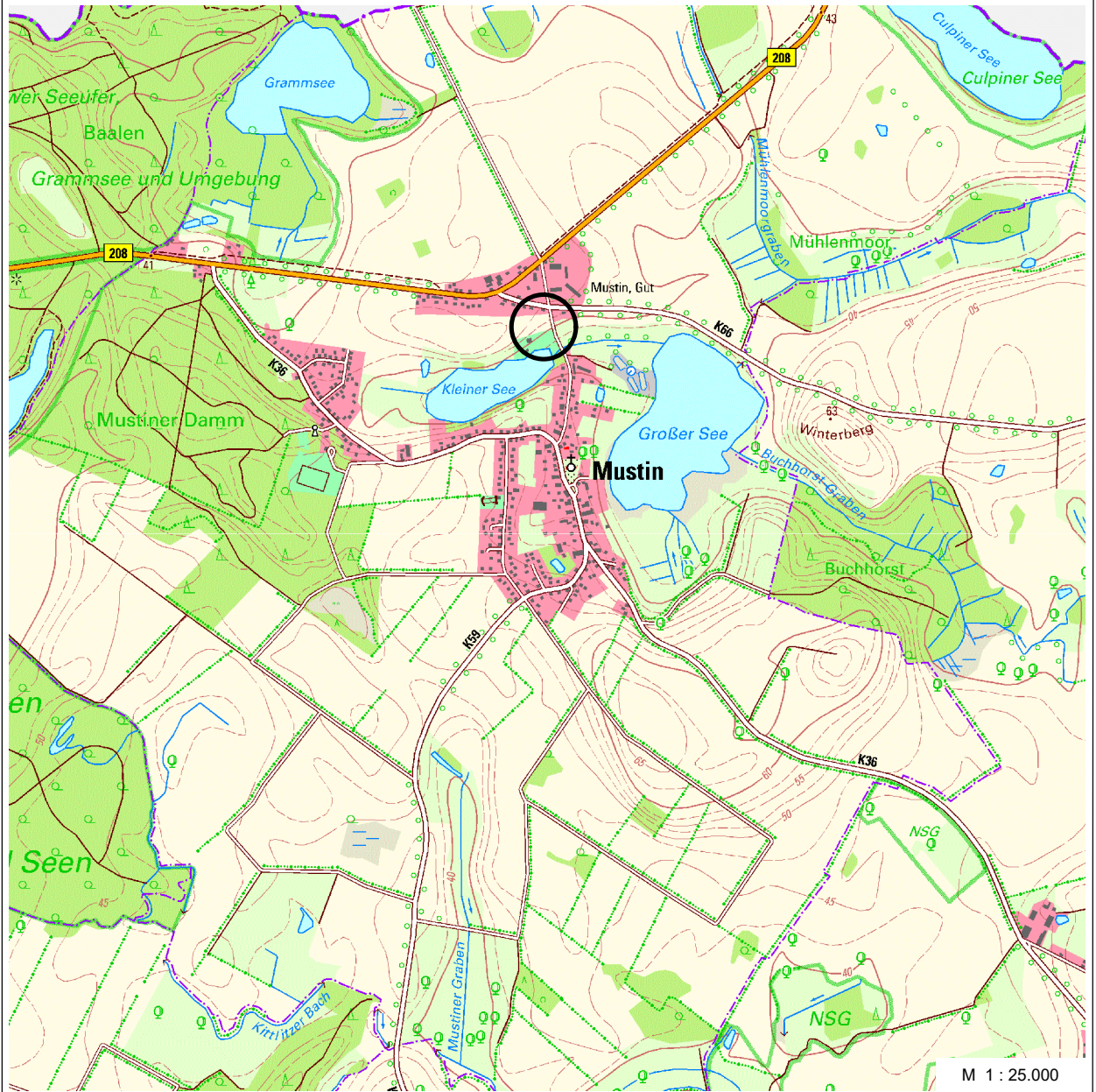


Satzung der Gemeinde Mustin über den Bebauungsplan Nr. 8 Feuerwehrstandort

für das Gebiet nördlich des Kleinen Mustiner Sees, westlich der Dorfstraße und südlich der Bebauung „Goldenseer Straße“ in der Gemeinde Mustin



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Planbearbeitung:



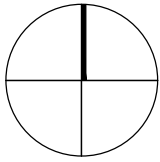
STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

- Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 68-0
luebeck@prokom-planung.de
- Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-0
hamburg@prokom-planung.de

