



1. Entworfen und aufgestellt gemäß §§ 8 und 9 BauGB und des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24. JAN. 2002
Warder, den 29. MAI 2006
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 23. JAN. 2003 durchgeführt worden.
Warder, den 29. MAI 2006
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15. JAN. 2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Warder, den 29. MAI 2006
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 09. SEP. 2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt.
Warder, den 29. MAI 2006
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 1. OKT. 2004 bis 1.2. NOV. 2004 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift während der Dienststunden geltend gemacht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht.
Warder, den 29. MAI 2006
Bürgermeister

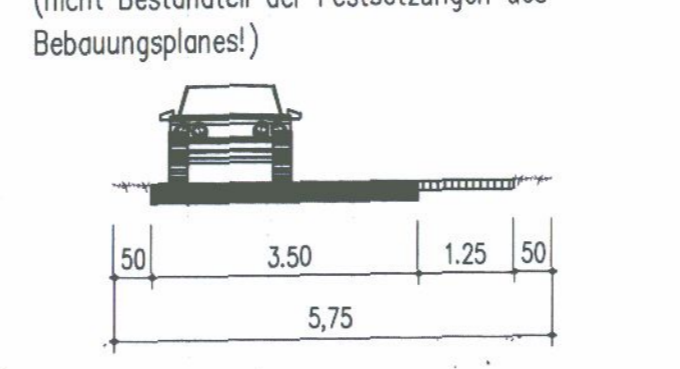
6. Der katastermäßige Bestand am 27. Feb. 2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurde öffentlich bescheinigt.
Nennstube, den 29. März 2006
Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17. MAI 2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Warder, den 29. MAI 2006
Bürgermeister

Planzeichenerklärung (nach der PlanzV90)

- I. Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO)
- WA Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO) 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- hier: Sukzessionsfläche neu anzulegender Knick vorhandener Knick (§ 15 b LNatSchG)
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Darstellungen ohne Normcharakter
- 2 Nr. des geplanten Grundstücks
- 51 Nr. der Flurstücke
- vorhandene Flurstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Sichtdreieck, Maße in m
- ① Bezifferung der Teilbereiche
- ▨ Lärmschutzwall
- ▨ Schutzstreifen in 10 m Breite am Gewässer Lohgraben
- ▨ Knickschutzstreifen 2 m ab Knickfuß der von baulichen Anlagen freizuhalten ist

Querschnitt Straße A (M. 1: 100)



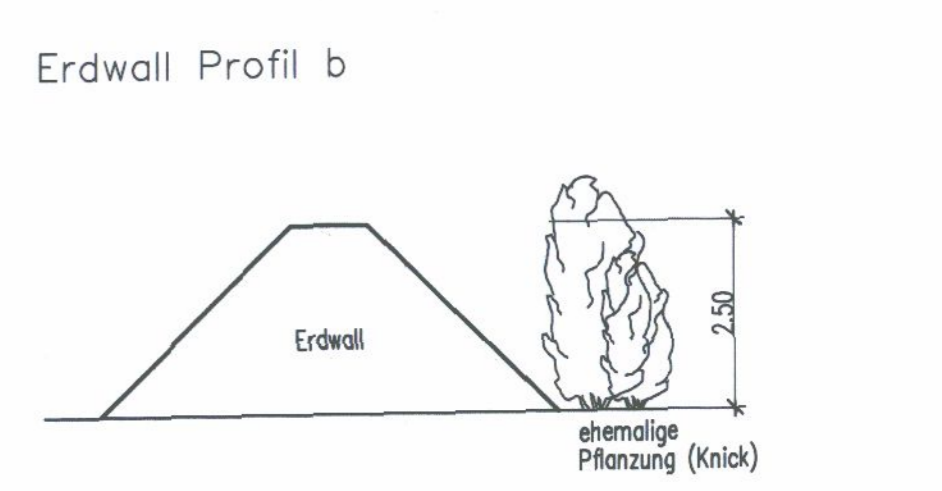
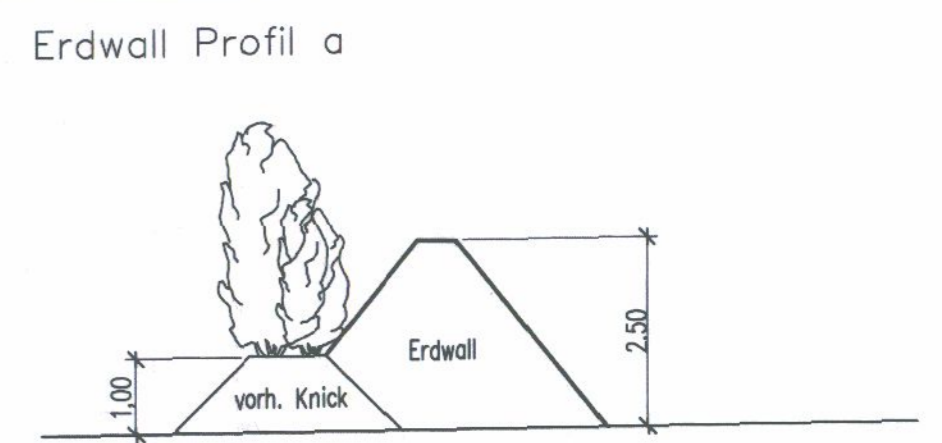
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17. MAI 2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17. MAI 2006 gebilligt.
Warder, den 29. MAI 2006
Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.
Warder, den 29. MAI 2006
Bürgermeister

