

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

### 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 8,50m über Oberkante Fertigfußboden.

#### 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauNVO)

In Hanglage ist ein weiteres Vollgeschoss als Kellergeschoss (Untergeschoss) zulässig. Das natürliche Gefälle des Geländes darf dabei nicht verändert werden.

### 2. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

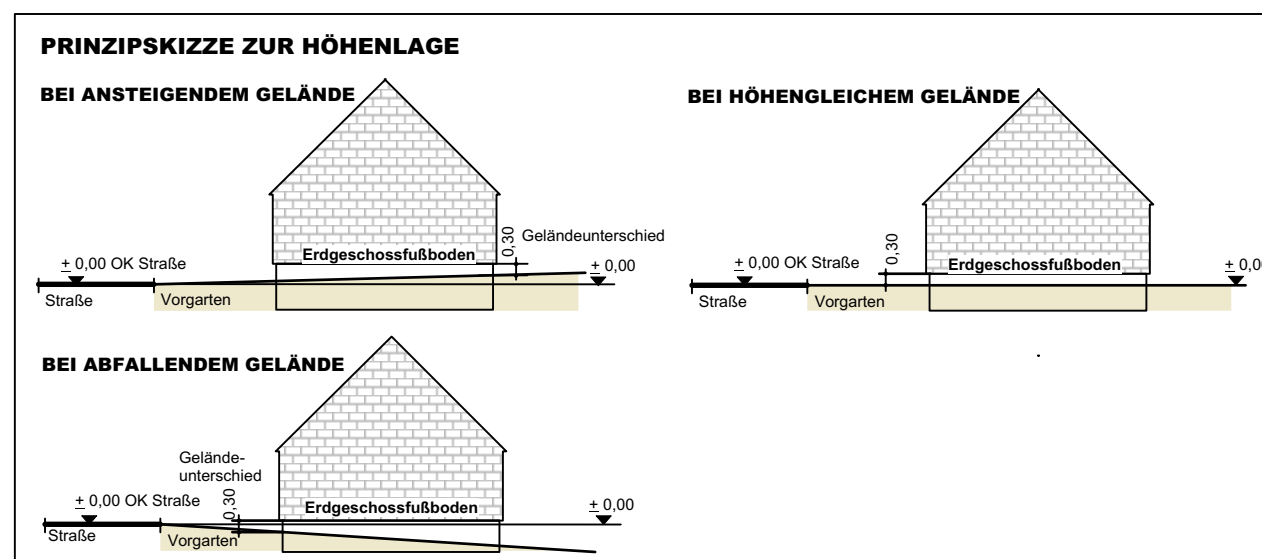
In einem Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig. Ein Einzelhaus gilt als ein Wohngebäude.

### 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. § 84 LBO)

#### 4.1 DACHMATERIALIEN

Glasierte, reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

#### 4.2 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

#### 4.3 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

- (1) Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten (84 Abs. 8 LBO).
- (2) Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 5,0 Metern zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

### 4.4 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.

### 4.5 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

### 5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, 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)

#### 5.1 KNICK (Maßnahmenfläche M1)

Auf der Fläche ist ein Knickwall anzulegen. Je m<sup>2</sup> Knickkrone ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Die Pflanzung ist durch einen Zaun zum Baugrundstück zu schützen.

#### 5.2 KNICKSCHUTZSTREIFEN (Maßnahmenfläche M2)

Die Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und durch einen Zaun zum Baugrundstück zu schützen.

#### 5.3 OBERFLÄCHENWASSER

Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten, als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern.

#### 5.4 ZUORDNUNG VON FESTSETZUNGEN FÜR AUSGLEICH UND ERSATZ ZU DEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 19 BNatSchG festgesetzt. Diese Festsetzungen werden den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplanes zugeordnet. Als Eingriffsflächen gelten alle Flächen, für die gemäß § 1a (3) BauGB ein Ausgleich zu schaffen ist.

#### 5.5 SCHUTZ DES VORHANDENEN KNICKS

Vorhandenen Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bauliche Anlagen und Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens drei Metern zum Knickwallfuß einhalten.

**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.

**SATZUNG DER GEMEINDE BOSAU  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26  
-Entwurf-**

Stand: 20. April 2021