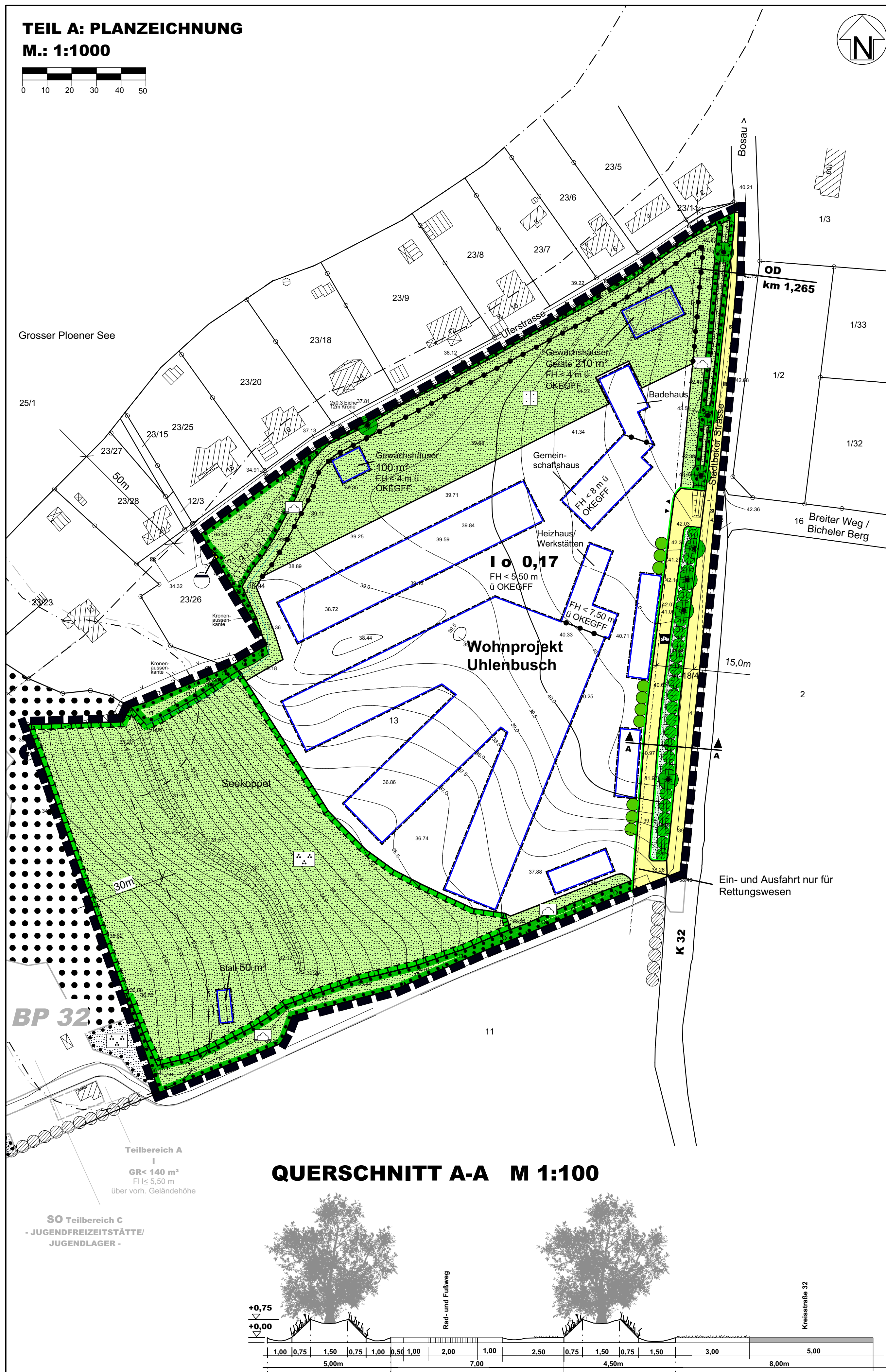
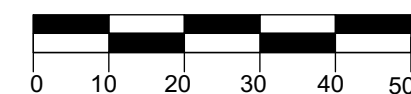


