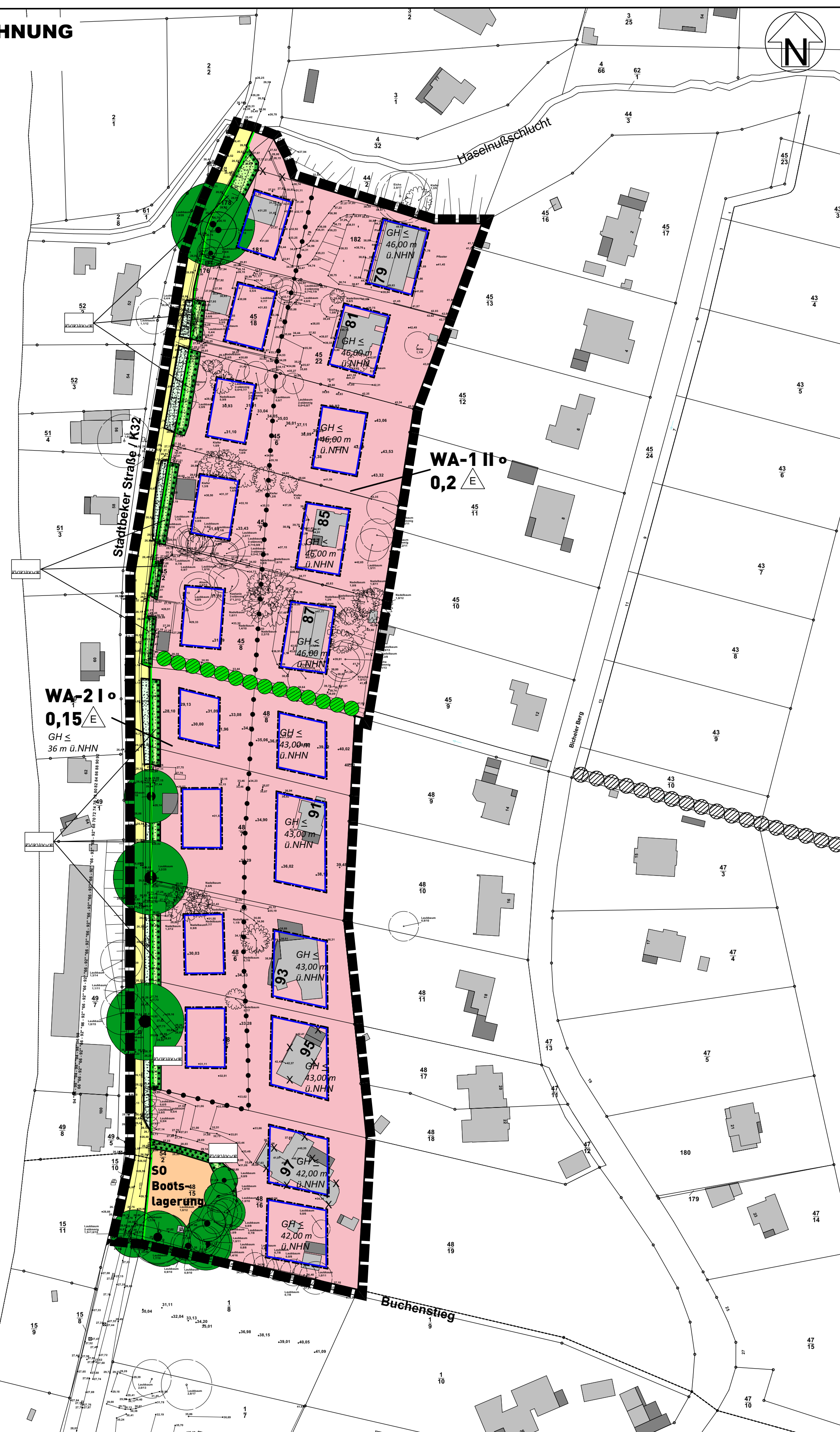
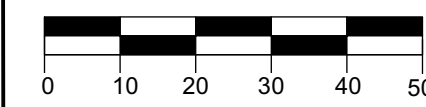


