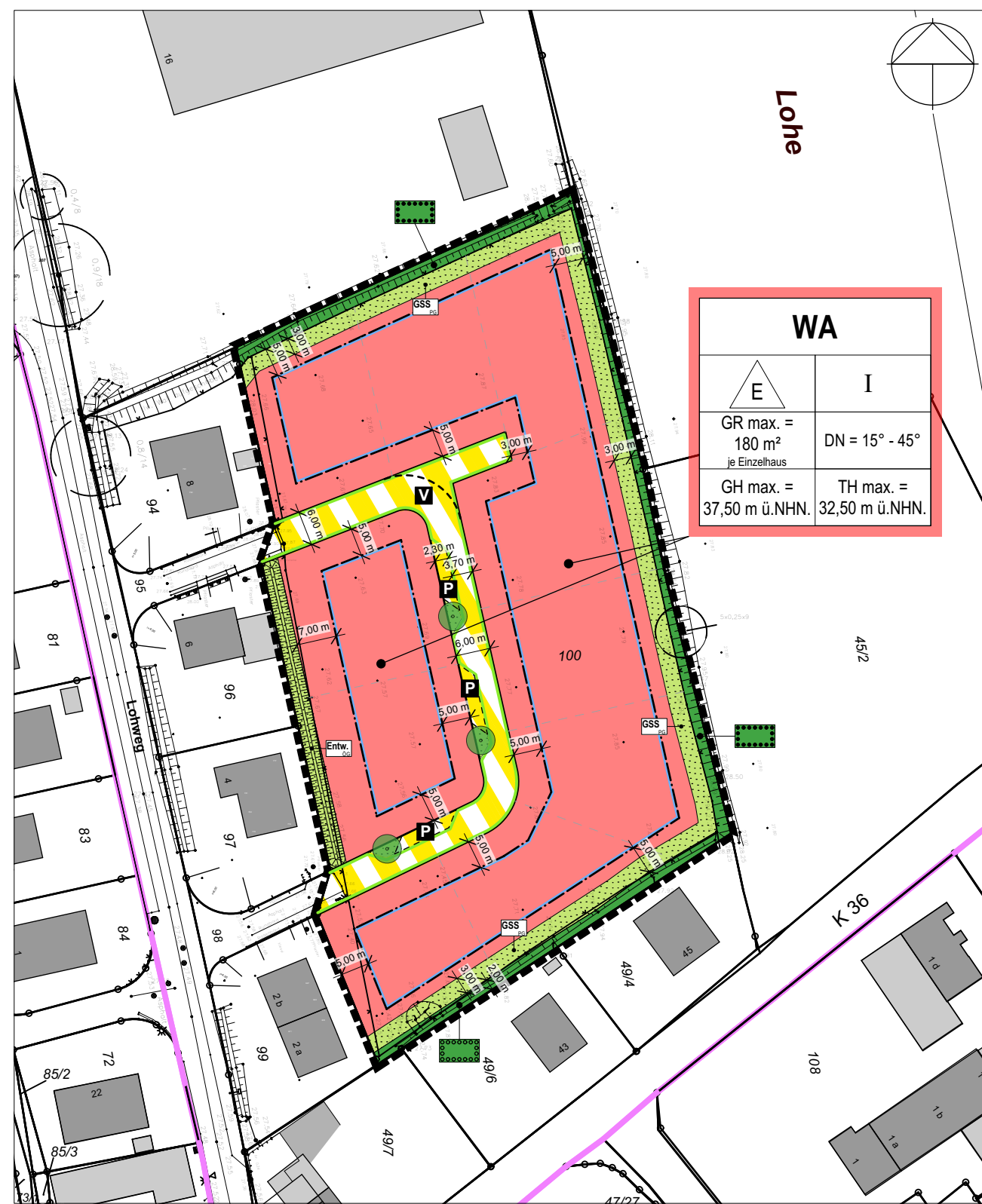


Satzung der Gemeinde Warder, Kreis Rd-Eck über den Bebauungsplan Nr. 8 "Erweiterung Lohweg"

Für das Gebiet östlich des Lohweges, nördlich der Dorfstraße und südlich des Grundstücks Lohweg Nr. 16

