

Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Köhn am 13.12.2022

- 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und
- 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

B2K

dn|ing

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner



Landesplanungsbehörde:

Die Landesplanung stimmt der Planung zu. Durch die Teilanrechnung auf den wohnbauliche Entwicklungsrahmen bleiben der Gemeinde weitere Entwicklungsmöglichkeiten bis 2030 von 20 Wohneinheiten.

Kreis Plön

- 2 Vollgeschosse und 9m Gebäudehöhe zulassen
- Mindestgrenzabstände von 2m für Terrassen und Freisitze
- Festsetzung von Verkehrsflächen

Kreis Plön, untere Bodenschutzbehörde

- Zulassen von Pultdächern zur optimalen Ausnutzung von Solaranlagen
- Zulassen von 2 Vollgeschossen

Kreis Plön, untere Wasserbehörde:

[...] Im Rahmen des B.-Planverfahrens sind in den B-Plan-Unterlagen prüffähige Aussagen und Nachweise vorzulegen (§§ 8, 9 WHG und §§ 47, 51 und 52 LWG).

[...]

Erst nach Einreichung dieser Unterlagen kann über die Erlaubnis- bzw. Genehmigungsfähigkeit der Anträge und damit über die Sicherung der Erschließung im B.- Planverfahren entschieden werden. [...]

→ Es fand eine Abstimmung mit der UWB statt. Die UWB hat mit Schreiben vom 24.03.2022 bestätigt, dass aufgrund des dargelegten Sachverhalts im B-Plan-Verfahren wie auch im F-Plan-Verfahren keine Bedenken mehr bestehen.

Kreis Plön, vorbeugender Brandschutz:

Es muss für das Gebiet in einer Entfernung von höchstens 300 m von den bestehenden und den zukünftigen Gebäuden eine Löschwassermenge nach der technischen Regel „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW zur Verfügung stehen.

Kreis Plön, der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger:

- Wendemöglichkeiten Birkenweg und Buchenweg müssen frei gehalten werden, Halteverbote notwendig
- Stichweg vom Wendehammer Buchenweg und Straße „Zum Brock“ sind für Müllfahrzeuge nicht befahrbar, Einrichtung von Müllsammelplätzen

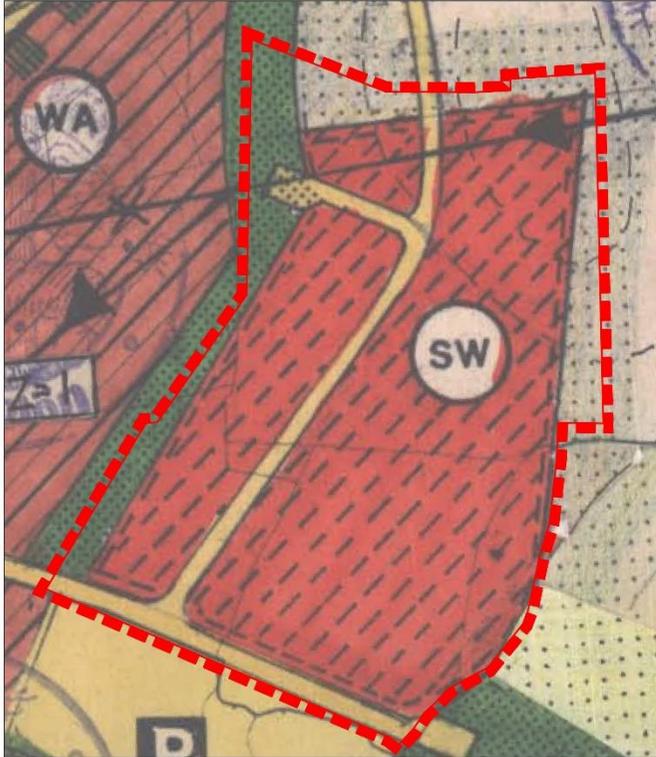
Kreis Plön, Bauaufsicht:

- Festsetzung von Baugrenzen
- Es fehlen öffentliche Parkplätze.

