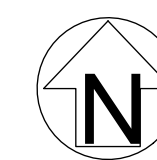


BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER GEMEINDE BOSAU



Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bosau durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/7917-0).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 24.06.2004) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.03.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Bosau für das Gebiet südlich des Sandlid und nördlich des Kurt-Pause Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.06.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ am 22.06.2005.
- 1b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.09.2005 durchgeführt worden.
- 1c) Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.07.2005.
- 1d) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Behörden und Gemeinden sind gemäß §§ 4 (2) und 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.07.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1e) Die Gemeindevertretung hat am 29.11.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1f) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.01.2006 bis zum 27.02.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.01.2006 durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 1g) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.03.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Hutzfeld, 23.03.2006 Siegel (Mario Schmidt)
- Bürgermeister -

2) Der katastermäßige Bestand am 10.03.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., 21.03.2006 Siegel (Brünning)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Hutzfeld, 24.03.2006 Siegel (Mario Schmidt)
- Bürgermeister -

4) Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17.06.2006 durch Abdruck in dem „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 (§ 214 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 18.06.2006 in Kraft getreten.

Hutzfeld, 19.06.2006 Siegel (Mario Schmidt)
- Bürgermeister -

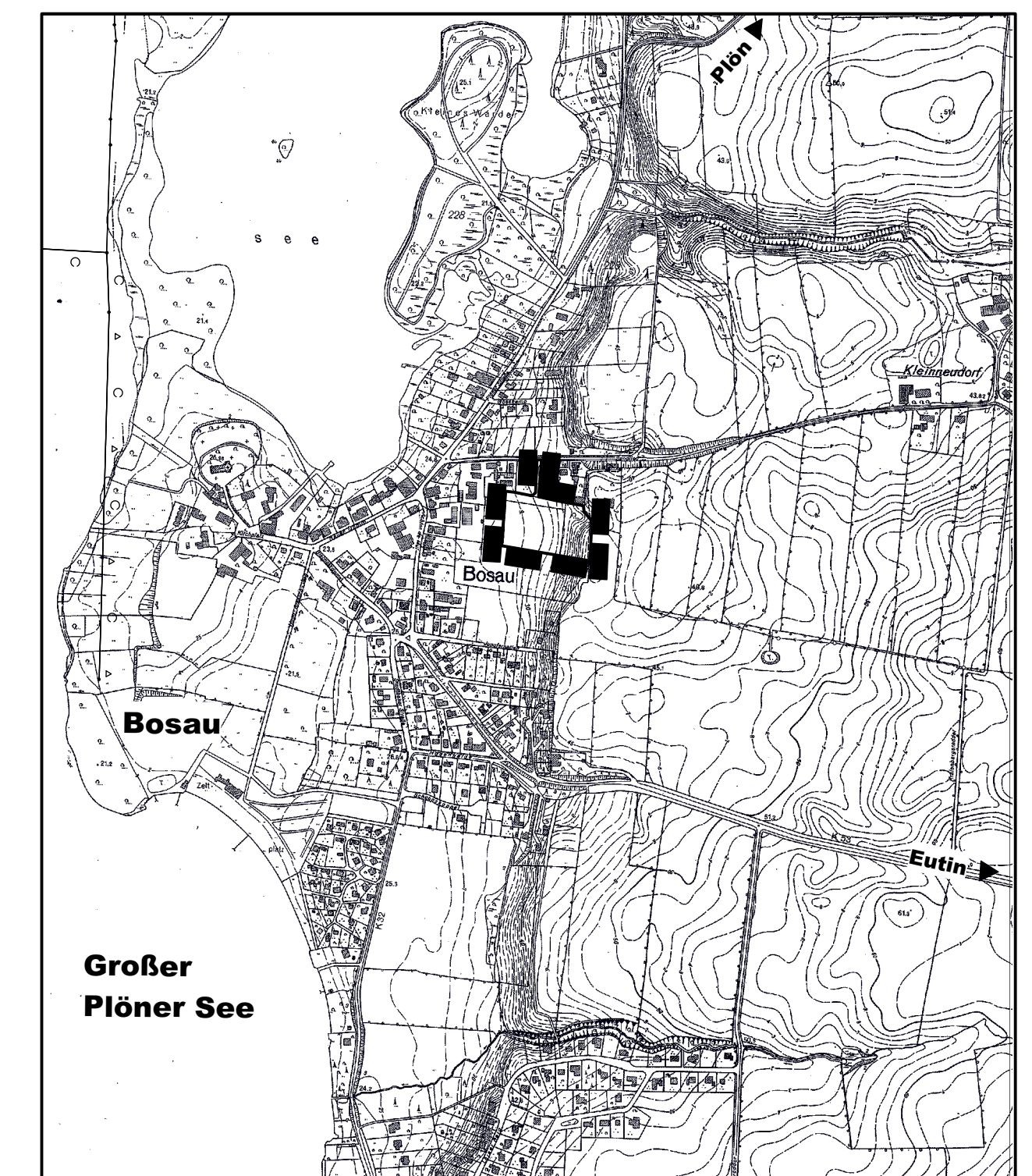
Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

