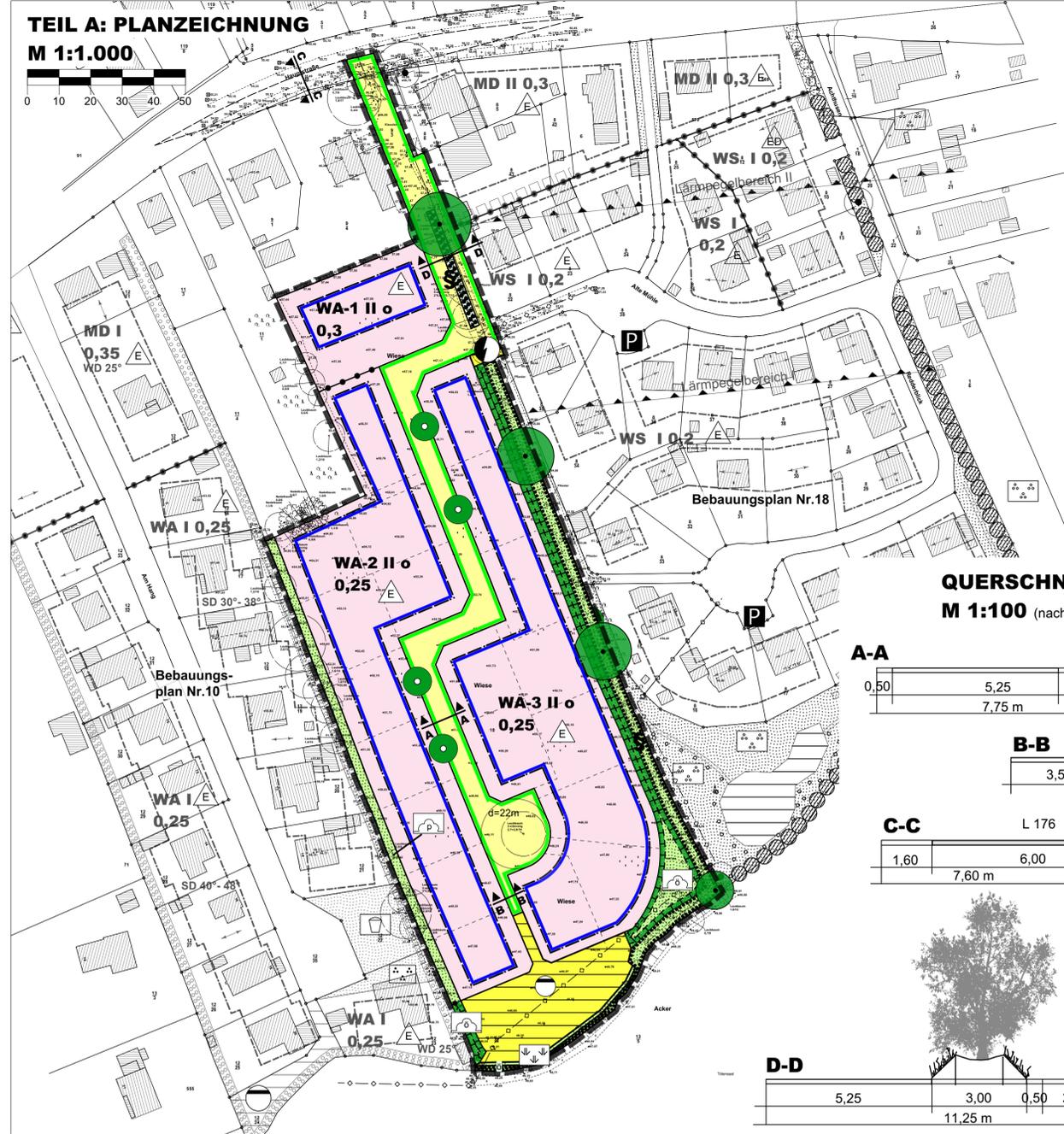


**BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER GEMEINDE BOSAU**

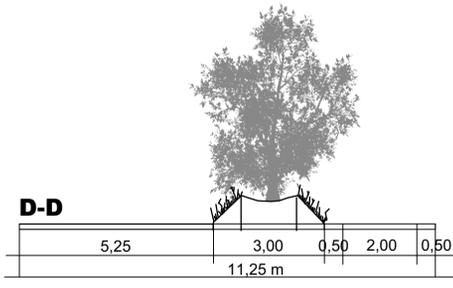
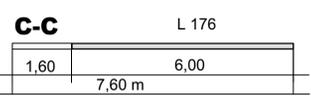
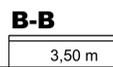
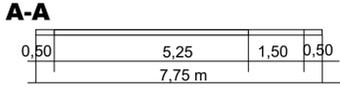
**TEIL A: PLANZEICHNUNG**

