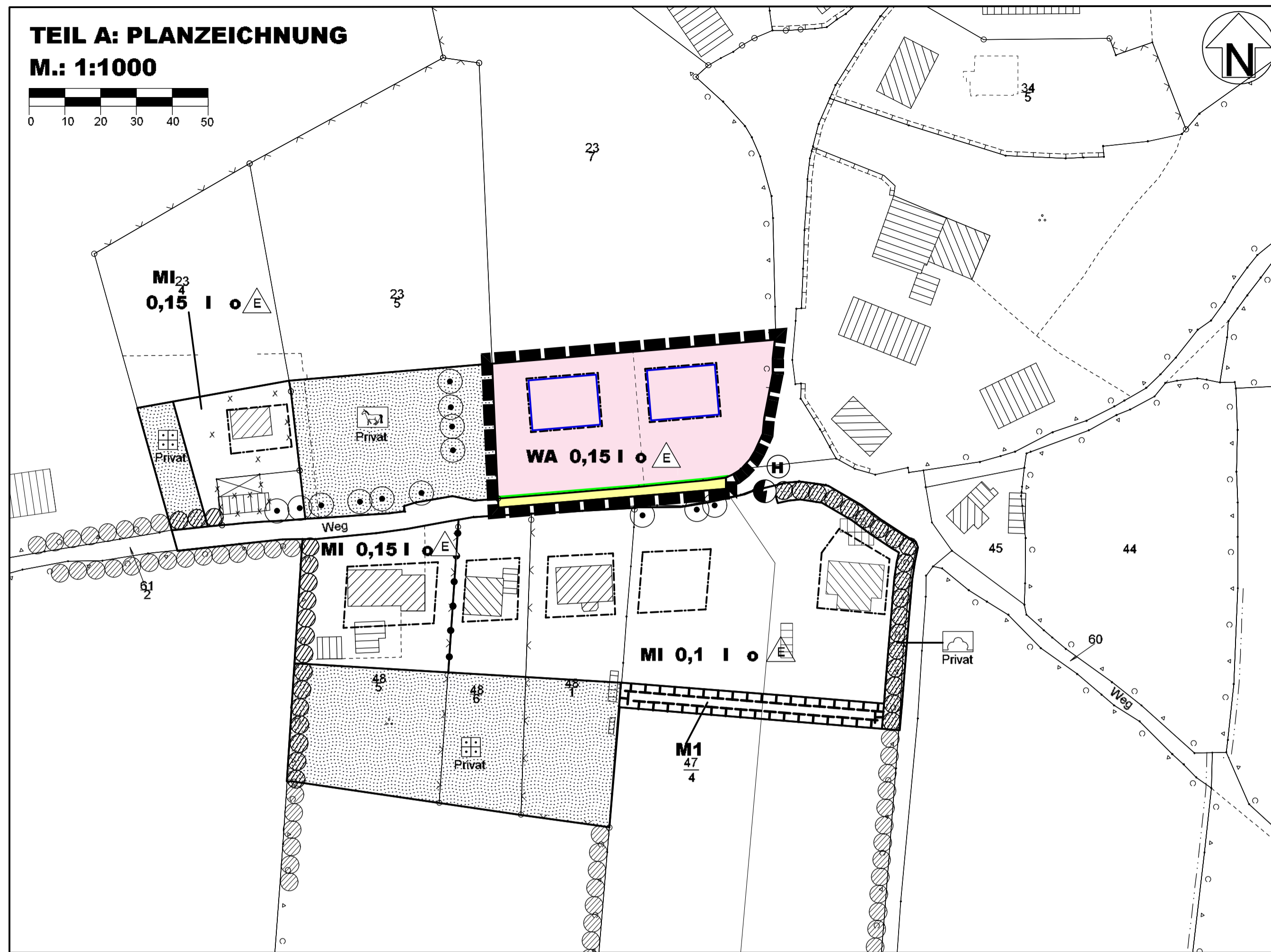
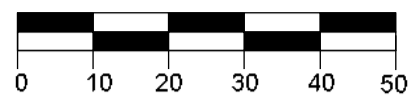


**TEIL A: PLANZEICHNUNG**

M.: 1:1000



**PLANZEICHEN**

Es gilt die BauNVO 2017

**I. FESTSETZUNGEN**

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>WA</b>	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
<b>0,15</b>	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
<b>I</b>	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
<b>o</b>	OFFENE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	

**II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

**RECHTSGRUNDLAGEN**

§ 9 Abs. 7 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
§ 4 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**TEIL B: TEXT**

Es gilt die BauNVO 2017

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

- 1.1 MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO)  
 (1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.  
 (2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)  
 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden.  
**2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)  
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im MI-0,15-Gebiet bis zu 100 % bzw. bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 überschritten und im MI-0,1-Gebiet bis zu 150 % bzw. bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,25 überschritten werden.

**3. ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- In einem Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig.  
**4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,3m 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.

**5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

- 5.1 DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE**  
 Es sind ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer sowie Walmdächer zulässig.  
**5.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE**  
 Dächer: Es sind ausschließlich Dachpfannen in rot, rotbraun oder in dunklen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Glänzende bzw. reflektierende Dachpfannen sind nicht zulässig.  
 Außenwände: Es sind Ziegel und Holz, mit Ausnahme runder Blockbohlenhäuser, bei roter bis rotbrauner Farbgebung zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 30% zulässig.

**5.3 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.

**5.4 STELLPLÄTZE**

Bei der Errichtung von Garagen und Carports ist ein Abstand von 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

**6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 6.1 AUSGLEICHSFLÄCHE (M1)**  
 Auf der Fläche M1 ist auf einer Länge von mindestens 70 Metern ein Knick auf einem Erdwall anzulegen und mit gebietstypischen, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Seitenstreifen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zulässig ist eine sporadische Mahd.  
**6.2 ZUORDNUNG VON FESTSETZUNGEN FÜR AUSGLEICH UND ERSATZ ZU DEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für das Plangebiet im Sinne von § 19 BNatSchG festgesetzt.

**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.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Bosau für ein Gebiet in Kleinneudorf am südlichen Ortsrand, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ am xx.xx.xxxx.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis xxx.xxxx durchgeführt. / Auf Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt vom xx.xx.xxxx wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB / § 13b von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
  - 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 xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx bis xxx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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-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 xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Bosau, den ..... Siegel (Eberhard Rauch) -Bürgermeister-
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
 ..... den ..... Siegel - Öffentl. best. Verm.-Ing.-
8. 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.
9. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. 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 xxx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) 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 über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Bosau unter www.amt-grosser-ploener-see.de ins Internet eingestellt. oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
10. 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 (einfachen) Beschluss gebilligt.  
 Bosau, den ..... Siegel (Eberhard Rauch) -Bürgermeister-
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
 Bosau, den ..... Siegel (Eberhard Rauch) -Bürgermeister-
12. 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 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 ..... in Kraft getreten.

Bosau, den ..... 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 Kleinneudorf am südlichen Ortsrand

**ÜBERSICHTSPLAN**

M 1: 5.000

Stand: 29. Oktober 2019

Vorentwurf

