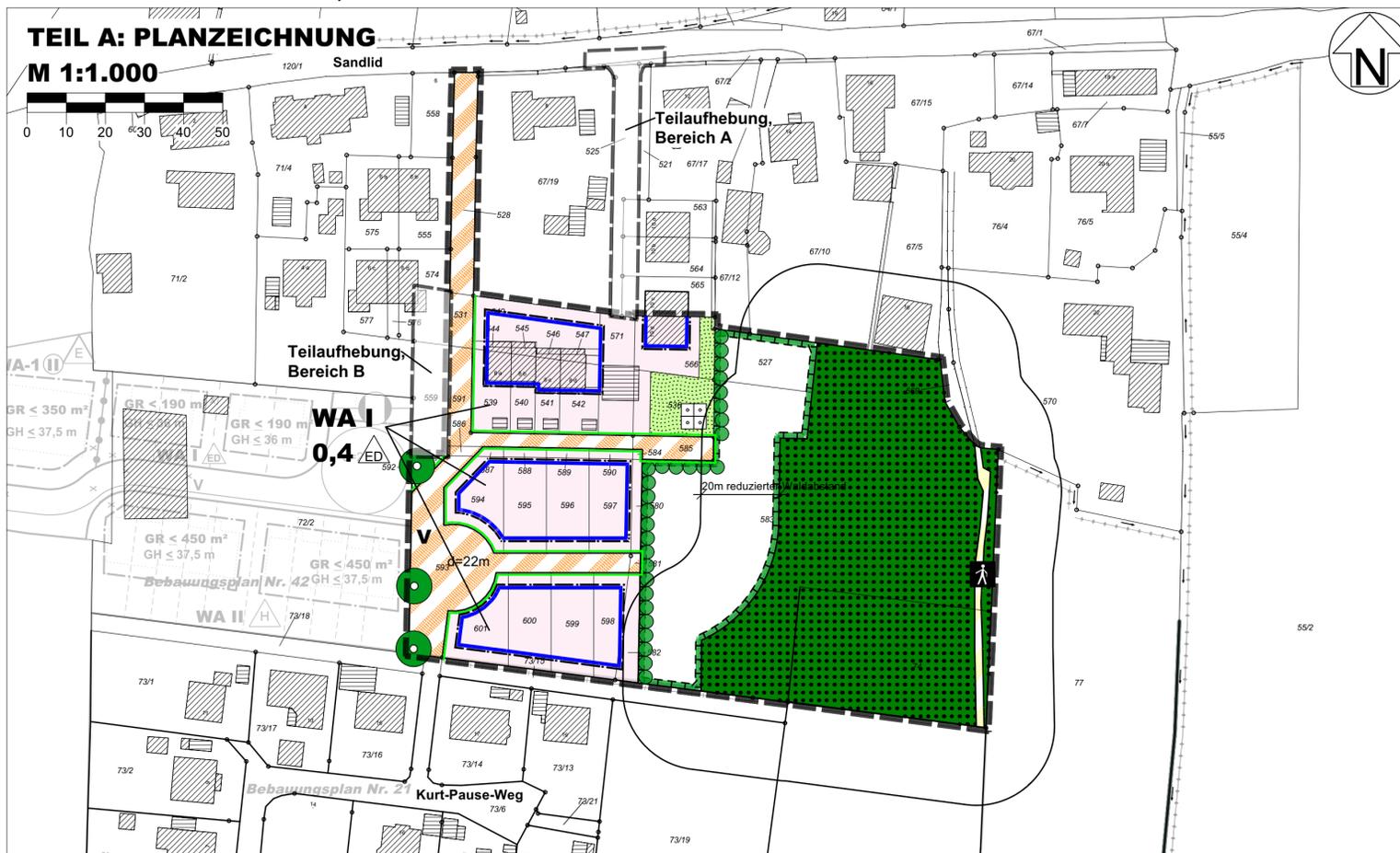


BEBAUUNGSPLAN NR. 27, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG SOWIE TEILAUFLÖSUNG

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES TEILAUFLÖSUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 27

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGBIETE § 9 Abs. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (PRIVAT) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

--- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

--- VERKEHRSGRÜN

--- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

FA FUß- UND RADWEG (ÖFFENTLICH)

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (PRIVAT)

GRÜNFLÄCHEN

--- PRIVATE GRÜNFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

--- HAUSGÄRTEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

--- FLÄCHEN FÜR WALD § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

--- FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

--- ANPFLANZEN VON BÄUMEN

--- ANPFLANZEN VON KNICKS

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

--- 20 m REDUZIERTER WALDSCHUTZSTREIFEN § 9 Abs. 6 BauGB § 24 LWaldG

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

--- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

--- FLURSTÜCKSGRENZEN

--- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGBIET (§ 4 BauNVO)
(1) Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden.

2. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In einem Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Einzelhaus gilt als ein Wohngebäude. In einer Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Außenterrassen und Balkone sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,30 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront. Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

4. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBO)

4.1 DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE

Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig

4.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE

Dächer: Es sind ausschließlich rote, rotbraune und anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Glänzende bzw. reflektierende Dachpfannen sind nicht zulässig.
Außenwände: Es sind ausschließlich rote und rotbraune Ziegel zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig.

4.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude oder Holz zu verwenden.

4.4 OBERFLÄCHENWASSER

Das Oberflächenwasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und zu versickern.

5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Streuobstwiese
Die vorhandenen 15 Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Knickanlage
Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ist ein Knick von 3,50 m Breite anzulegen.

HINWEISE:

Der reduzierte Waldabstand ist von leichtentflammaren Bewuchs, insbesondere Nadelbäumen und sonstigem leicht entflammaren Bewuchs und brennbaren Stoffen freizuhalten, die eine Feuerbrücke bilden können.

DIN-Vorschriften / technische Regelwerke

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, können im Bauamt des Amtes Großer-Plöner-See im Rahmen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft für die Gemeinde Bosau, Heinrich-Rieper-Straße 8, 24306 Plön, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Satzung verwiesen wird, werden diese ebenfalls im Amt Großer-Plöner-See zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bosau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund der § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. § 13a i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung sowie Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 27 für ein Gebiet in Bosau südlich des Sandlid und nördlich des Kurt-Pause-Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in im "Ostholsteiner Anzeiger" am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am xx.xx.xxxx sowie als Auslegung in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt. // Auf Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt vom xx.xx.xxxx wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-grosser-ploener-see.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bosau, den Siegel (Jens Arendt) -Bürgermeister-

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Oldenburg i.H., den Siegel (Alexander) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bosau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Bosau unter www.amt-grosser-ploener-see.de ins Internet eingestellt. oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bosau hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bosau, den Siegel (Jens Arendt) -Bürgermeister-

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bosau, den Siegel (Jens Arendt) -Bürgermeister-

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 (Kraftordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Bosau, den Siegel (Jens Arendt) -Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE BOSAU ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG SOWIE TEILAUFLÖSUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27

für ein Gebiet in Bosau südlich des Sandlid und nördlich des Kurt-Pause-Weges

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 25. Juli 2024

