



Satzung der Gemeinde Köhn, Kreis Plön, über die 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Pülsen"

Für das Gebiet: 'Ortsteil Pülsen, nördlich des Birkenweg und östlich der Bebauung Wiesenhof'

BEARBEITUNG: 20.04.2021, 03.06.2021, 01.11.2022, 26.04.2023

B2K
dn|ing

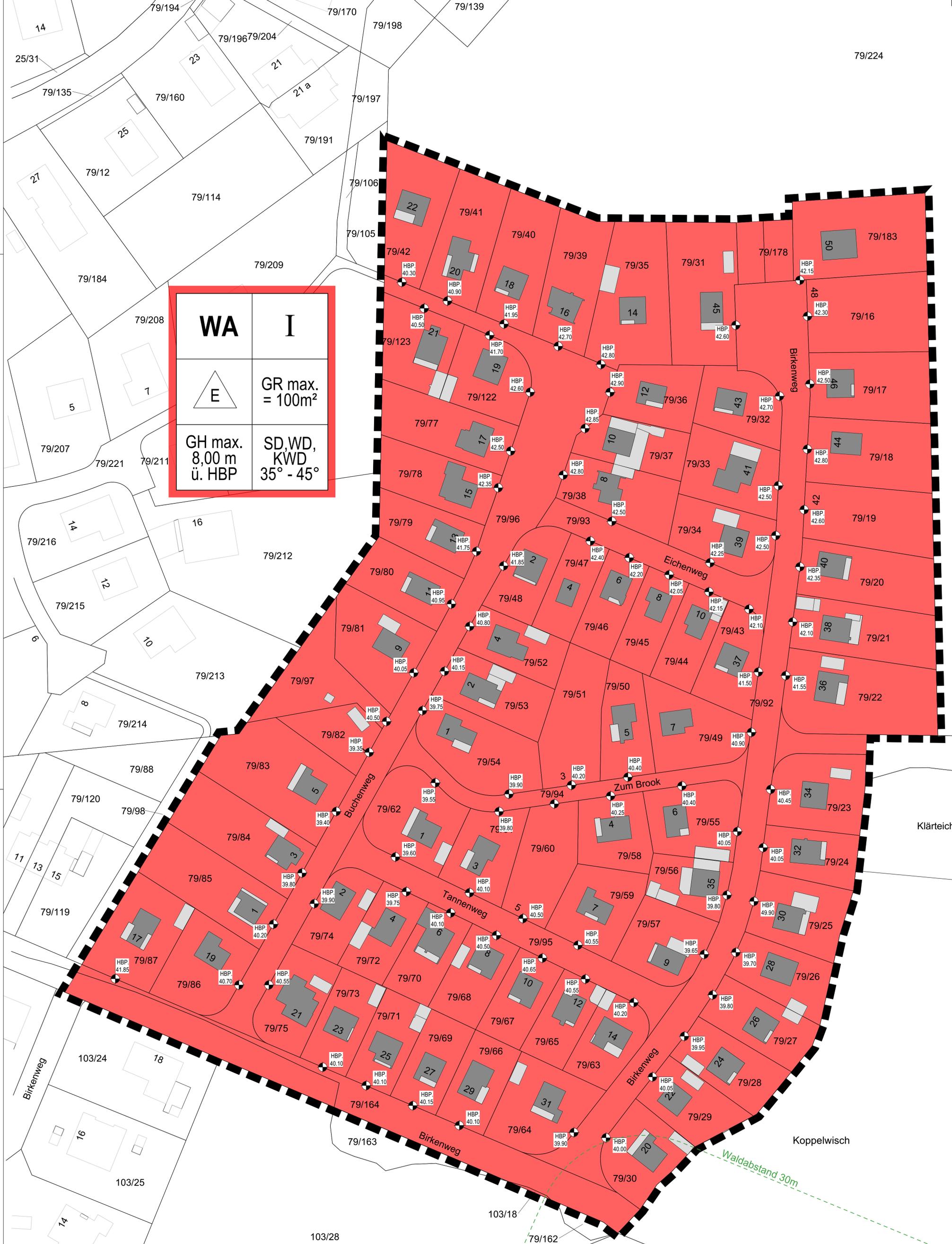
B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de

