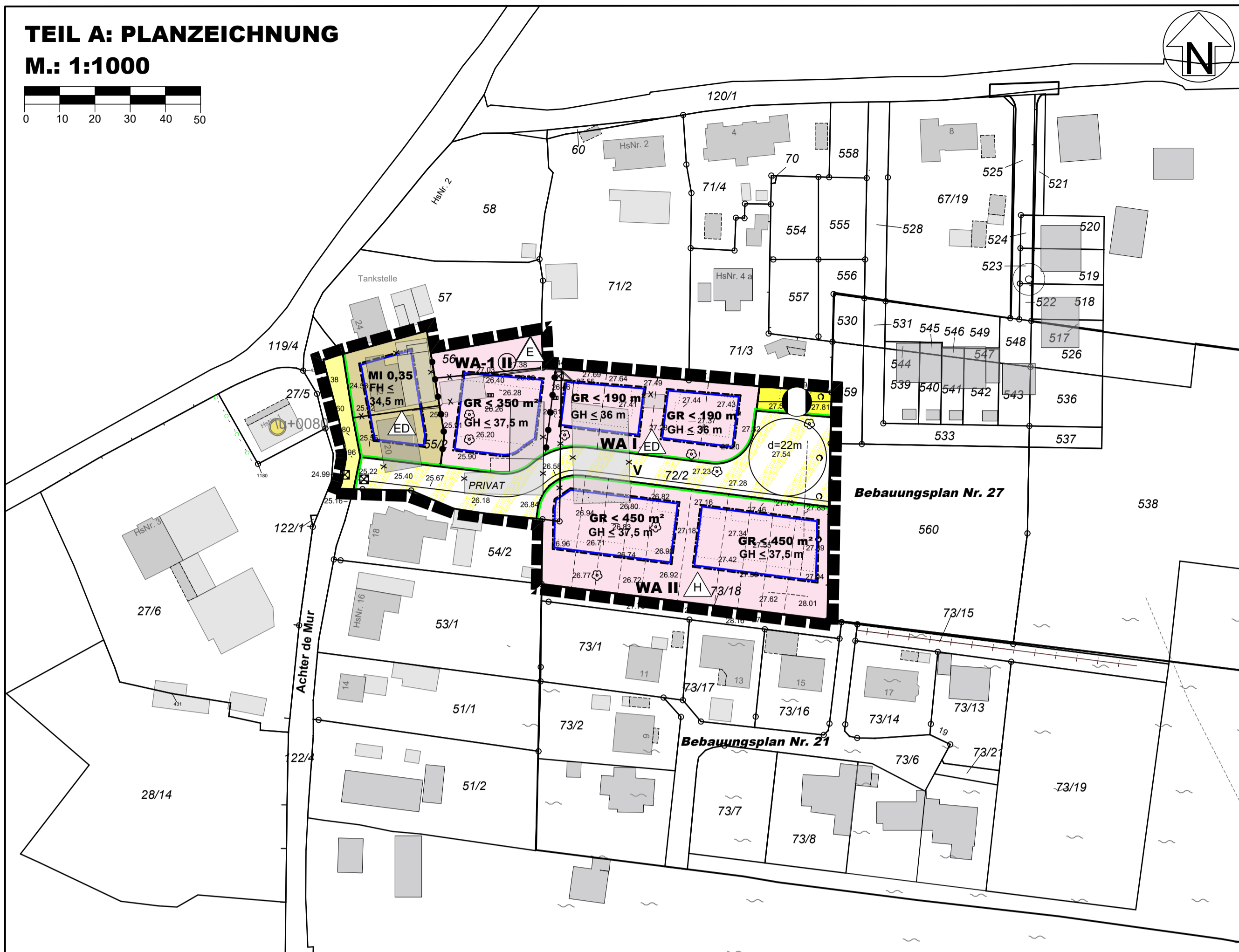
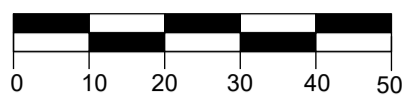


BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER GEMEINDE BOSAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



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



PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 für ein Gebiet im Ortsteil Bosau, südlich der Straße "Sandlid", östlich der Straße "Achter de Mur", 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 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 auszulegenden 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 -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Eutin, den Siegel (Vogel) - 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 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 in den „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden 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 ausgefertigt 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 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 -

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	RECHTSGRUNDLAGEN	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
	MISCHGEBIETE		§ 6 BauNVO
	MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	MAX. GRUNDFLÄCHE JE BAUFENSTER		
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß		
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND		
	MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL		
	NUR EINZELHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG		
	NUR HAUSGRUPPEN IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG		
	BAUGRENZE		
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN		
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (PRIVAT)		
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH		
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	NAHWÄRME		
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
	FLURSTÜCKSGRENZE
	KÜNFTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN
	HÖHENPUNKTE
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

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

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

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

- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)**
(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,7 überschritten werden.
(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen dürfen für nicht überdachte Außenterrassen um max. 10 % überschritten werden.

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

- 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 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.

4. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- (1) In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Hiervon ausgenommen ist das WA-1-Gebiet.
(2) Je Doppelhaushälfte und Hausgruppenscheibe ist nicht mehr eine Wohnung zulässig.

5. GEBIET, IN DEM BEI DER ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN BESTIMMTE BAULICHE MAßNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG VON STROM AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- Im Plangebiet sind mind. 30 % der Dachflächen mit Anlagen zur Erzeugung von Strom durch Sonnenenergie zu versehen.

6. ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Je Grundstück ist mind. 1 standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBO)

7.1 DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE

- Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von mind. 15°. Untergeordnete Bauteile können abweichend gestaltet werden.
- Für die Dacheindeckung zulässig sind rote bis rotbraune oder graue Materialien. Ebenfalls zulässig sind Grunddächer. Glänzende oder spiegelnd glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

7.2 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

- Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten (§ 86 Abs. 8 LBO). Die Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähig herzustellen.

7.3 EINFRIEDUNGEN

- Einfriedungen zu festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus standortheimischen regionaltypischen 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. Gabletonwände und Kunststofflechwände bzw. Kunststofflechwänden in Laune sind unzulässig.

7.4 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.

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.
- Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

SATZUNG DER GEMEINDE BOSAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42

für ein Gebiet im Ortsteil Bosau, südlich der Straße "Sandlid", östlich der Straße "Achter de Mur"

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 24. April 2023

Entwurf