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 10.08.2023 folgende Satzung der Gemeinde Warder über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Erweiterung Lohweg", für das Gebiet östlich des Lohweges, nördlich der Dorfstraße und südlich des Grundstücks Lohweg Nr. 16, 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Teil A: Planzeichnung M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN	PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8	§ 9 Abs. 7 BauGB		Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO		Verkehrsberuhigter Bereich Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung GR max. = 180 m²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO		Grünflächen Grünfläche: ÖG - öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO		Zweckbestimmung: Gehölzschutzstreifen (PG) Zweckbestimmung: Entwässerung (ÖG)	
	Maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN. (Normalhöhennull), z.B. 37,50 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO		Baum, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Maximal zulässige Traufhöhe (beidseitig) über NHN. (Normalhöhennull), z.B. 32,50 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO		Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (ehemals geschützte Knickstrukturen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO		Flurstücksbezeichnung	
	Gebäudegestaltung DN = 15° - 45°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO		Bebauung, vorhanden	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit öffentlichem Begleitgrün und öffentlichen Parkplätzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		Geländehöhepunkt vorhanden mit der Höhenangabe über NHN (Normalhöhennull)	
				Baum vorhanden	

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, vorhanden
	Flurstücksbezeichnung
	Bebauung, vorhanden
	Geländehöhepunkt vorhanden mit der Höhenangabe über NHN (Normalhöhennull)
	Baum vorhanden

Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO)
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 dienende 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. 1 und Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Teil des Bebauungsplanes.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.
- Grundstücksgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine Mindestgröße für die privaten Grundstücke von 600 m² je Einzelhaus festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 18 Abs. 1 BauNVO)
4.1. Gebäudehöhe (GH):
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen [GH max.] durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Giebeln und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.
4.2. Traufhöhe (TH):
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden beidseitig (beide Traufseiten) die maximalen Traufhöhen [TH max.] über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).
4.3. Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFEG):
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) muss mindestens auf einer Höhe von 28,20 m über Normalhöhennull (ü. NHN.) liegen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m., § 86 LBO S.-H.)
5.1. Fassaden:
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für mindestens 80 % der fensterlosen Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. An den Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.
5.2. Dacheindeckungen:
Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit und Grau sowie extensiv begrünte Dächer (lebende Pflanzen) zulässig. Hochglänzende (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.
- Dachneigung:
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachneigungen von 15° bis 45° für die Hauptdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind 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 0,50 m über der Dachfläche vorzusehen. Übertragende Anlagen sind unzulässig.
- Oberirdische Lagerbehälter:
Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) ist auf den privaten Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Gestaltung der privaten Verkehrsflächen, Zufahrten und Stellplätze:
Im gesamten Plangebiet sind die privaten Verkehrsflächen sowie die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist zulässig:
- als Rasenfläche mit Fahrstreifen,
- als Grandfläche,
- mit Rasengitterbauelementen oder
- mit einem Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 10%.
- Gestaltung der Gartenbereiche:
