

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

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.04.2013 folgende Satzung der Gemeinde Köhn über die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Pülsen", für das Gebiet Ortsteil Pülsen, nördlich des Birkenweg und östlich der Bebauung Wiesenhof, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

## Teil A: Planzeichnung M 1 : 1.000



## Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN	PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1	§ 9 Abs. 7 BauGB		Bauweise, Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO	<b>GD</b>	Geeignetes Dach zulässig, mit einer Dachneigung von z.B. 35° - 45°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, z.B. I	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO		Waldabstand, 30m	§ 24 LWaldG
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	<b>138/8</b>	Flurstücksbezeichnung	
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			

## Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 4 BauNVO)
  - Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 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.
  - 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, Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht Teil des Bebauungsplanes.
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a Satz 1 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) unzulässig. 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 Dauerohnen sind für die Errichtung einer Ferienwohnung zwingend erforderlich.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
  - 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. NHN) zulässig. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Giebeln und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00m überschritten werden.
  - Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) darf den Höhenbezugspunkt maximal um 0,50m über- oder unterschreiten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)
  - Es sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.
  - 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.
- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO S.-H.)
  - 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.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Köhn vom 19.08.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Probsteier Herold“ am 18.06.2021.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung vom 14.05.2021 bis zum 30.06.2021 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.06.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2022 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.02.2023 bis zum 10.03.2023 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, durch Abdruck im „Probsteier Herold“ am 31.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „https://www.amt-probstei.de/buergerservice/buergerservice/bebauungspläne/b-pläne-in-der-öffentlichen-auslegung“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 08.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Köhn, den **09. OKT. 2023**

Bürgermeisterin

Neumünster, den **27. Sept. 2023**

Öffentlich bestellter/r Vermessungsingenieur/in

Köhn, den **09. OKT. 2023**

Bürgermeisterin

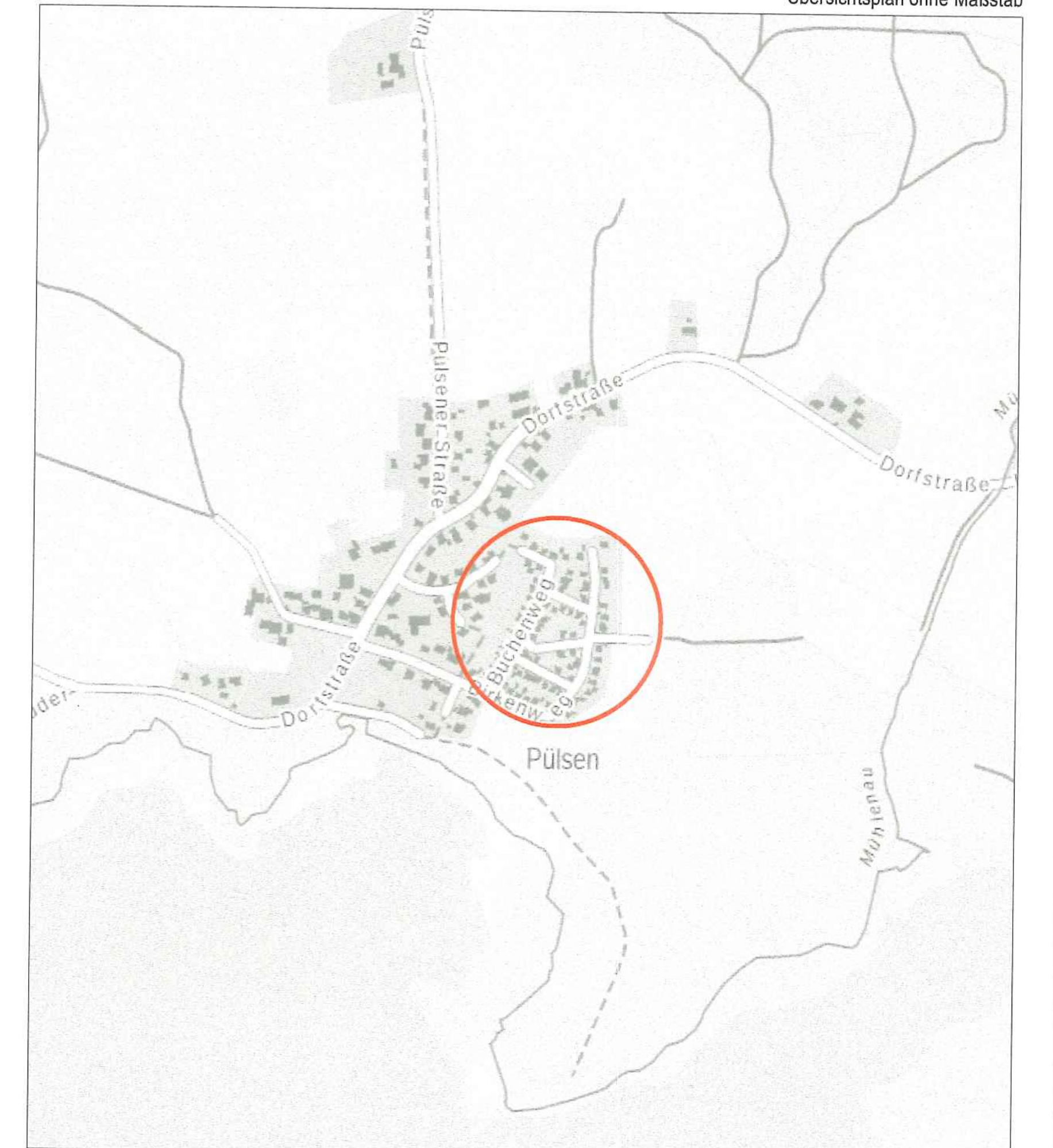
Köhn, den **16. OKT. 2023**

Bürgermeisterin

## Teil B: Text

- 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. Glasierete Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind auch abweichende Materialien als die der Hauptgebäude zulässig.
- 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.
- 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.
- 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)
  - 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.
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten sowie die verfahrensfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 80m² errichtet werden.
  - Eine Überschreitung der maximalen Grundfläche für Hauptgebäude (GR max. = 100m²) durch an das Hauptgebäude angebaute Terrassen um max. 20m² ist zulässig.
- Hinweise Hinweis zum Artenschutz:** Gehölze dürfen nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) beseitigt werden.

Übersichtsplan ohne Maßstab



## 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

BERATUNG: 29.04.2021, 03.08.2021, 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:  Regel-Verfahren  Verfahren nach § 12 BauGB  Verfahren nach § 13 BauGB  Verfahren nach § 14 BauGB

Stand des Verfahrens:  § 3(1) BauGB  § 4(1) BauGB  § 5(1) BauGB  § 6(1) BauGB  § 7(1) BauGB  § 8(1) BauGB  § 9(1) BauGB