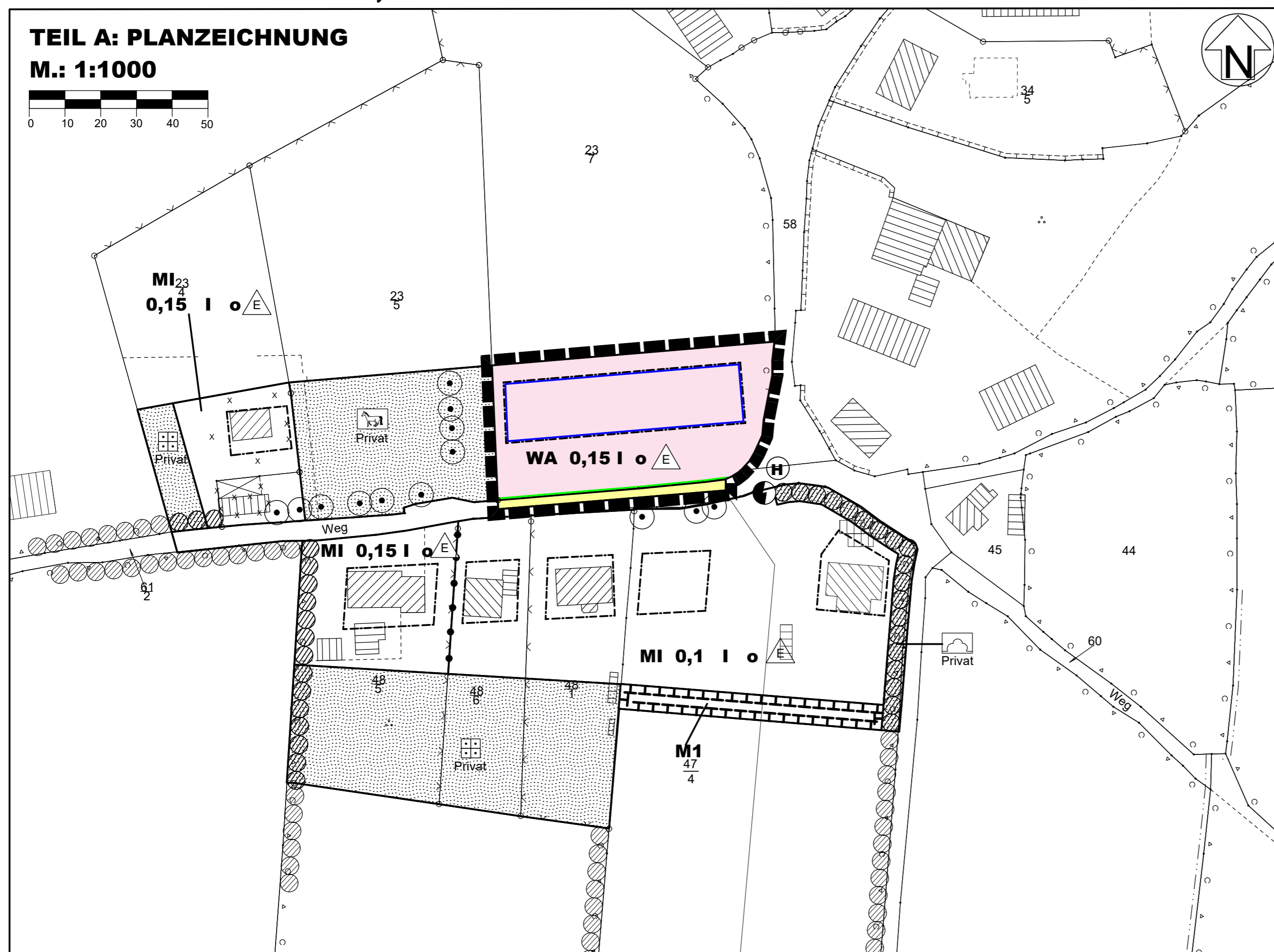
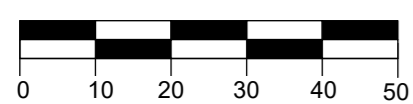


BEBAUUNGSPLAN NR. 29, 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE BOSAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
0,15	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
o	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
0,15	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
o	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) unzulässig.
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - HÖHEN BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden.
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 % bzw. bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,30 überschritten werden.
 - MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks beträgt 800 m² für Einzelhäuser.
 - ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In einem Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig. Ein Einzelhaus gilt als ein Wohngebäude.
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,3 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 Erschließungsseite abgewandten Gebäudefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - BAUMPFLANZUNGEN**

Je Baugrundstück ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE**

Es sind ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer sowie Walmdächer zulässig.
 - DACHMATERIALIEN**

Glasierte, reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. (Hinweis: Weiche Bedachungen sind nicht zulässig.)
 - GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**

Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude oder Holz zu verwenden. Es sind ausschließlich Gründächer zulässig.
 - 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 5,0 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 Kunststoffflechtwände bzw. Kunststoffeinflechtungen 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 wasserabschöpfend 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: 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.

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 § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.08.2022 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Bosau für eine Wohnbaufläche südwestlich des Ortsteiles Kleinneudorf, nördlich der Straße Kleinneudorf und nordwestlich der Straße Kraienbargsredder, 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 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 16.07.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am 19.01.2022 der 1. Änderung 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 22.02.2022 bis 31.03.2022 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 10.02.2022 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 21.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bosau, den 27.10.2022 Siegel (Eberhard Rauch) -Bürgermeister-

7. Es wird bescheinigt, dass am 06.09.2022 alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Eutin, den 09.09.2022 Siegel (Vogel) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bosau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.08.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bosau hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.08.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bosau, den 27.10.2022 Siegel (Eberhard Rauch) -Bürgermeister-

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

Bosau, den 27.10.2022 Siegel (Eberhard Rauch) -Bürgermeister-

11. 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 17.11.2022 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 18.11.2022 in Kraft getreten.

Bosau, den 18.11.2022 Siegel (Eberhard Rauch) -Bürgermeister-

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Bosau übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt großer Plöner See kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE BOSAU ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29

für ein Gebiet in der Mitte des Ortsteiles Kleinneudorf, nördlich der Straße Kleinneudorf und nordwestlich der Straße Kraienbargsredder

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 17. August 2022