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 36 DER GEMEINDE BOSAU

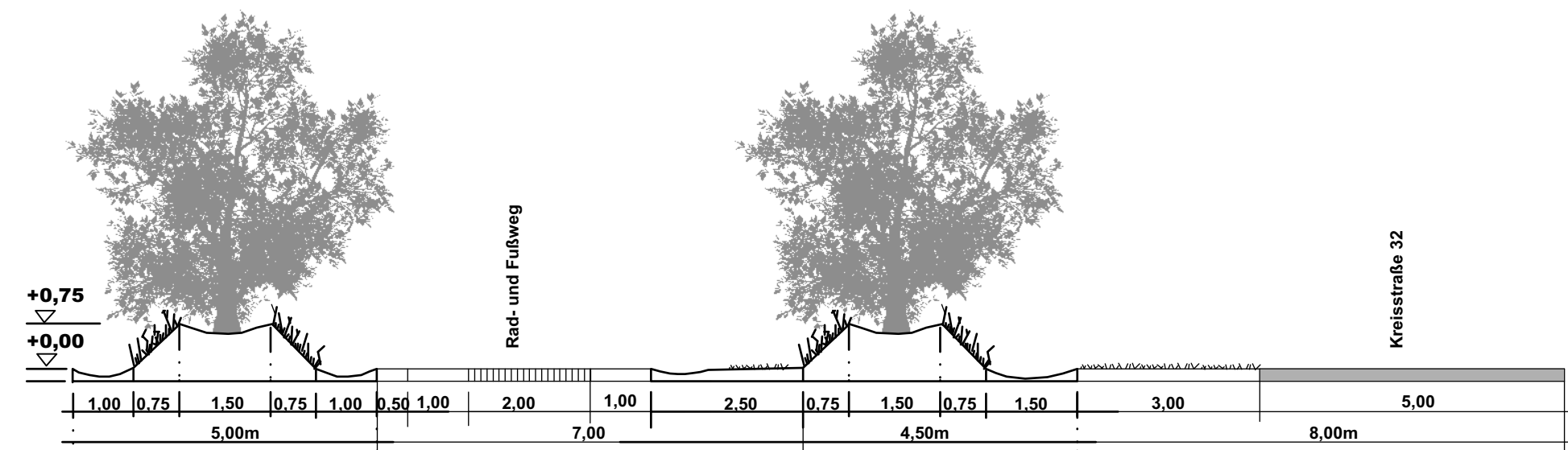
- Seekoppel Wohnprojekt Uhlenbusch -

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



QUERSCHNITT A-A M 1:100



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,17 GRUNDFLÄCHENZAHL § 16 BauNVO

i ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

FH < 8 m FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
u OKEGFF ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o OFFENE BAUWEISE § 22 BauNVO

BAUGRENZE § 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

VERKEHRSGRÜN

FUß- UND RADWEG

EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

ABWASSER § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

PARKANLAGE/WEIDE

KNICKSCHUTZSTREIFEN

HAUSGARTEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM § 9 Abs. 1

SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, Nr. 20 BauGB

NATUR UND LANDSCHAFT

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

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

ERHALTUNG VON KNICKS § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENPUNKTE

SICHTDREIECKE

BEZEICHNUNG DER GEBÄUDE

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

WALDSCHUTZSTREIFEN § 24 LWaldG

ANBAUFREIE ZONE - 15m ZUR KREISSTRASSE § 29 StrWG

ORTSDURCHFARTSGRENZEN § 4 Abs. 1 StrWG

OD KM 1,265

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ZULÄSSIGE NUTZUNGEN (§ 12 BauGB)

WOHNPROJEKT UHLENBUSCH

Es ist die Errichtung eines Wohnprojektes mit Gemeinschaftseinrichtungen und dazugehörigen Werkstätten zulässig.

Zulässig sind:

1. Wohnungen

2. dem Wohnprojekt zugeordnete nicht störende Werkstätten, Gewächshäuser und Gebäude für die Tierhaltung

3. Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume

Nicht zulässig sind:

4. Ferienwohnungen / Ferienhäuser (i.S. § 10 Baunutzungsverordnung)

5. Wochenendwohnungen / Wochenendhäuser (i.S. § 10 Baunutzungsverordnung)

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

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

(1) In allen Baugebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen und Balkone gem. § 16 Abs. 5 BauNVO insgesamt um bis zu 20 % überschritten werden.

(2) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 190% von 0,17 überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Terrassen im Umfang der Ziffer 2.1 sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für das Wohnprojekt Uhlenbusch wird eine Mindestgrundstücksgröße von 25.000 m² festgesetzt.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 KNICKNEUANLAGE

Die Neuanlage der Knicks ist auf einem Knickwall mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks auszuführen. (Hinweise und Artenliste siehe Begründung)

6. MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Die private Grünfläche Parkanlage/Weide dient als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen sind extensiv zu nutzen und der vorhandene Graben ist naturnah zu gestalten.

Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Bosau, Hauptstraße 2, 23715 Hutzfeld, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bosau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremseckamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb-oh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit dem Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.06.2015 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 für das Gebiet am südlichen Ortsrand von Bosau, westlich der Stadtbeker Straße (K 32) - Seekoppel Wohnprojekt Uhlenbusch - , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss vom 22.07.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ am 25.08.2014.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.08.2014 - 08.09.2014 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 22.08.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat am 24.11.2014 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.12.2014 bis zum 30.01.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ am 08.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 02.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hutzfeld, den 22.12.2015 Siegel (Mario Schmidt) -Bürgermeister-

7. Der katastermäßige Bestand am 15.10.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den 18.12.2015 Siegel (Vogel) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

8. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.02.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.03.2015 bis 30.03.2015 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auflegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02.03.2015 durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.06.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.06.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Hutzfeld, den 22.12.2015 Siegel (Mario Schmidt) -Bürgermeister-

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

Hutzfeld, den 22.12.2015 Siegel (Mario Schmidt) -Bürgermeister-

13. Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der 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 06.01.2016 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 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 07.01.2016 in Kraft getreten.

Hutzfeld, den 07.01.2016 Siegel (Mario Schmidt) -Bürgermeister-

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung

SATZUNG DER GEMEINDE BOSAU

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

für das Gebiet am südlichen Ortsrand von Bosau, westlich der Stadtbeker Straße (K 32) - Seekoppel Wohnprojekt Uhlenbusch -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 24. Juni 2015