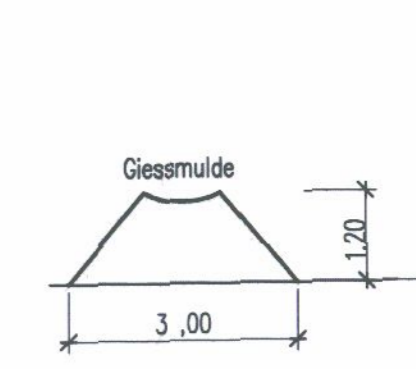
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03. JUNI 2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GG wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 04. JUNI 2006 in Kraft getreten.
Warder, den 13. JUNI 2006
Bürgermeister

Text - Teil B -

- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 640 qm. (§ 9 (1) Nr.3 BauGB)
- Auf den geplanten Grundstücken sind Gebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
- Für die geplanten Grundstücke Nr. 1 nördlich der Schulstraße und Nr.1 östlich des Lohwegs sind die Gebäudeteile im DG für Wohn- und Schlafräume mit Außenwänden, Dachverkleidungen und Fenstern der Schallschutzklasse 3 zu versehen. Schlafräume erhalten im DG zusätzlich eine schalldämmte Lüftungseinrichtung.
- Die Gebäude erhalten Dächer mit einer Neigung von 28° bis 48°. (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)
- Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen sind Einfriedigungen und Bewuchs mit einer Höhe von max. 0,60 m bezogen auf OK - Straßeneinfahrt zulässig. (§ 9 (1) Nr.10 BauGB)
- Im Bereich des 10 m - Schutzstreifens zum Gewässerrand Lohgraben sind Bewuchs, Spielgeräte und sonstige Nebeneinrichtungen (Bauten) unzulässig.
- Die vorhandenen Knicks sind gem. § 15 b LNatSchG geschützt.
- KNICKS
Der Knick entlang der Schulstraße wird an die nördliche Grenze der Baugrundstücke verschoben. Sollten bei dieser Maßnahme Gehölze absterben, so sind diese entsprechend der vorhandenen Arten (Stiel-Eiche, Eberesche, Weiß-Dorn, Holunder) nachzupflanzen. An der westlichen Grenze des Grundstücks Nr.5 wird ein neuer Knickabschnitt hergestellt. Weitere Knicks werden an der nördlichen und der westlichen Abgrenzung des Okotons angelegt und mit heimischen, knicktypischen Gehölzen bepflanzt.
Diese Knicks werden im Planbereich mit einer Höhe von ca. 1,2 m und einer Fußbreite von ca. 3 m errichtet. Auf dieser Walkrone werden zweireihig Gehölze folgender Arten im Abstand von ca. 80 cm, versetzt untereinander, gepflanzt.
Bäume: Hainbuche, Rot-Buche, Stiel-Eiche
Sträucher: Haselnuss, Hunds-Rose, Pfaffenhütchen, Schlehe, Frühe Trauben-Kirsche, Weiß-Dorn, Wild-Äpfel
Die Knicks werden allgemein in einem Verhältnis von 20% Bäumen zu 80% Sträuchern bepflanzt. Die Baumarten sollen im Zuge der Knickpflege zu Überhältern vereinzelt werden. Bäume werden als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3-4 triebig, 60-100 cm hoch gepflanzt.
Im östlichen Teilbereich ist nach Norden ein Knick vorhanden, der durch die Aufschüttung des zusätzlichen Lärmschutzwalls noch verstärkt wird.
- LÄRMSCHUTZWÄLLE
Die anzulegenden Lärmschutzwälle werden mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Durch diese Maßnahmen werden die Eingriffe in den Bodenhaushalt direkt ausgeglichen. Für die Bepflanzung sind heimische Straucharten wie z.B. Schlehe, Hunds-Rose, Holunder, Schneeball und Pfaffenhütchen vorgesehen. Die Wälle werden so bepflanzt, dass eine Dichte von 1,5 Gehölzen je qm erzielt wird. Dabei sollte jedoch die dem Knick zugewante Seite des Lärmschutzwalls östlich des Lohwegs unbepflanzt bleiben, um die dort vorhandenen Gehölze des Knicks nicht weiter zu beeinträchtigen.
- KNICKABSTANDSSTREIFEN
Entlang der vorhandenen, der verschoben und der neu zu errichtenden Knicks (Ausnahme: Knick mit Lärmschutzwall) wird auf den Baugrundstücken ein Streifen von 2 m Breite, gemessen ab Knickfuß, festgelegt, der von baulichen Anlagen frei zu halten ist.
- VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Versickerung kann durch unterschiedliche Vorkeruhungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) erfolgen.
Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin der gemeindlichen Regenwasserableitung zugeführt.
- SPIELPLATZ
Die Gestaltung des Spielplatzes soll mit natürlichen Materialien wie Holz, Stein oder Sand erfolgen. Wege und Plätze innerhalb dieses Gebietes sind durchsickerungsfähig auszubauen, so dass eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nur für überschüssiges Wasser erforderlich wird. Bei der Bepflanzung des Spielplatzes ist auf Gehölze mit giftigen Früchten oder Pflanzenteilen zu verzichten (z.B. Pfaffenhütchen).



