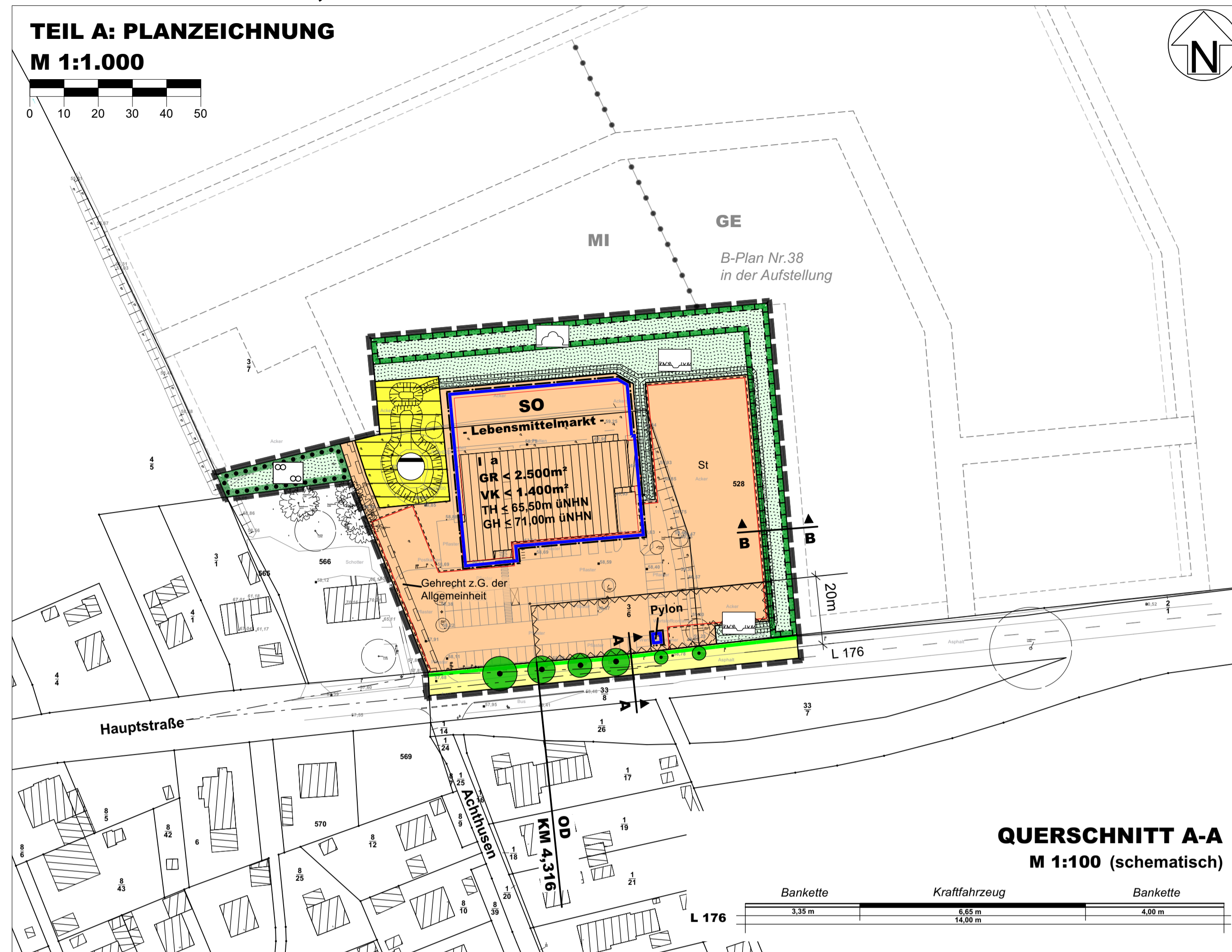
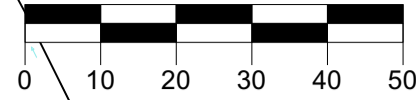


TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



QUERSCHNITT A-A
M 1:100 (schematisch)

PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 BauGB
SONSTIGE SONDERGEBIETE - LEBENSMITTELMARKT-	§§ 1-11 BauNVO
$VK \leq 1.400 m^2$ VERKAUFSFLÄCHE	§ 11 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO
$GR \leq 2.500 m^2$ GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß	
$TH \leq 65,50 m$ ü. NHN MAX. TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
$GH \leq 71,00 m$ ü. NHN MAX. GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a ABWEICHENDE BAUWEISE	§§ 22 und 23 BauNVO
BAUGRENZE	
VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRAßENVERKEHRSLÄCHEN	
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN	
ABWASSER (REGENRÜCKHALTE- / KLÄRBECKEN)	
GRÜNLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PRIVATE GRÜNLÄCHE	
KNICKSCHUTZSTREIFEN	
RETENTIONSRAUM	
ABSCHIRMGRÜN	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON ANTUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
ERHALTUNG VON BÄUMEN	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St STELLPLÄTZE	
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	§ 9 Abs. 6 BauGB
20m ANBAUFREIE ZONE AN LANDESSTRASSEN	§ 29 StrWG
OD ORTSDURCHFARTSGRENZEN	§ 4 StrWG
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
FLURSTÜCKSGRENZEN	
KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
528 FLURSTÜCKSBZEICHNUNG	
BÖSCHUNG	
SICHTFELDER	
52.88 HÖHENPUNKTE	

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO von 2023

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - SONSTIGES SONDERGEBIET - LEBENSMITTELMARKT** (§ 11 BauNVO)

Das in der Planzeichnung festgesetzte Sonstige Sondergebiet der Zweckbestimmung -Lebensmittelmarkt- dient der Unterbringung großflächigen Einzelhandels mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittelmarkt) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m². Zusätzlich zulässig sind Backshops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 100 m².
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauGB)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 200%, bzw. bis zu einer Grundflächenzahl der gesamt zu versiegelten Fläche von maximal 0,91 überschritten werden.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf gemäß § 16 Abs.6 BauNVO ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten Außenterrassen um bis zu 90 m² überschritten werden.
- HÖHEN UND HÖHENLAGEN**
 - HÖHENLAGE BAULICHEN ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
1. bei ebenem Gelände die Oberkante der L 176;
2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der L 176 abgewandten Gebäudeseite.
- BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO)
 - BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der festgesetzten abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)

Gastronomisch genutzte Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

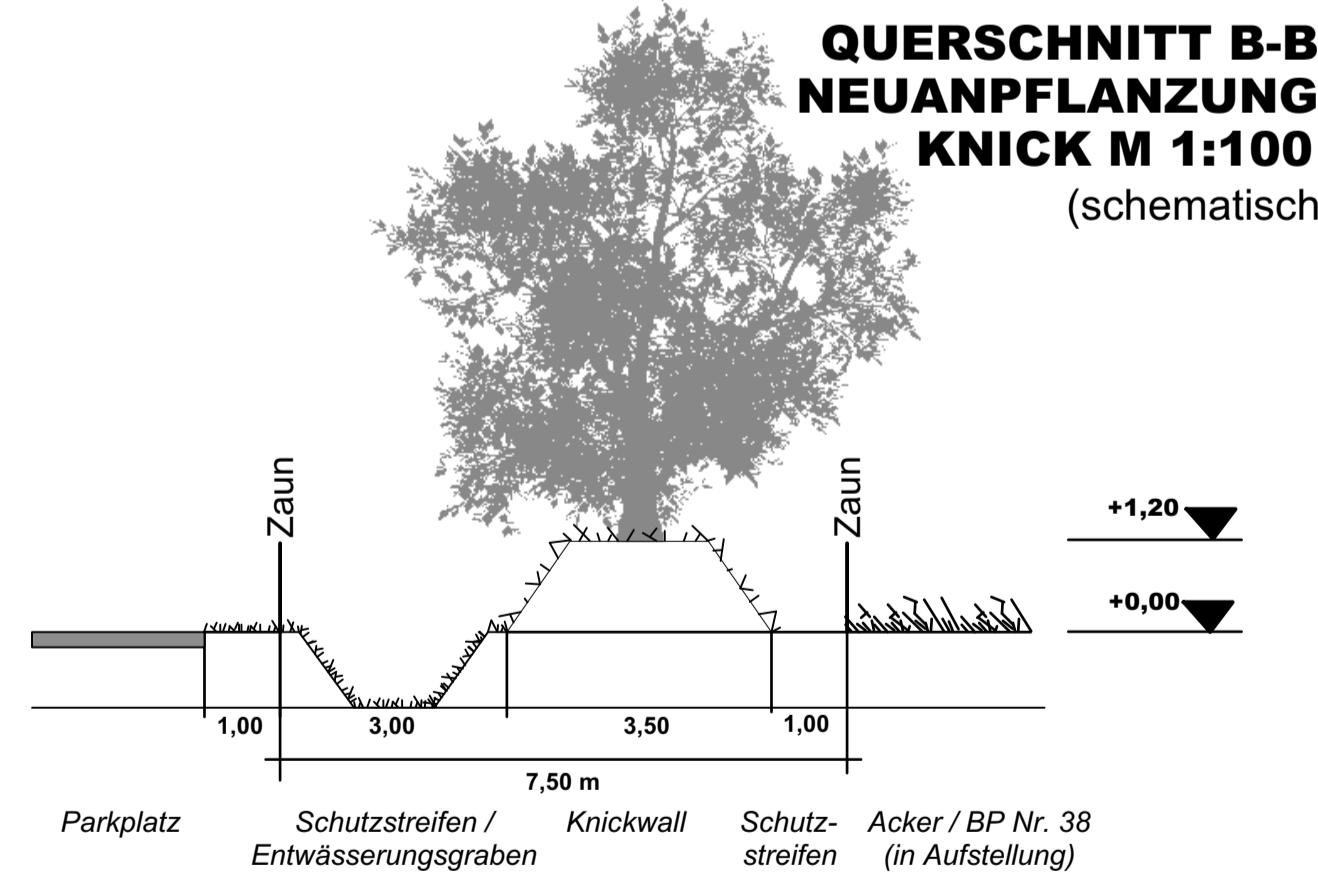
Die Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahrbahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELN, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)
 - Innerhalb des Plangebietes sind die festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie die Gehölze auf Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Auf der Maßnahmenfläche -Knickschutzstreifen- ist eine Knickneuanlage auf einem Knickwall mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks auszuführen. Die Anlage von Versickerungsmulden innerhalb der Knickschutzstreifen ist zulässig. Die Knickschutzstreifen sind gegenüber dem Sonstigen Sondergebiet sowie zur Grundstücksgrenze durch einen Zaun abzugrenzen. (Hinweise und Artenliste siehe Begründung)
 - Die Stellplatzanlage ist - mit Ausnahme der Fahrgassen - mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen oder als wassergebundene Decke auszubilden (Pflasterung mit Fugenteil und Rasengittersteine).
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Zur Gliederung der Stellplätze innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 12 hochstämmige, großkronige Laubbäume zu pflanzen. (Hinweise zu Pflanzdichte, Arten und Qualitäten sowie Pflegemaßnahmen siehe Begründung)
 - Auf den Grünflächen -Retentionsraum- sind die Flächen, die nicht für Regenrückhalte zwecke (Versickerungsmulde) und Fußwege benötigt werden, landschaftsgerecht zu gestalten oder zu einer Kraut- und Grasflur zu entwickeln.

