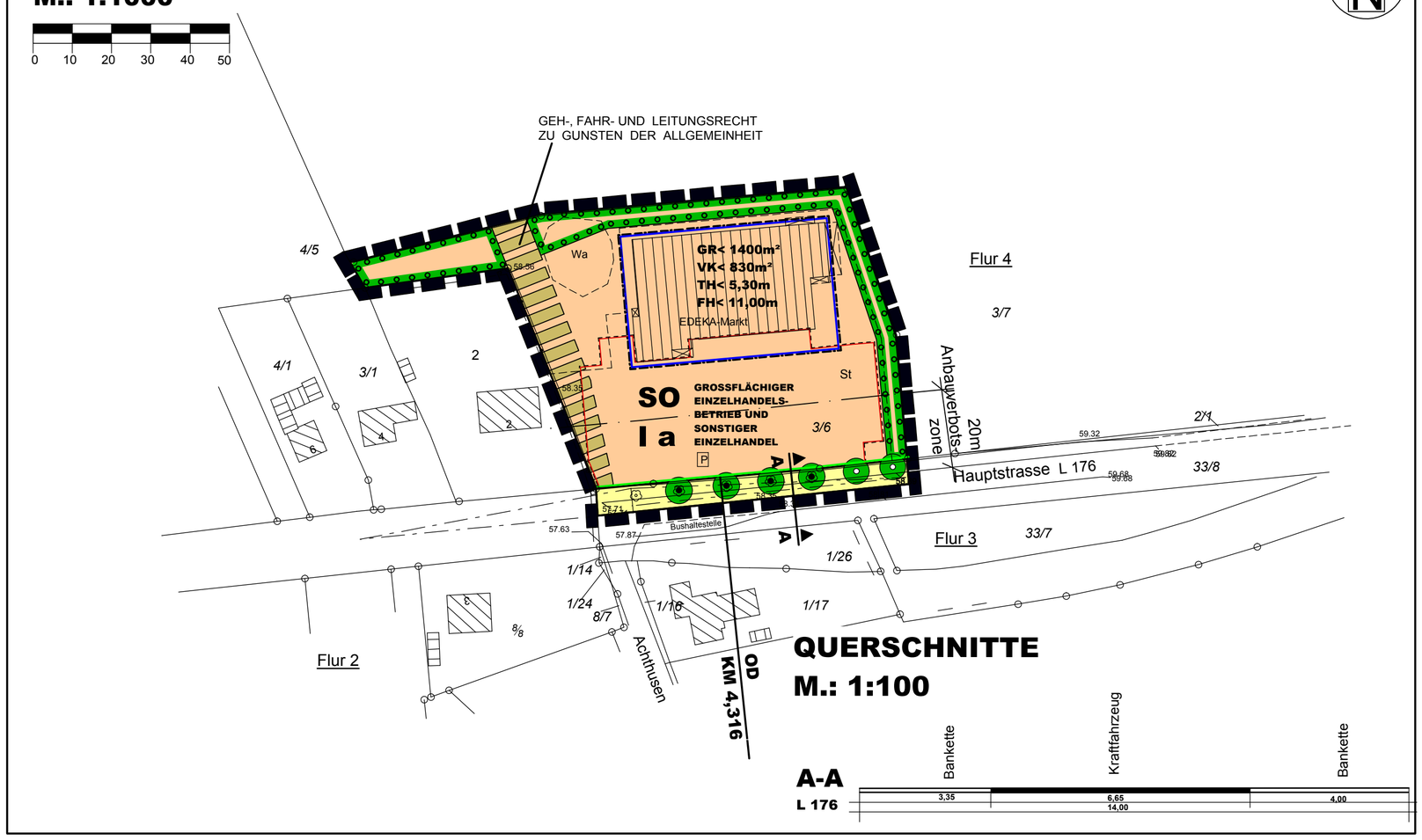
# BEBAUUNGSPLAN NR. 33 DER GEMEINDE BOSAU

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

**M.: 1:1000**




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

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB vom 21.12.2006) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.12.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 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:

## VERFAHRENSVERMERK

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.03.2008.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.03.2008 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 24.07.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Umweltausschuß hat am 19.09.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.10.2008 bis zum 27.11.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Hinweis auf die Bereitstellung der ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger" am 18.10.2008 es ist darauf hingewiesen worden, dass während der Auslegungsfrist der öffentlichen Auslegung Anregungen von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 29.09.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hutzfeld, 19.12.2008 Siegel (Mario Schmidt)
- Bürgermeister -

7. Die Gemeindevertretung hat Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.12.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.12.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Hutzfeld, 19.12.2008 Siegel (Mario Schmidt)
- Bürgermeister -

9. Der katastermäßige Bestand am 01.09.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, 06.09.2010 Siegel (Vogel)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

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

Hutzfeld, 17.09.2010 Siegel (Mario Schmidt)
- Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei derder Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24.09.2012 durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 25.09.2012 in Kraft getreten.