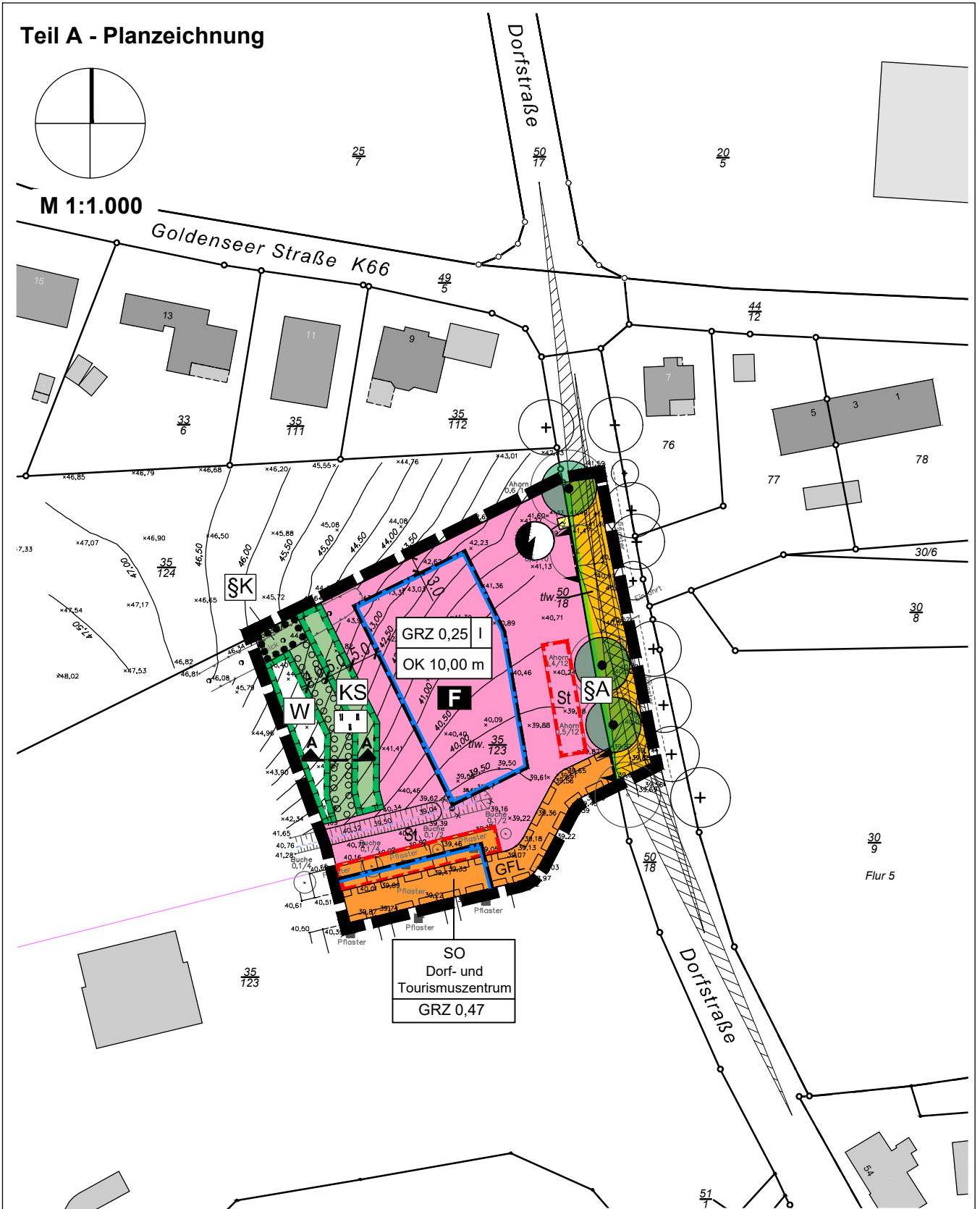
Planungsstand:

06.03.2023	

Teil A - Planzeichnung



M 1:1.000



Gemeinde Mustin Bebauungsplan Nr. 8 - Teil A - Planzeichnung

Datum: 06.03.2023

Projekt-Nr. P544.1

Maßstab 1:1.000














STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH




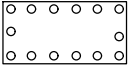
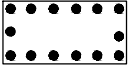






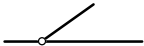







■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 20-26
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-14
hamburg@prokom-planung.de

