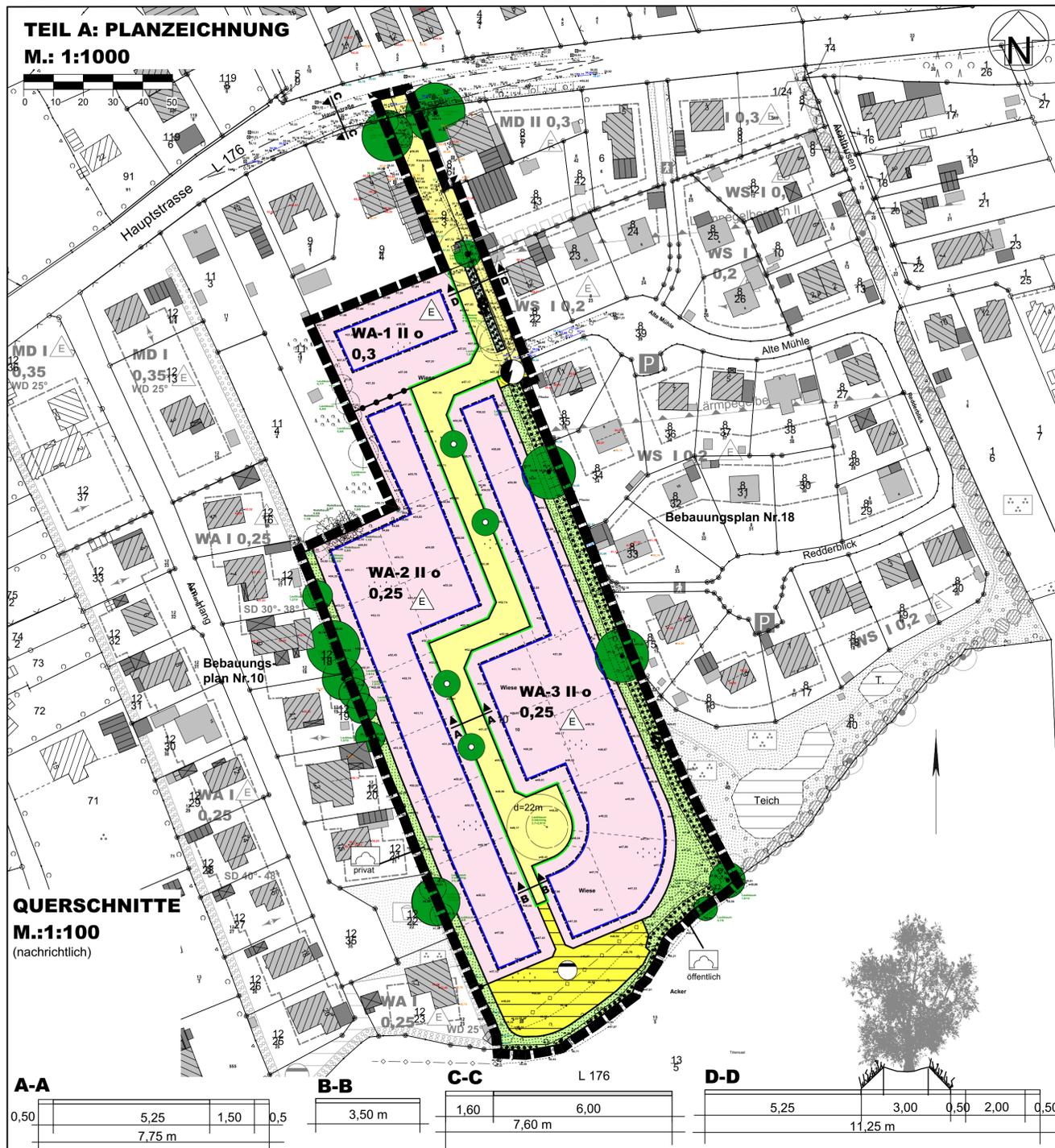


BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER GEMEINDE BOSAU

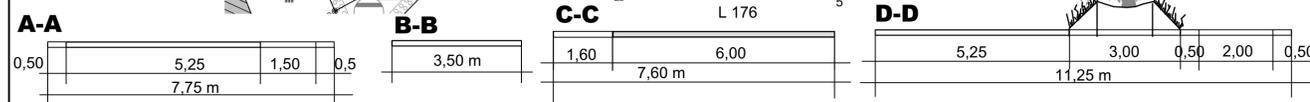
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



QUERSCHNITTE

M.: 1:100 (nachrichtlich)