BEBAUUNGSPLAN NR. 41 DER GEMEINDE BOSAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB	
	WA-1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
	SO SONSTIGE SONDERGEBIETE, BOOTSLAGERUNG	§ 11 BauNVO	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS	§ 16 BauNVO	
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS		
	MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL		
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
	OFFENE BAUWEISE	§§ 22 und 23 BauNVO	
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG		
	BAUGRENZE		
	VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE		
	STRAßENVERKEHRSLÄCHEN		
	VERKEHRSGRÜN		
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
	GRÜNFLÄCHEN - PRIVAT		
	SCHUTZSTREIFEN		
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB	
	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	
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
	SONSTIGE PLANZEICHEN		
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN		
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN		
	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE		
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN		
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN		
	BÖSCHUNG		
	HÖHENPUNKTE		
	HÖHENLINIEN		
	SONSTIGE NADELBÄUME		
	SONSTIGE LAUBBÄUME		
	VORHANDENER KNICK AUSSERHALB DES PLANGEBIETS §	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG	
	VORHANDENE KNICKS §	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG	

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2021

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 - 15 BauNVO)
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) unzulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig. Damit sind auch eigenständige Gebäude mit einer einzelnen Ferienwohnung (Ferienhaus) unzulässig.
 - SONSTIGES SONDERGEBIET - BOOTSLAGERUNG** (§ 11 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet - Bootslagerung - dient der Lagerung von Booten.
 - Das Sonstige Sondergebiet - Bootslagerung - dient der Lagerung von Booten.
 - Lagerflächen für Boote
 - Abstellflächen für Trailer
 - Stellplätze
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden
 - GEBÄUDEHÖHE** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
 - Die Gebäudehöhe darf die in Metern über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzte zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Dachhaut am Dachfirst bei geneigten Dächern bzw. oberer Abschluss der Attika bei Flachdächern).
 - Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen bis zu maximal einem Meter zulässig.
 - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 16 BauNVO)
 - In Hanglage ist ein weiteres Vollgeschoss als Kellergeschoss (Untergeschoss) zulässig. Das natürliche Gefälle des Geländes darf dabei nicht verändert werden.
 - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA-2 ist ein Staffelschoss zulässig. Staffelschosse in dem WA-2 Gebiet sind mindestens zwei Meter zurückgesetzt zu der Stadtbeker Straße / K42 zu gestalten. Oberhalb eines Staffelschosses in dem allgemeinen Wohngebiet WA-2 sind keine weiteren Geschosse zulässig.
- BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
 - Außenterrassen und Balkone sind im Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÜDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In einem Gebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 84 LBO)
 - DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE**
 - Zulässig sind Flachdächer. Diese sind extensiv zu begrünen oder mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu gestalten.
 - STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
 - Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten (84 Abs. 8 LBO).
 - Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 6,0 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 Kunststoffeinfriedungen in Zäune sind unzulässig.
 - GESTALTUNG DER VORGÄRTE IM WA-2 GEBIET**
 - 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.
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 15 BauGB)
 - Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Bosau für ein Gebiet in Bosau östlich der Stadtbeker Straße / K42 Hausnummern 79-97, 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 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 (Eberhard Rauch) - Bürgermeister -
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -beziehungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- den Siegel - 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 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 (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Bosau, den Siegel (Eberhard Rauch) - Bürgermeister -
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt 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 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 Erföschen 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 -