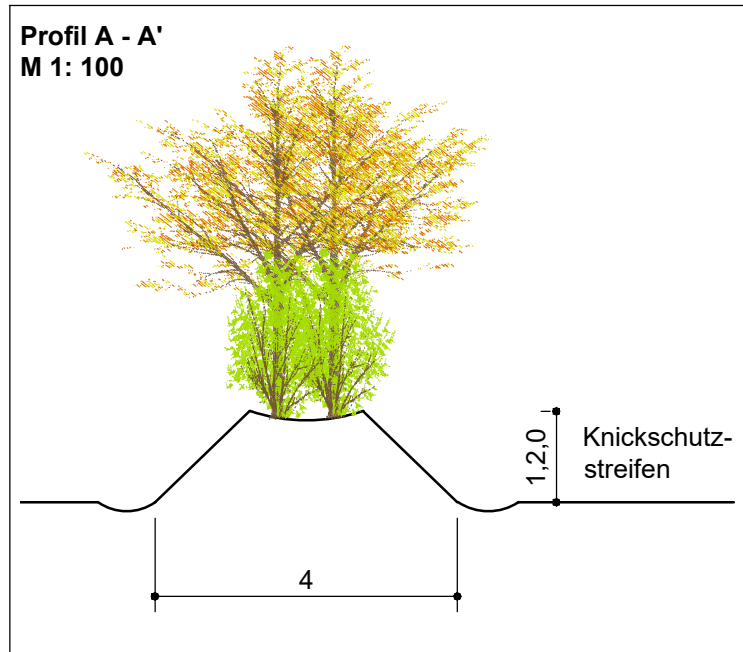
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I FESTSETZUNGEN	
	1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet "Dorf- und Tourismuszentrum"	§ 11 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 -21 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
OK 10,0 m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über dem mittleren Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der vermessungstechnisch ermittelten natürlichen Geländeoberfläche. Es sind die beiden längsten Gebäudeseiten zu mitteln	§ 18 BauNVO
	3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	3 Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Feuerwehr	
	5 Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Ein- und Ausfahrtbereich	
	6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Fläche für Versorgung	
	Elektrizität	
	7 Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	
	Zweckbestimmungen: Landschaftseingrünung	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Knickschutz	
	extensiv gepflegte Wiese/Weide	
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Knick	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Knick	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	9 Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Freiwilligen Feuerwehr Mustin	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8	§ 9 Abs. 7 BauGB
	II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
	geschützter Knick	§ 30 BNatSchG § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSch
	geschützte Allee	§ 30 BNatSchG § 21 Abs. 1 Ziffer 3 LNatSch
	III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	eingemessener Baum	
	Einzelbaum, nicht eingemessen	
	Höhenlinie mit NHN- Höhen	
	Höhen Bestand über Normalhöhennull (NHN)	
	Sichtdreieck Anfahrtsicht gemäß RAS 6.6.3, Schenkellänge 70 m	
	Graben entfernen	

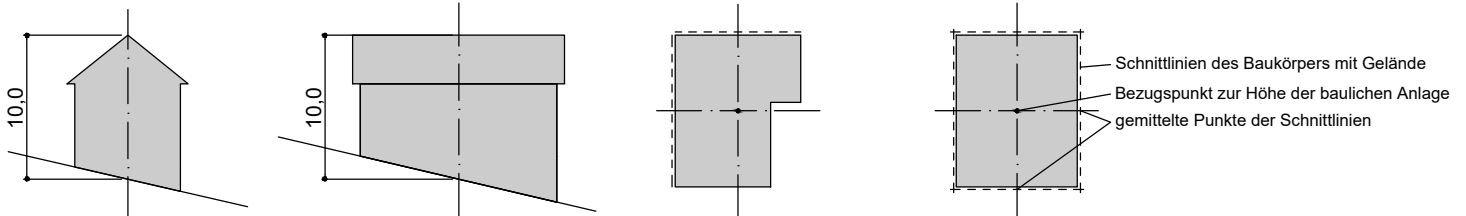
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Bestimmung der Gebäudehöhe

gemittelter Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der vermessungstechnisch ermittelten gewachsenen Geländeoberfläche
Höchstmaß der baulichen Anlagen: 10,0 m

Bei mehr als 2 unterschiedlich langen Gebäudeseiten sind die beiden längsten Gebäudeseiten zur Ermittlung der mittleren Schnittpunkte mit der vermessungstechnisch ermittelten gewachsenen Geländeoberfläche anzunehmen.



Gemeinde Mustin

Bebauungsplan Nr. 8

Teil B – Textliche Festsetzungen –

Stand: 06.03.2023

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, § 1 - 23 BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO

1.1 Sonstiges Sondergebiet: Dorf- und Tourismuszentrum

§ 11 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB

Das Gebiet dient der Bündelung der Aktivitäten der Dorfgemeinschaft im Bereich Kultur, Sport und Freizeit sowie der Unterstützung und Lenkung des regionalen Tourismus.