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN	GRÜNLÄCHEN	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB	GRÜNLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	GRÜNLÄCHEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	KNICKSCHUTZSTREIFEN § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB	KNICKSCHUTZSTREIFEN	
WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	SONSTIGE PLANZEICHEN	
0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN	BÖSCHUNG	
o OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO	HÖHENPUNKTE	HÖHENPUNKTE	
E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO	MÖGLICHE BAUMSTANDORTE	MÖGLICHE BAUMSTANDORTE	
— BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP § 21 NatSchG § 30 BNatSchG § 30 BNatSchG	
VERKEHRSFLÄCHEN	VORHANDENER KNICK AUSSERHALB DES PLANGEBIETS § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	VORHANDENER KNICK AUSSERHALB DES PLANGEBIETS § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE			
STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN			
VERKEHRSGRÜN			
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN			
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN			
ABWASSER (REGENRÜCKHALTE- / KLÄRBECKEN)			
ELEKTRIZITÄT			
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN			
UNTERIRDISCH			

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2021

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - ALLGEMEINE WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 0,05 % überschritten werden, insgesamt bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 für das WA-2 und WA-3 und 0,35 für das WA-1.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m über Oberkante Fertigfußboden. In Hanglage ist ein weiteres Vollgeschloß als Kellergeschoß (Untergeschoß) zulässig. Das natürliche Gefälle des Geländes darf dabei nicht verändert werden.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)

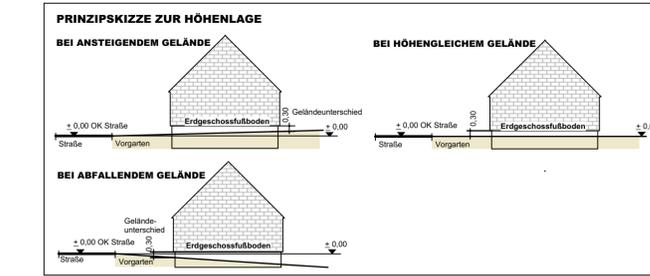
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Nicht überdachte Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den WA-Gebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhausbebauung 550 m² und je Doppelhaushälfte 350 m².
- ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem WA-2 und WA-3-Gebiet sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Einzelhaus gilt als ein Wohngebäude.
- 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.



- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 84 LBO)
 - DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE**

Es sind ausschließlich gleichgeneigte Sattel-, Pult-, Zelt- und Flachdächer sowie Walmdächer zulässig.
 - DACHMATERIALIEN**

Glasierte, reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.
 - GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**

Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude oder Holz zu verwenden. Es sind ausschließlich Dächer mit intensiver Dachbegrünung sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zulässig.
 - STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
 - In den WA-2- und WA-3-Gebieten sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze zu errichten (§ 84 Abs. 8 LBO).
 - Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 5,0 Metern zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
 - EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen zu festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf die innere Seite der Hecke zu setzen. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,2 m begrenzt. Gabionenwände und Kunststoffflechtwände bzw. Kunststoffeinflechtungen in Zäune sind unzulässig.
 - GESTALTUNG DER VORGÄRTEN**

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig. Ist die vordere Baugrenze nicht bis zur seitlichen Grundstücksgrenze durchgeführt, so ist in diesem Bereich die gerade Verbindung zwischen den straßenseitigen Baugrenzen bzw. -linien der direkt benachbarten Grundstücke bzw. bei Endgrundstücken ihre gerade Fortsetzung bis zur Grundstücksgrenze entsprechend zu verwenden.
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - In den Erschließungsstraßen sind mind. 4 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. (Hinweis: Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, Artenliste siehe Begründung)
 - Je Baugrundstück ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen.
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, 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)

Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie die Gehölze auf Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - SCHUTZ DES VORHANDENEN KNICKS**
 - Vorhandene Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Bauliche Anlagen und Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens drei Metern zum Knickwallfuß einhalten.
 - Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Grünfläche durch einen Zaun einzufrieden.

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können im Baumt 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, Trenskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb-oh.de

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Bosau für ein Gebiet in Hutzfeld südlich der Hauptstraße, gelegen zwischen den Straßen Alte Mühle und Am Hang, 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 im „Ostholsteiner Anzeiger“ am xx.xx.xxxx.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.
 - 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 und die 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 xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-grosser-ploner-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 (Eberhard Rauch) - Bürgermeister -
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Kiel, den Siegel (Möller) - 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 ausliegen. (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 in den „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Bosau unter www.amt-grosser-ploner-see.de ins Internet eingestellt. oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensböken hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Bosau, den Siegel (Eberhard Rauch) - Bürgermeister -
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.
- Bosau, den Siegel (Eberhard Rauch) - Bürgermeister -
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 in den „Lübecker Nachrichten, Regionaltitel Süd“ 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
- Bosau, den Siegel (Eberhard Rauch) - Bürgermeister -

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Bosau übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Großer Plöner See kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE BOSAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39

für ein Gebiet in Hutzfeld südlich der Hauptstraße, gelegen zwischen den Straßen Alte Mühle und Am Hang

Entwurf

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000
Stand: 20. Januar 2022