SATZUNG DER GEMEINDE BOSAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41

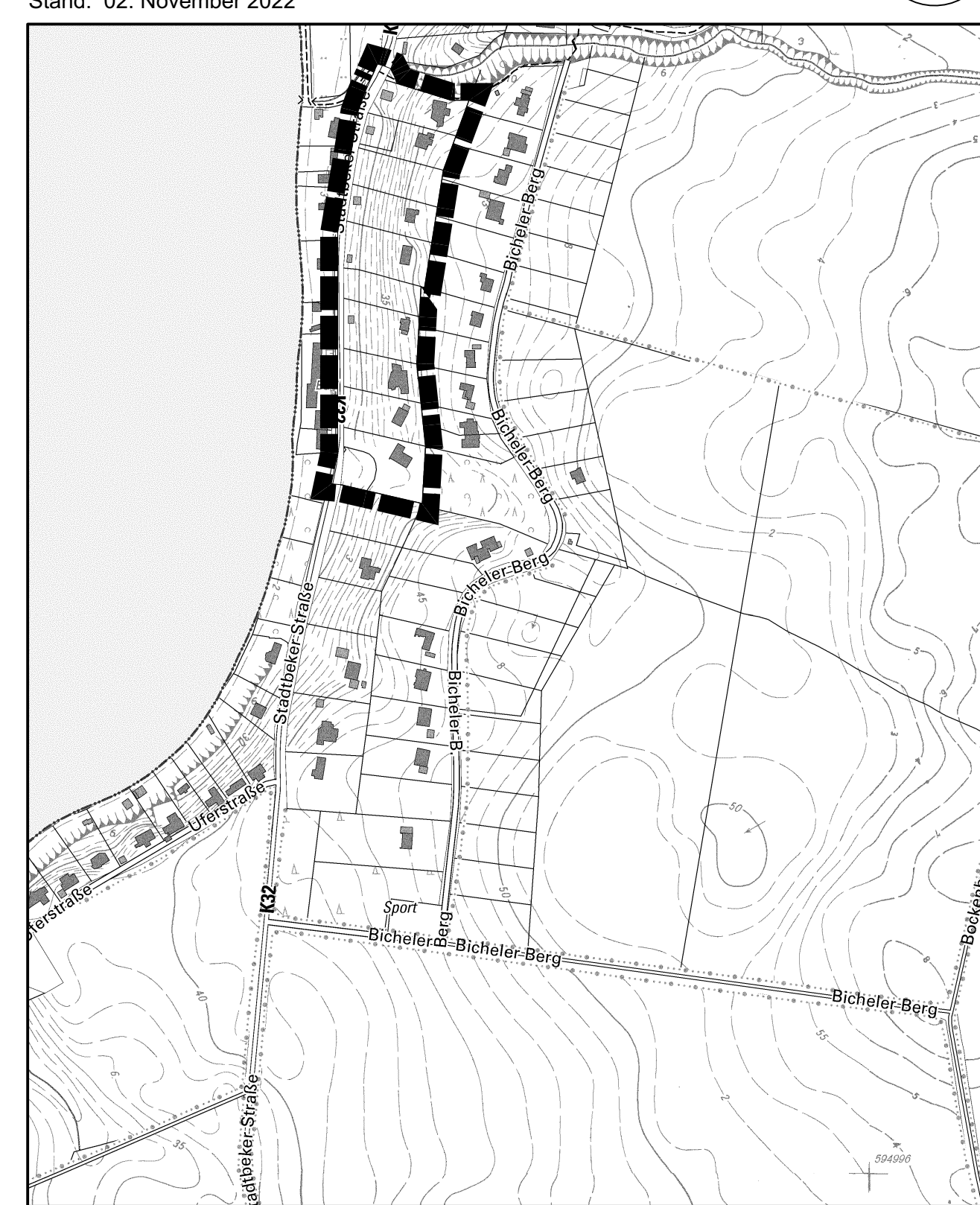
für ein Gebiet in Bosau östlich der Stadtbeker Straße / K42 Hausnummern 79-97

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 02. November 2022

-Entwurf-



Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können im Bauamt des Amtes Großer-Ploener-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-Ploener-See zur Einsichtnahme bereitgehalten.