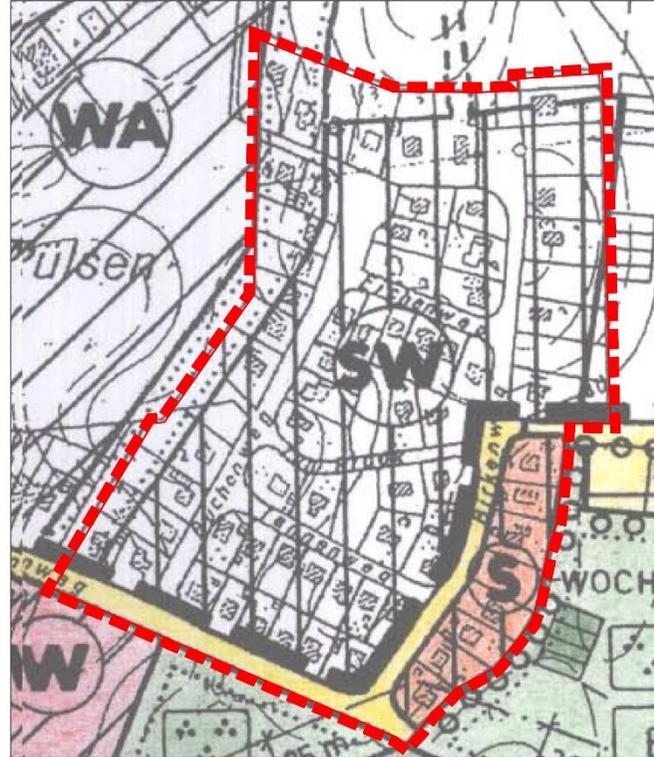
Privat :

- Verlust des Erholungswertes für verbleibende Wochenendhäuser
- „Durcheinander“ von kleinen Gebäuden und großen Häusern auf kleinen Grundstücken
- Entschädigungsansprüche
- Umweltverträglichkeit
- Kosten der Umwidmung und Kostenträger
- Gefälligkeitsplanung
- Sichtdreiecke, Regelung der Höhe der Einfriedungen
- Kennzeichnung der Parkplätze im Wendehammer
- Gästeparkplätze
- Festsetzungen zu Nebenanlagen (GR)