M 1:1.000



**QUERSCHNITTE**

M 1:100 (nachrichtlich)



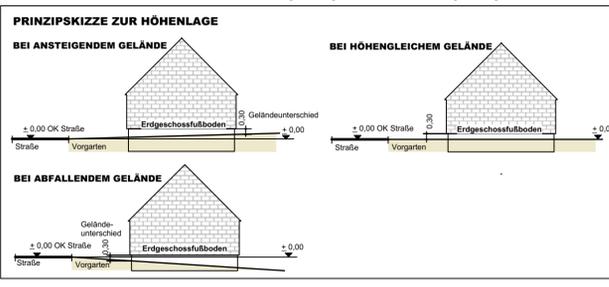
**PLANZEICHEN** Es gilt die BauNVO von 2023

<b>I. FESTSETZUNGEN</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 BauGB
<b>WA</b> ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§§ 1-11 BauNVO
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO
<b>I</b> ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>a</b> ABWEICHENDE BAUWEISE	§§ 22 und 23 BauNVO
BAUGRENZE	
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRAßENVERKEHRSLÄCHEN	
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
VERKEHRSGRÜN	
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN	
ELEKTRIZITÄT	
ABWASSER (REGENRÜCKHALTE-/ KLÄRBECKEN)	
<b>HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
UNTERIRDISCH	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PRIVATE / ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	

KNICKSCHUTZSTREIFEN - ÖFFENTLICH	
KNICKSCHUTZSTREIFEN - PRIVAT	
RUDERALFLÄCHE - ÖFFENTLICH	
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	§ 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 SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
ERHALTUNG VON BÄUMEN	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO
<b>II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>	§ 9 Abs. 6 BauGB
GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 30 BNatSchG § 21 LNatSchG
VORHANDENER KNICK AUßERHALB DES PLANGEBIETES	§ 30 BNatSchG § 21 LNatSchG
<b>III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
FLURSTÜCKSGRENZEN	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
BÖSCHUNG	
SICHTFELDER	
HÖHENPUNKTE	
MÖGLICHE BAUMSTANDORTE	
VORGESCHLAGENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	

**TEIL B: TEXT** Es gilt die BauNVO 2023

- 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, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, 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 zulässige Grundflächenzahl darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um eine GRZ von 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 Vollgeschoss 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 540 m² und je Doppelhaushälfte 350 m².
- WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 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.



- 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 den Erhalt von Gehölzen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen sind zu einem Knickschutzstreifen zu entwickeln.
  - Die Knickschutzstreifen sind außerhalb der Knicks zu einer extensiven Gras- und Krautflur zu entwickeln.
  - Die Knickschutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten und zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Grünfläche durch einen Zaun einzufrieden. Die gesetzlichen Knickschutzbestimmungen sind einzuhalten.
  - Innerhalb der Haupteerschließungsstraße sind mindestens vier heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen um bis zu 3 m von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind zulässig. (Hinweis: Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, Artenliste siehe Begründung)
  - Je Baugrundstück ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBO)
  - DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE**  
Es sind ausschließlich gleichgeneigte Sattel-, Pult-, Zelt- und Flachdächer sowie Walmdächer zulässig.
  - DACHMATERIALIEN**  
Glasierte, reflektierende Dachziegel und eine weiche Bedachung sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.
  - NEBENGEBAUDE, NEBENANLAGEN UND CARPORTS**  
Für Nebengebäude, Nebenanlagen und Carports die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude oder Holz zu verwenden.
  - STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
    - In den WA-2- und WA-3-Gebieten sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze zu errichten (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H).
    - Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 5,00 m 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. 1,20 m begrenzt.
    - Gabionenwände und Kunststofflechtwände bzw. Kunststofflechtungen 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 wasserunfähig 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.

**HINWEIS:**  
DIN-Vorschriften / technische Regelwerke  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) 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 warmerweißer 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.

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

**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 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 26.11.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" am 20.01.2020.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung in der Zeit vom 21.01.2020 bis 07.02.2020 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 28.05.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am 29.01.2024 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 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 maßstabgerecht dargestellt sind.
- Kiel, den ..... Siegel (Möller) - Offentl. 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 Vertretung 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 dieses § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.
- Bosau, den ..... Siegel (Jens Arendt) -Bürgermeister-

**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: 30. Januar 2024