SATZUNG DER GEMEINDE BOSAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27

für ein Gebiet in Bosau südlich des Sandlid und nördlich des Kurt-Pause-Weges.

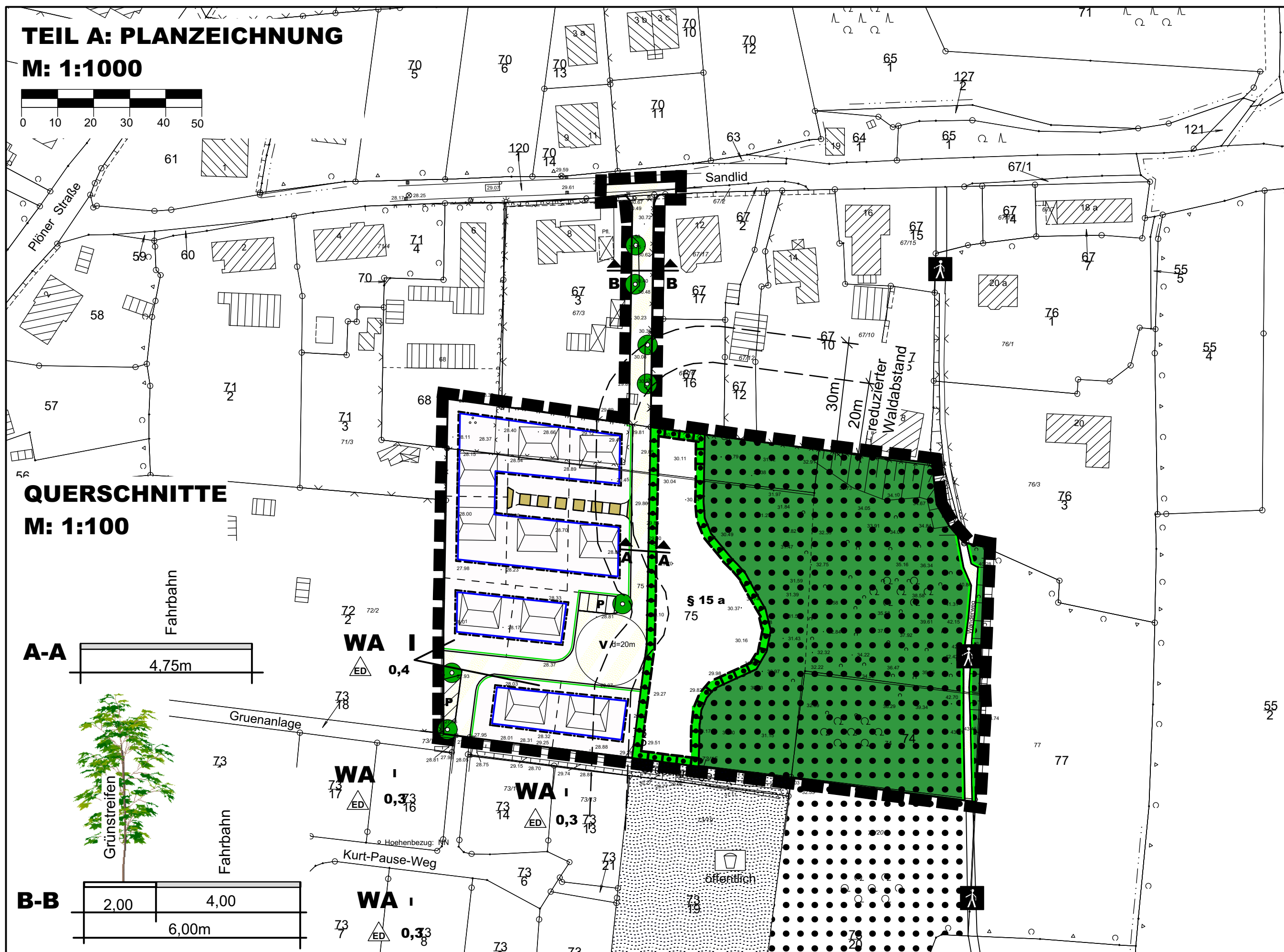
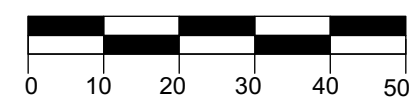
ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10.000