Die unbebauten Flächen (Gartenflächen) der privaten Grundstücke sind zu begrünen. Ausgenommen sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Weitgehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen** (§ 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)
6.1. Pro Wohnung sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen.
6.2. Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen und der Straßenverkehrsfläche muss in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 5,00 m betragen.
6.3. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verfahrensfreien baulichen Anlagen gem. der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 150 m² errichtet werden.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a/b BauGB i.V.m., § 18 BNatSchG)
7.1. Einzelbaumpflanzungen:
An den festgesetzten Standorten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 16-18 cm Stammumfang. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 9,00 m² haben. Es ist entsprechend den Vorschriften der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., 2010) je Baum ein durchwurzelbarer unterirdischer Bereich in einer Größe von 12 m² herzustellen. Es ist eine einheimische, standortgerechte Laubbaumart zu wählen, eine Liste der zu verwendenden Arten ist der Begründung beigelegt. Die Baumstandorte dürfen um maximal 5,00 m verschoben werden.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Der in der Planzeichnung als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzte Bereich am südlichen Geltungsbereichsrand ist ebenerdig als zweireihige, versetzt gepflanzte Hecke mit einer Pflanzdichte von 80 cm in der Reihe und 40 cm in der Breite zu bepflanzen. Das Pflanzgut muss mindestens den Qualitätsmerkmalen „leichte 1 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 70 - 90 cm“ des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Eine Liste der zu verwendenden Arten ist im Umweltbericht auf S.12 aufgeführt.
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Die innerhalb der "Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" vorhandenen Gehölzbestände (ehemals geschützte Knickstrukturen) sind dauerhaft als naturnahe Baum- und Strauchbestände zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher nachzupflanzen.
- Gehölzschutzstreifen:
Entlang der Flächen für die "Anpflanzung sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist auf den privaten Grundstücken ein mind. 3,0 m breiter Gehölzschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten, der als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und zu unterhalten ist.
Bodenbefestigungen und Versiegelungen, die Errichtung von baulichen Anlagen, die Aufstellung von Spielgeräten, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gartenabfällen oder sonstigen Materialien sind im Gehölzschutzstreifen nicht zulässig.
- Versickerung des Oberflächenwassers** (§ 9 Abs. 14 BauGB)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das Oberflächenwasser (Niederschlag) vor Ort auf den privaten Grundstücken in flachen Mulden oder in der Fläche über den bewachsenen Oberboden zu versickern.
- Zuordnung der Ersatzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Externer Knickersatz
Der zu erbringende Knickersatzes wird durch Knick-Neuanlage von 217 lfm. außerhalb des Plangebietes erbracht.
Ein Teil von 126 lfm. wird aus einem Knickkonto in der Gemeinde Lehmkuhlen Az.: 3104-3/081/0159 auf dem Flurstück 1/53 der Flur 5 in der Gemeinde Lehmkuhlen, Gemarkung Lehmkuhlen, im Kreis Plön erbracht.
Ein Teil von 91 lfm. wird aus einem Knickkonto in der Gemeinde Rastorf Az.: 3104-3/083/0001 auf dem Flurstück 1/4 der Flur 5 in der Gemeinde Rastorf, Gemarkung Rastorf, im Kreis Plön erbracht.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.07.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch die Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 31 vom 31.07.2020.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Aushang vom 28.06.2021 bis zum 23.07.2021 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 am 16.06.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 13.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.11.2022 bis zum 07.12.2022 während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr des Amtes Nortorfer Land, Niedernstraße 6, 24589 Nortorf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 43 am 28.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-nortorfer-land.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 04.11.2022 (postalisch) und 07.11.2022 (per Mail) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Warder, den Siegel Bürgermeister/in