Hutzfeld, 26.09.2012 Siegel (Mario Schmidt)
- Bürgermeister -

*Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung*

## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

**I. FESTSETZUNGEN** — **RECHTSGRUNDLAGEN**

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

SO — SONSTIGE SONDERGEBIETE -GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEB UND SONSTIGER EINZELHANDEL - — § 11 BauNVO

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
VK< 960m² — VERKAUFSFLÄCHE
GR< 1400m² — GRUNDFLÄCHE
FH< 11,0m über OKFF — FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN
TH< 5,30m über OKFF — TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

BAUGRENZE
a — ABWEICHENDE BAUWEISE

**VERKEHRSFLÄCHEN** — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
ANPFLANZEN VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
St — STELLPLÄTZE
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
3/5 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
60.21 — HÖHENPUNKTE
SCHILD

**III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**

ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR LANDESSTRASSE- — § 29 StrWG
OD 4,316 km — ORTSDURCHFAHRTGRENZEN — § 4 Abs. 1 StrWG

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

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

**1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - GROßFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEB UND SONSTIGER EINZELHANDEL -** (§ 11, Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und sonstigen Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.

(2) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zulässig:
1. Einzelhandels-, Handwerks- und sonstige Dienstleistungsbetriebe,
2. Stellplätze

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauGB)

**2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 245%, bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelten Fläche von maximal 0,74 überschritten werden.

**3. HÖHEN UND HÖHENLAGEN**

**3.1 HÖHENLAGE BAULICHEN ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht höher als 0,5 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;

**4. BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der festgesetzten abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig.

**6. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALT BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

**6.1 FÜR SO-GEBIETE**

**6.1.1 DÄCHER**

Es sind ausschließlich Flach- und gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer zulässig.
Die Dachdeckung geneigter Dächer ist ausschließlich aus roten bis rotbraunen Pfannen herzustellen.
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

**6.1.2 AUSSENWANDFLÄCHEN**

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

**6.1.3 WERBEANLAGEN**

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind ausschließlich bis zu drei Fahnenmasten und ein unbeleuchtetes Werbeschild mit einer Größe von maximal 5,00m² 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 6,50m über vorhandenem Geländeniveau zulässig.

**6.1.4 STELLPLÄTZE**

Im Plangebiet sind die Stellplätze -ausgenommen der Fahrgassen- in einer versickerungsfähigen Ausführung herzustellen.

**7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**7.1** Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen (Baum- und Straucharten siehe Begründung).

**7.2** Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Stellplätze im SO-Gebiet sind mindestens 12 großkronige Bäume anzupflanzen (Baumarten siehe Begründung).

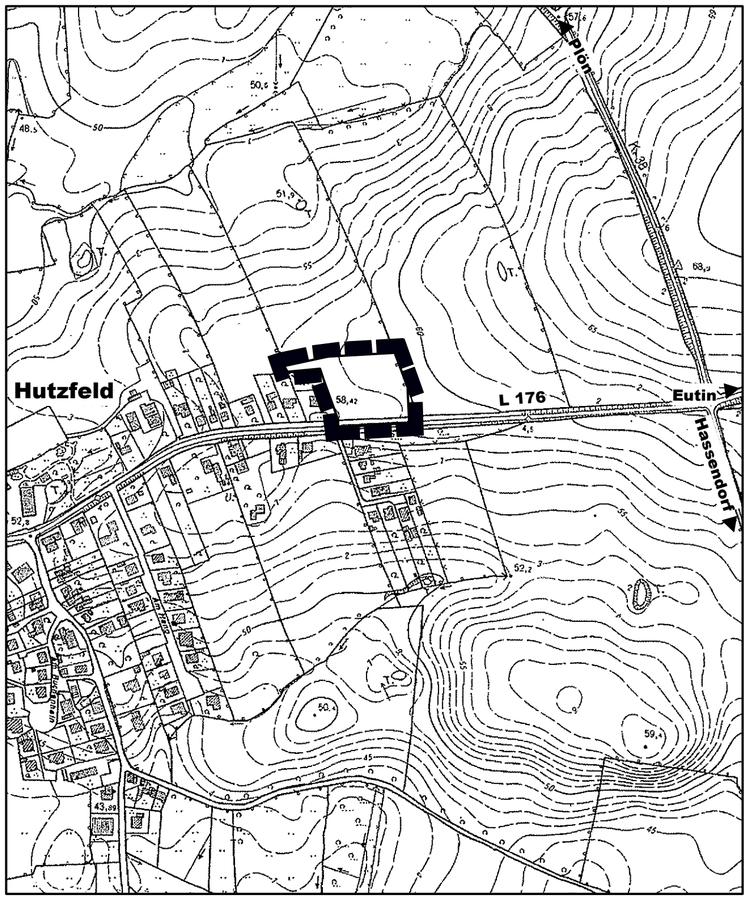
**8. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahrbahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7m über Fahrbahn nicht überschreiten.

# SATZUNG DER GEMEINDE BOSAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33

für ein Gebiet am östlichen Ortseingang von Hutzfeld,
östlich der Gemeindeverwaltung, nördlich der L 176 "Edeka-Markt"

## ÜBERSICHTSPLAN

**M 1: 5.000**

Stand: 18. Dezember 2008