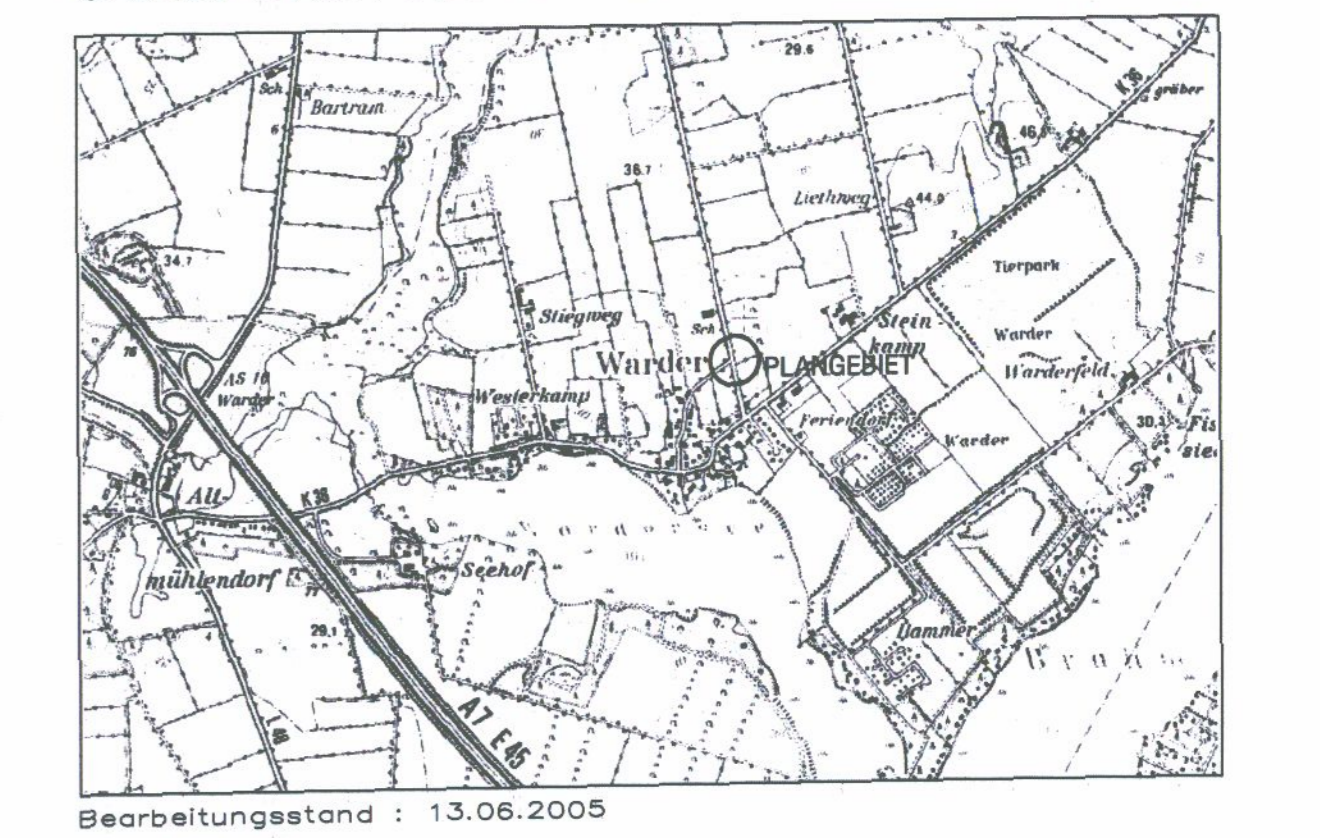
Neuer Knick



Satzung der Gemeinde Warde über den Bebauungsplan Nr.5 für das Gebiet "Lohe; am Lohweg, zwischen dem Lohweg, der Dorfstraße und dem Grundstück Lohweg 16" und an der Schulstraße zwischen dem Grundstück Schulstraße 13 und dem Lohweg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S.2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), und § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVBl. Schl.-H. S.47) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach der Beschluss-Schl.-H. S.47) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach der Beschluss-fassung durch die Gemeindevertretung vom 17. MAI 2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.5 für das Gebiet "Lohe; am Lohweg, zwischen dem Lohweg, der Dorfstraße und dem Grundstück Lohweg 16" und an der Schulstraße zwischen dem Grundstück Schulstraße 13 und dem Lohweg, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- erlassen.

Übersichtskarte M 1:25000



Planverfasser
Dipl. Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon 04331-62266