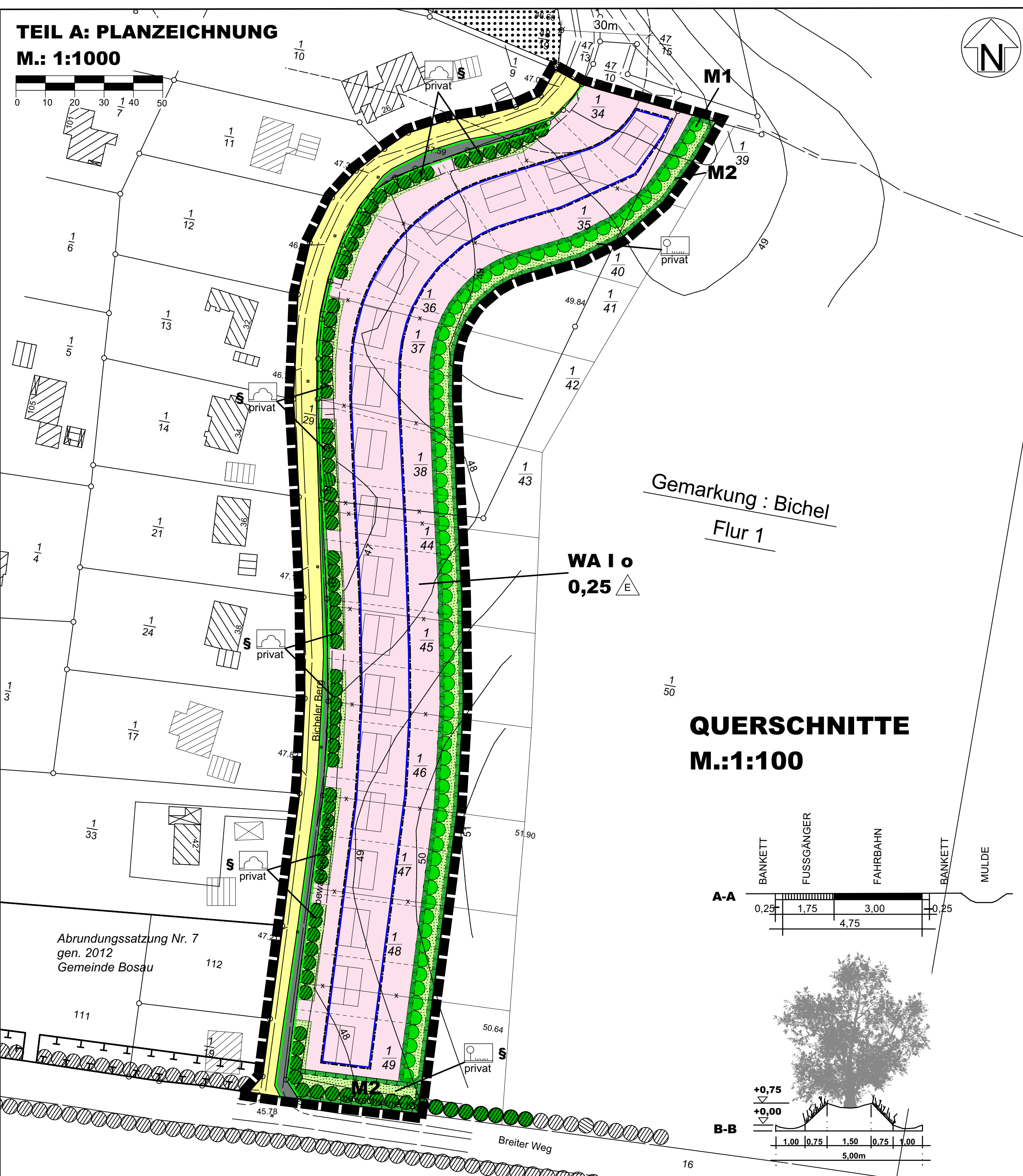


BEBAUUNGSPLAN NR. 26 DER GEMEINDE BOSAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG

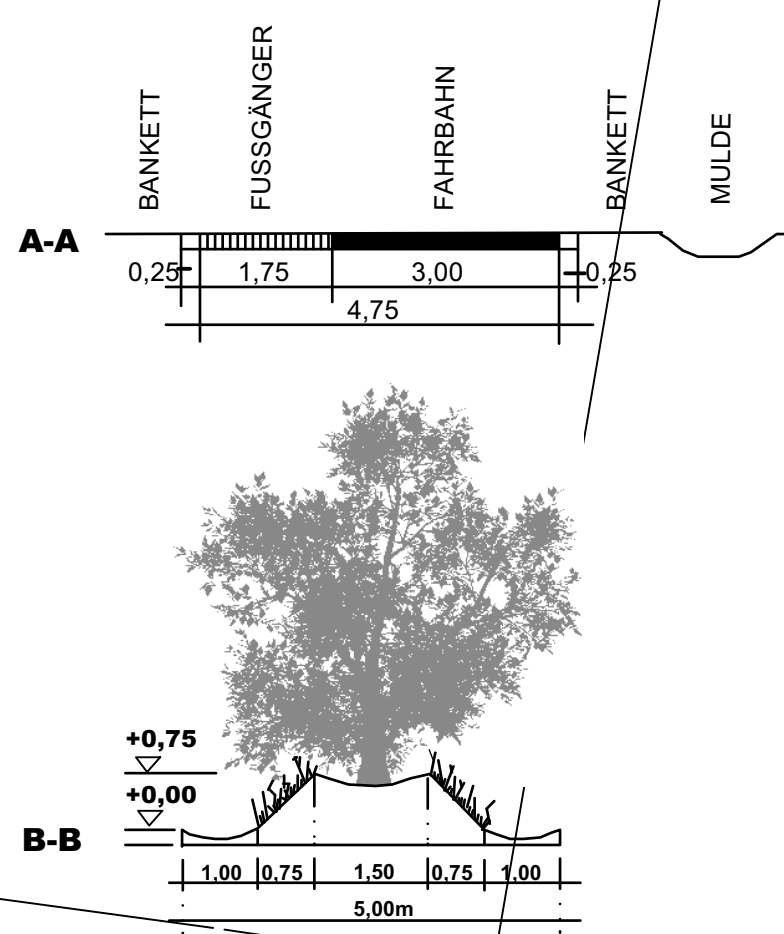
M.: 1:1000



Gemarkung: Bichel
Flur 1

WA I o
0,25 E

QUERSCHNITTE M.:1:100



PLANZEICHEN

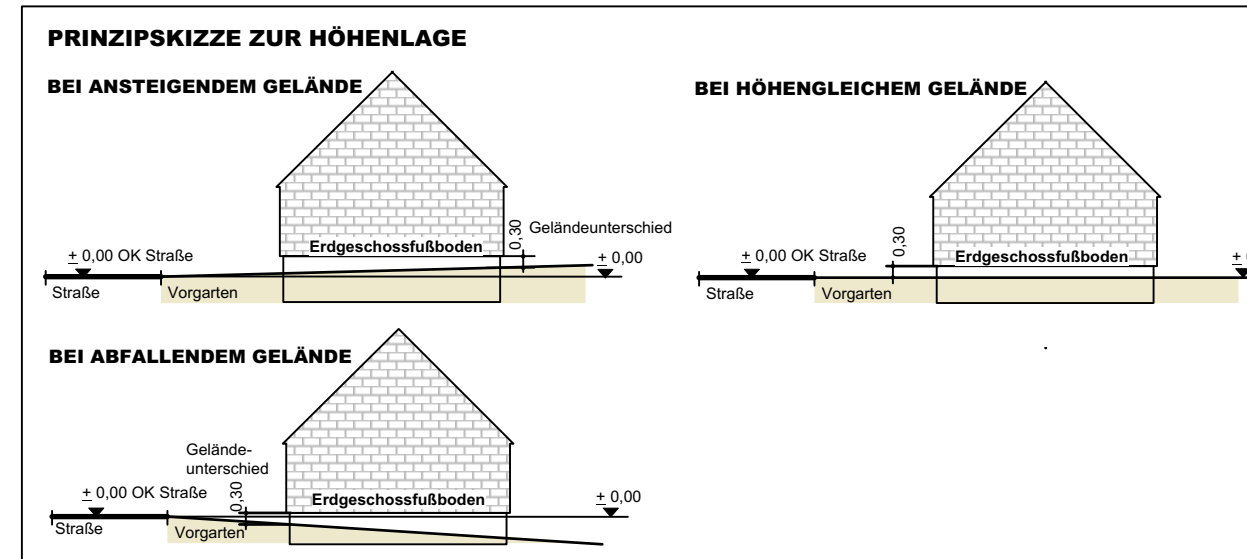
- I. FESTSETZUNGEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
 - I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - OFFENE BAUWEISE
 - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - BAUGRENZE
 - VERKEHRSLÄCHEN**
 - STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
 - STRAßENVERKEHRSLÄCHEN
 - VERKEHRSGRÜN
 - GRÜNFLÄCHEN**
 - GRÜNFLÄCHEN
 - KNICKSCHUTZSTREIFEN
 - ORTSRANDEINGRÜNDUNG

- 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
 - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 - ANPFLANZEN VON KNICKS
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
 - GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE
 - KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
 - FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
 - BÖSCHUNG
 - HÖHENLINIEN
 - IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
 - VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER
- III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**
- VORHANDENE KNICKS
 - GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP
 - VORHANDENER KNICK AUSSERHALB DES PLANGEBIETS
 - WALDSCHUTZSTREIFEN
- § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
§ 21 LNatSchG
§ 21 LNatSchG § 30 BNatSchG § 30 BNatSchG
§ 24 LWaldG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50m über Oberkante Fertigfußboden.
- HÖHEN BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
In Hanglage ist ein weiteres Vollgeschoss als Kellergeschoss (Untergeschoss) zulässig. Das natürliche Gefälle des Geländes darf dabei nicht verändert werden.
- 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. 3 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.



- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
 - DACHMATERIALIEN**
Glasierte, reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind 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
 - 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. Gabelionwände und Kunststofflechtwände 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 wasserunfähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.
- 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)
 - KNICK** (Maßnahmenfläche M1)