Stand: 23. März 2006



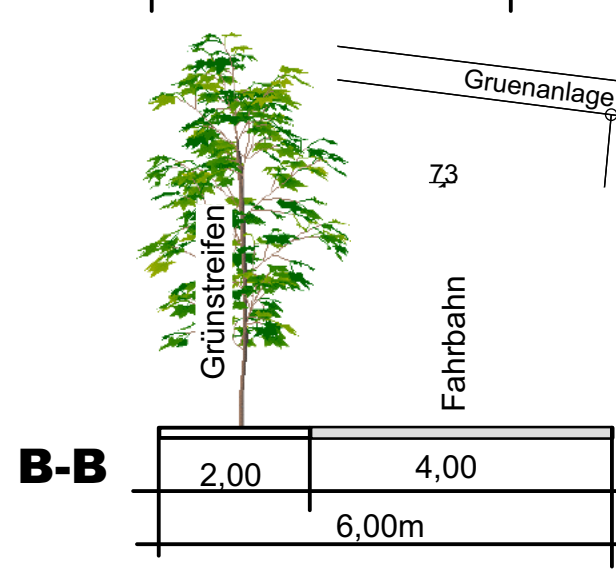
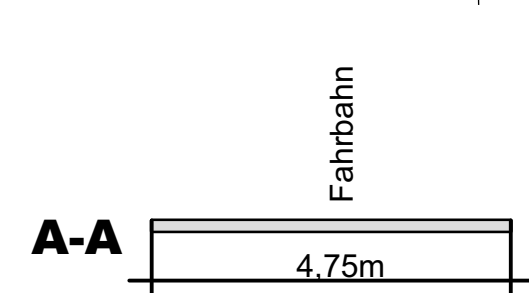
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M: 1:1000



QUERSCHNITTE

M: 1:100



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA ALLGEMEINE WOHNGBIETE §§ 1-11 BauNVO § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 - 21a BauNVO

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

BAUGRENZE §§ 22 und 23 BauNVO

ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

FUSSWEG

P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

FLÄCHEN FÜR WALD

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 FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER ANLIEGER ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

75 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

28,17 HÖHENPUNKTE

GEPLANTE BAUKÖRPER

IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

30 m WALDABSTAND § 24 LWaldG

BEANTRAGTE REDUZIERUNG DES WALDABSTANDES § 24 LWaldG

TEIL B: TEXT

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 6,30m über Oberkante Erdgeschossfußboden.

2. ANZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In einem Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Einzelhaus gilt als ein Wohngebäude. In einer Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

3. 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.

4. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 92 LBO)

4.1 DACHFORMEN DER WOHNGBÄUDE

Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.

4.2 MATERIAL DER WOHNGBÄUDE

Dächer: Es sind ausschließlich rote, rotbraune und anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Glänzende bzw. reflektierende Dachpfannen sind nicht zulässig.

Außenwände: Es sind ausschließlich rote und rotbraune Ziegel zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig.

4.3 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.

4.4 OBERFLÄCHENWASSER

Das Oberflächenwasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und zu versickern.

5. 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)

Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zulässig ist auch das Entfernen standortfremder Gehölze. Die Belange des Brand- und Waldschutzes sind bei der Pflege zu beachten. (Auflage des Kreis OH, FD Bauordnung, vom 17.11.2005)

HINWEIS:

Der reduzierte Waldabstand ist von leichtentflammaren Bewuchs, insbesondere Nadelbäumen und sonstigem leicht entflammaren Bewuchs und brennbaren Stoffen freizuhalten, die eine Feuerbrücke bilden können.