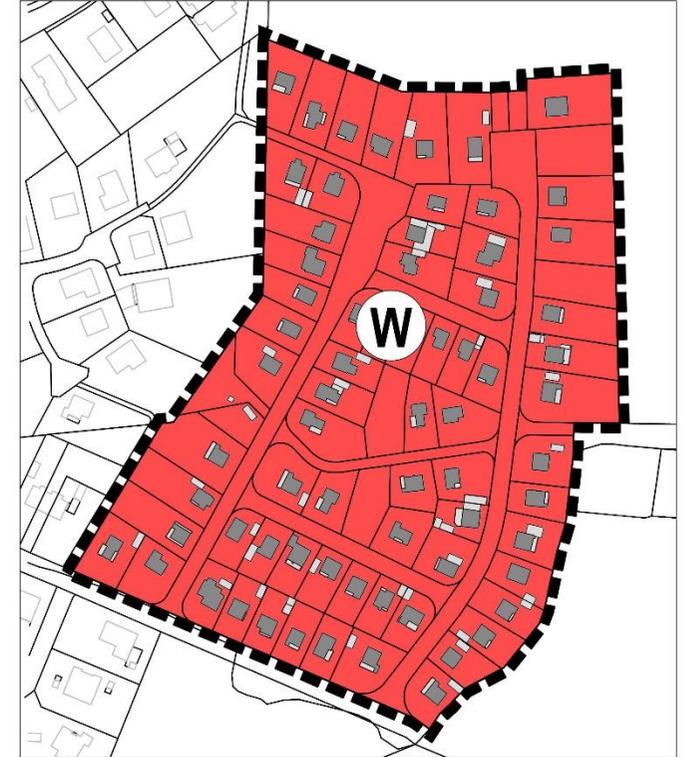
9. Änderung des Flächennutzungsplanes



F-Plan Urschrift

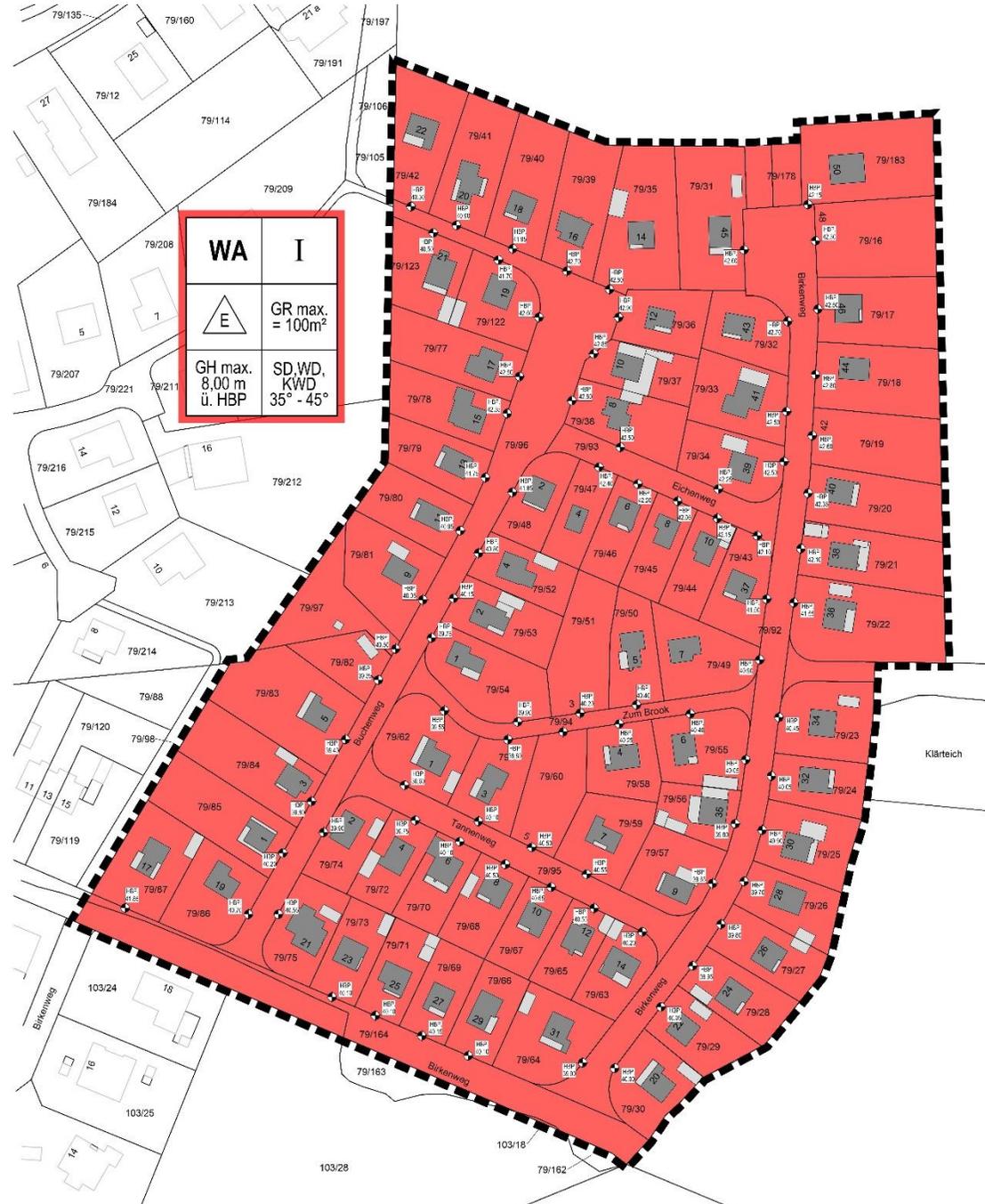


7. Änderung F-Plan



9. Änderung F-Plan

7. Änderung des B-Plan Nr. 1 - Planzeichnung



Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausgeschlossen werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Ferienwohnungen:

sind allgemein zulässig,
jedoch ausschließlich als zweite Wohneinheit
und mit maximal 70% der Fläche der Hauptwohnung

Maß der baulichen Nutzung:

- Einzelhäuser
- Grundfläche [GR] von maximal 100 m²
- Ein Vollgeschoss [I]
- Gebäudehöhe [GH] von maximal 8,00 m

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:

- 2 Wohnungen je Einzelhaus
- Die zweite Wohnung darf maximal 70% der Fläche der Hauptwohnung betragen.

Grundstücksgrößen

- Bei zukünftigen Grundstücksteilungen und Neuordnungen sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 450 m² zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen:

Fassaden:

- nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb, Weiß, Grau, Anthrazit und Schwarz. Bei Holzfassaden ist zudem die naturbelassene Oberfläche zulässig.
- Holzblockbohlenhäuser sind unzulässig.
- Für Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen:

Dacheindeckungen:

- nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit, Grau sowie extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer
- glasierte Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.
- für Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig

Dachform und -neigung

- zulässig sind Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
- 35° - 45° Dachneigung, 20° - 45° zulässig bei Gründach
- für Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig

Solar- und Photovoltaikanlagen:

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

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

- 2 Stellplätze je Wohneinheit bzw.
1 Stellplatz je zweiter, untergeordneter Wohneinheit
- Grundfläche für Nebenanlagen [GR 2] von maximal 80m²
- Eine Überschreitung der GR 1 (max. 100m²) durch an das Hauptgebäude angebaute Terrassen um maximal 20m² ist zulässig.

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Köhn, den 13.12.2022

B2K
dn|ing

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner

B2K und dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10 | 24106 Kiel

Tel: (0431) 596746 -0 | Fax: -99