Geändert :

Art des Verfahrens :	<input checked="" type="checkbox"/> Regel-Verfahren	<input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)	<input type="checkbox"/> Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)	<input type="checkbox"/> Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)			
Stand des Verfahrens:	<input checked="" type="checkbox"/> § 3(1) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4(1) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 3(2) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4(2) BauGB	<input type="checkbox"/> § 4a(2) BauGB	<input type="checkbox"/> § 4a(3) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 1(7) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 10 BauGB



WA	I
	GR max. = 100m ²
GH max. 8,00 m ü. HBP	SD,WD, KWD 35° - 45°



Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, z.B. I

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

GR = 100 m²

Grundfläche der Hauptgebäude je Einzelhaus (E), z.B. 100 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

GH max.
8,00 m
ü. HBP.

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt, z.B. 8,00 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen



Nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO

Gebäudegestaltung

GD
35° - 45°

Geneigtes Dach zulässig, mit einer Dachneigung von z.B. 35° - 45°

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Waldabstand, 30m

§ 24 LWaldG

3. Darstellungen ohne Normcharakter



Höhenbezugspunkt ü. N.N. als Grundlage der GH max.

138/8

Flurstücksbezeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 4 BauNVO)

- 1.1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Teil des Bebauungsplanes.
- 1.4. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a Satz 1 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) unzulässig.
Allgemein zulässig sind hingegen der Hauptnutzung „Wohnen“ als zweite Wohneinheit untergeordnete Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a Satz 2 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes).
Die Größe der Ferienwohnung darf maximal 70 % der Größe der Hauptwohnung betragen. Das Vorhandensein und die Nutzung einer Hauptwohnung zum Dauerwohnen sind für die Errichtung einer Ferienwohnung zwingend erforderlich.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe [GH max.] von 8,00m über dem in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull (ü. HNN.) zulässig. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00m überschritten werden.
- 2.2. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) darf den Höhenbezugspunkt maximal um 0,50m über- oder unterschreiten.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nrn.3 und 6 BauGB)

- 3.1. Es sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.
- 3.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für zukünftige Grundstücksteilungen und Neuordnungen nur Grundstücksgrößen von mindestens 450 m² zulässig. Bestehende Baugrundstücke sind hiervon ausgenommen. Sie haben Bestandsschutz.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO S.-H.)

- 4.1. Fassaden:
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für alle Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß, grau, anthrazit und schwarz zulässig. Bei Holzfassaden ist zudem die naturbelassene Oberfläche zulässig.

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

Teil B: Textliche Festsetzungen

4.2. Dacheindeckungen:

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit, Grau sowie extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig. Glasierte Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind auch abweichende Materialien als die der Hauptgebäude zulässig.

4.3. Dachneigungen:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachneigungen von 35° bis 45° für die Hauptdächer zulässig.

Abweichend davon sind für Gründächer Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

4.4. Solar- und Photovoltaikanlagen:

Im Plangebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 0,50m über der Dachfläche vorzusehen. Überkragende Anlagen sind unzulässig.

5. **Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. § 86 LBO S.-H.; sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

5.1. Im Plangebiet sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen. Im Falle der Errichtung einer untergeordneten zweiten Wohneinheit gem. Punkt 3 ist für die zweite Wohneinheit nur ein Stellplatz herzustellen.

5.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten sowie die verkehrsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 80m² errichtet werden.

5.3. Eine Überschreitung der maximalen Grundfläche für Hauptgebäude (GR max. = 100m²) durch an das Hauptgebäude angebaute Terrassen um max. 20m² ist zulässig.

6. **Hinweise**

Hinweis zum Artenschutz:

Gehölze dürfen nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober. bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) beseitigt werden.