Zulässig sind ein unterirdischer Schießstand sowie oberirdisch Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege. Stellplätze und Zufahrten sind für die gemeinsame Nutzung von angrenzender Feuerwehr in der Fläche für Gemeinbedarf und Dorf- und Tourismuszentrum im Sonstigen Sondergebiet vorgesehen.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 – 21 BauNVO

2.1 Die zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes in der Fläche für Gemeinbedarf darf durch Grundflächen von direkt am Gebäude befindlichen Terrassen und durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

2.2 Die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude im Sonstigen Sondergebiet Dorf- und Tourismuszentrum gilt nur für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile. Die zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes darf oberirdisch durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

3 Flächen für Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

3.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Nutzung als Standort für die örtliche Feuerwehr mit den zugehörigen Nebenräumen wie Sozial- und Personalräumen, Büros und Besprechungsräumen.

3.2 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen, Abstell- und Lagerräume sowie Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zulässig.

4 Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

4.1 Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in der dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig.

- 4.2 Im Sonstigen Sondergebiet Dorf- und Tourismuszentrum sind offene Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig.

5 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

- 5.1 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).
- 5.2 Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen darf durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen. Auf einen Abstand zur baulich zugeordneten Dachkante kann bei Solar- und Photovoltaikanlagen verzichtet werden, wenn die Neigung der Solar- oder Photovoltaikanlagen der Dachneigung entspricht.

6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 6.1 Der Knickschutzstreifen ist in einer Breite von 5,0 m als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, nur einmal jährlich, frühestens ab dem 1. Juli, zu mähen, inklusive Abfuhr des Mähgutes, und auf Dauer zu erhalten. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie gärtnerische oder sonstige Nutzungen sind dort nicht zulässig. Der Knickschutzstreifen ist angrenzend zur Fläche für Gemeinbedarf mit einer mindestens 80 cm hohen Einfriedigung abzugrenzen.
- 6.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
- 6.3 Flachdächer und fachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung bis 10° sind mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.

7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 7.1 Die Fläche zur Anpflanzung von Knick ist auf einem Wall durchgehend und mindestens zweireihig mit den standortheimischen Gehölzen der folgenden Liste in der Qualität: Strauch 2 mal verpflanzt 60-100 bzw. leichter Heister, verpflanzt 100-125 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Der Anteil der zu pflanzenden Heister sollte $1/3$ an der Gesamtanzahl der

Pflanzen betragen. Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss während einer 3-jährigen Anwuchspflege einzuzäunen. Auf das Knickprofil wird hingewiesen.

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Korbweide (*Salix viminalis*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schw. Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

- 7.2 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Alleebäume und der Knick, sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Bei Bodenarbeiten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m zur Kronentraufe des jeweiligen Baumes gemäß RAS-LP 4 einzuhalten oder die Gehölze sind nach anderen Maßnahmen der DIN 18920 zu sichern und gem. RAS-LP 4 zu schützen. Der Knick ist nach den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO S-H

Gestaltung baulicher Anlagen

1 Dachform und -gestaltung

- 1.1 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind als Dachform für das Hauptgebäude geneigte Dächer und Flach- bzw. flach geneigte Dächer zulässig. Flach- bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.
- 1.2 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind Dacheindeckungen, mit Ausnahme von begrüntem Dächern, nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.
- 1.3 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig. Die Neigung und Ausrichtung darf zur optimalen Ausnutzung höchstens bis zu 10° von der Dachneigung abweichen. Bei begrüntem Dächern darf die Neigung der Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen von der Dachneigung abweichen.
- 1.4 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind bei Nebengebäuden auch andere Dachformen zulässig. Für Dacheindeckungen gelten die gestalterischen Festsetzungen des Hauptgebäudes.

2 Fassadengestaltung

- 2.1 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind nur Mauerziegel-, Klinker-, Verblendmauerwerk- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben zulässig.

Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 20 vom Hundert der gesamten Fassadenfläche zulässig.

Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.

- 2.2 Für Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen des Hauptgebäudes.

III HINWEISE

1 Denkmalschutz § 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren) und der Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 des DVGW sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

3 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

4 Bodenschutz während der Bauarbeiten

Für den Bau erforderliche Stell- und Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, sind nach Abschluss der Bauphase wieder zu rekultivieren. Die baubedingte Inanspruchnahme von Seitenflächen, die nicht dauerhaft für die geplanten Anlagen benötigt werden (z.B. durch Befahren mit Baufahrzeugen oder Einrichtung von Materialplätzen), wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder zu lockern und zu rekultivieren.

5 Schutz des Bodens und des Grundwassers

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

6 Einsicht in DIN-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.