Auf der Fläche ist ein Knickwall anzulegen. Je m² Knickkrone ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Die Pflanzung ist durch einen Zaun zum Baugrundstück zu schützen. (Hinweise siehe Begründung)
 - KNICKSCHUTZSTREIFEN** (Maßnahmenfläche M2)
Die Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und durch einen Zaun zum Baugrundstück zu schützen.
 - OBERFLÄCHENWASSER**
Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten, als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern.
 - 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.
 - SCHUTZ DES VORHANDENEN KNICKS**
Vorhandene 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.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bosau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plbhd.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.06.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Bosau für ein Gebiet in Bosau am Bichelberg, Straße "Bichelberg" und östlich angrenzende Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Bosau am 09.12.2019. 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 05.02.2020 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 14.07.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am 20.04.2021 den Entwurf 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 17.05.2021 bis 21.06.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.05.2021 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 17.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Bosau, den 06.03.2023 Siegel (Eberhard Rauch) - Bürgermeister -
- Es wird bescheinigt, dass am 09.08.2022 alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Eutin, den 03.03.2023 Siegel (Vogel) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bosau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bosau hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Bosau, den 06.03.2023 Siegel (Eberhard Rauch) - Bürgermeister -
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Bosau, den 06.03.2023 Siegel (Eberhard Rauch) - Bürgermeister -

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiemit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 26 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 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26

für ein Gebiet in Bosau am Bichelberg, Straße "Bichelberg" und östlich angrenzende Flächen

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 29. Juni 2022