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind

Neumünster, den Siegel Öffentlich bestellter/ Vermessungsingenieur/in

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 15.02.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.02.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

10. Aufgrund einer Ergänzung der Begründung hat die Gemeindevertretung am 10.08.2023 den Satzungsbeschluss vom 15.02.2023 aufgehoben und den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erneut als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

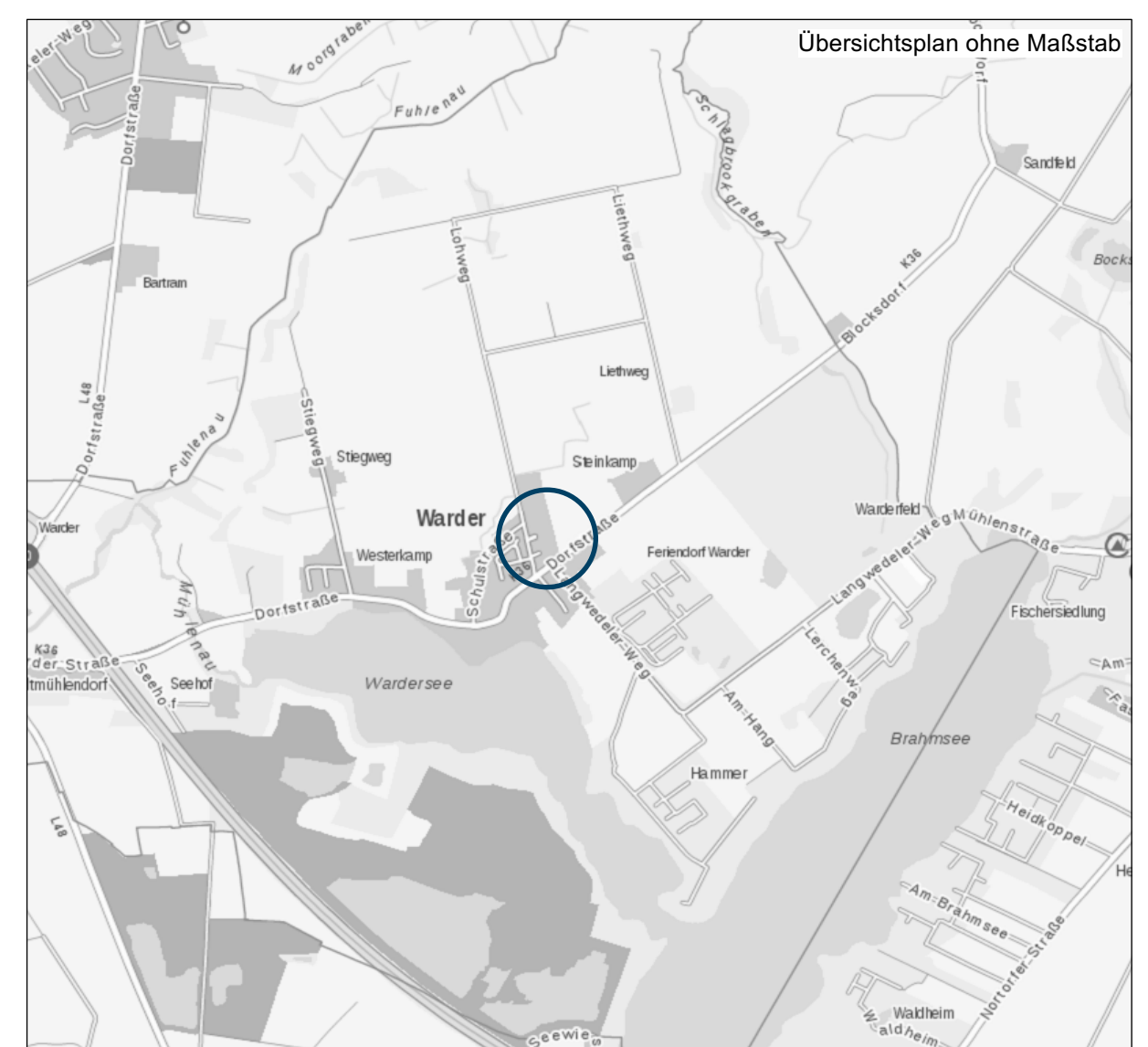
Warder, den Siegel Bürgermeister/in

11. (Ausfertigung:) Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Warder, den Siegel Bürgermeister/in

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Warder, den Siegel Bürgermeister/in



Satzung der Gemeinde Warder, Kreis Rd-Eck über den Bebauungsplan Nr. 8 "Erweiterung Lohweg"

Für das Gebiet östlich des Lohweges, nördlich der Dorfstraße und südlich des Grundstücks Lohweg Nr. 16

Bearbeitung: 13.09.2022, 15.02.2023, 10.08.2023
B2K dn|ing B2K und dn Ingenieure GmbH
 Schlieweg 10, 24105 Kiel
 Tel.: +49 431 595 7460
 info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
 Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Warder übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bauamt des Amtes Nortorfer Land kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

GEÄNDERT:
 ART DES VERFAHRENS: REGELVERFAHREN UND ERSCHESS- VERFAHREN (§ 3 BauGB) EINFACHER BEBAUUNGS- PLAN (§ 9(1) BauGB) VERFAHREN (§ 3 BauGB) BESCHLENIGTES VERFAHREN (B-PLAN) (§ 10 BauGB)
 STAND DES VERFAHRENS: § 3(1) BauGB § 4(1) BauGB § 4(2) BauGB § 4(3) BauGB § 3(2) BauGB § 4(4) BauGB § 1(7) BauGB § 10 BauGB