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

Es sind ausschließlich Flach- und gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit maximal 10° Dachneigung zulässig. Glänzende und spiegelnde Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
 - AUßENWÄNDFLÄCHEN**

Die Außenwände der Gebäude sind aus rot- bis rotbraunem Ziegelverblendmauerwerk und Glas zulässig. Mit anderen Materialien sind Teilflächen von bis 15% zulässig.
 - WERBEANLAGEN**

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind ausschließlich bis zu drei Fahnenmasten und ein unbeleuchtetes Werbeschild mit einer Größe von maximal 5 m² zulässig. Werbeanlagen auf einem Flachdach sind nur bis zu einer Höhe von bis zu zwei Meter über Dachhaut zulässig. Innerhalb des Sondergebietes ist ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe von 8 m über vorhandenem Geländeniveau zulässig.



HINWEIS:
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.

Außenbeleuchtung
Zum Schutz von wildlebenden Tierarten werden für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3.000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern empfohlen. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und sollten eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen sollte nicht erfolgen. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

Vogelsicheres Bauen
Falls im Rahmen der Hochbauplanung großflächigen Glasfronten geplanten werden, sollten die Maßnahmen und Empfehlungen der Broschüre „Vogelsicheres Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022) berücksichtigt werden.



PRÄAMBEL

Aufgrund der § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr.31 der Gemeinde Bosau für ein Gebiet am östlichen Ortseingang von Hutzfeld, östlich der Gemeindeverwaltung, nördlich der L 176 "Edeka-Markt", 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 sowie als Auslegung wurde in der Zeit 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 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde 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 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 (Jens Arendt) -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.
 - 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

SATZUNG DER GEMEINDE BOSAU ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33
für ein Gebiet am östlichen Ortseingang von Hutzfeld, östlich der Gemeindeverwaltung, nördlich der L 176 "Edeka-Markt"
- ENTWURF -

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5.000
Stand: 10. Januar 2024

