gem. Beschluß der GV vom: 12. Okt. 1978

GEMEINDE DAHME KREIS OSTHOLSTEIN

B E G R Ü N D U N G Z U M

B E B A U U N G S P L A N N R. 14

II. Ä N D E R U N G D E S

vorweggenehmigten Teilbereiches

(westlich der Dahmer Aue)

für das Gebiet "Am Brook"

Gebietsbegrenzung:

a) im Süden durch die Straße am Brook,
b) östlich durch die Bebauung der Appartement-anlage Berolina,
c) nördlich durch eine Linie, die von der Dahmer Aue auf einer Länge von 7o m nach Westen verläuft, sowie
d) westlich durch eine Linie, die in einem Abstand von rd. 8o m parallel zur Appartementanlage liegt

der Gemeinde Dahme / Kreis Ostholstein

gem. § 9 (8) BBauG

Aufgestellt: Herbst 1977

ARCHITEKT: Dipl.-Ing. Rolf Brügge

Planungsbüro: Hinterhörn 5, 244o Oldenburg

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Kapitel		Seite
1.	Übersicht	1
2.	Allgemein	2
3.	Begründung	2
4.	Rechtsgrundlage	2
5.	Plangebiet	3
6.	Städtebauliche Maßnahmen	3a
7.	Kapazitätsberechnung	4
8.	Bodenordnende Maßnahmen	4
9.	Erschließung	5
10.	Ver- und Entsorgung	6
11.	Öffentliche Einrichtungen	7
12.	Grünflächen	7
13.	Überschlägliche Kosten	8
14.	Erläuterung zu den gestalterischen Festsetzungen	8

GEMEINDE DAHME KREIS OSTHOLSTEIN

gem. Beschluß der GV vom: 12. Okt. 1978

II) A L L G E M E I N

Der Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Dahme konnte am 26.7.1972 durch die eingeleitete Konsolidierungsphase nur zum Teil genehmigt werden.

Die Genehmigung schloß die bereits hergestellte Ferienanlage, Haus Berolina, sowie mehrere geplante Gebäudekomplexe mit gestaffelter I bis III-geschossiger Bauweise ein. Seitdem wurde eine erste vereinfachte Änderung vorgenommen. Eine Fortschreibung mit einer weiteren Änderung wird nun erforderlich.

III) B E G R Ü N D U N G

Die Entwicklung in Dahme-West kam durch die sinkende Nachfrage zum Erliegen. Aufgabe und städtebauliche Funktion der ergänzenden Bebauung war es, die Überleitung von der vorh. IX-Geschossigkeit der Anlage Berolina zur freien Landschaft und der bebauten Ortslage Dahme hin zu schaffen. Der jetzige Standort im Grünen ist im Grunde für die Bewohner der Ferienanlage ideal. Jedoch fehlt die Einbindung zur gewachsenen Ortschaft. Um den unvollendeten Eindruck "das Hochhaus auf der grünen Wiese" zu beheben und besonders die vorhandene Erschließung einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

IV) R E C H T S G R U N D L A G E

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist parallel mit dem im 2. Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan abgestimmt und es wird damit eine Entwicklung aus dem F-Plan sichergestellt.

GEMEINDE DAHME KREIS OSTHOLSTEIN
gem. Beschluß der GV vom: 12. Okt. 1978

V) PLANGEBIET

Das Gelände befindet sich wie die gesamte Ortschaft unter der für extreme Sturmfluten angegebenen Hochwassermarke von + 3,5 ü.NN.
Der Bereich ist in der Planzeichnung mit einem entsprechenden Planzeichen umgrenzt. Bei der Bebauung dieser Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen die zu erwartenden Naturgewalten erforderlich. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist mit entsprechenden Auflagen zu rechnen.

Baugrund

Für den Bereich des Gebietes "Brook" liegt eine oberflächennahe geologische Übersichtskartierung vor, die eine überschlägliche Beurteilung der Untergrundverhältnisse erlaubt. In der Anlage ist eine angelegte Kopie dieser geologischen Aufnahme beigelegt. Es wird hieraus folgendes ersichtlich: Südlich der eingetragenenen durchpunktierten Grenzlinie wird eiszeitliche Untergrund, bestehend aus Geschiebemergel, unmittelbar in Terrainhöhe oder bis 1 m Tiefe unter Geländeoberfläche erreicht. Nördlich und östlich dieser Grenzlinie taucht der Geschiebemergel ab und wird von nacheiszeitlichen Strandwallbildungen überdeckt. In der schaffriert angelegten Fläche steht der Strandwallsand unmittelbar ab Geländeoberfläche an, in der weiß belassenen Fläche beiderseits der Dahmer Aue ist zumeist, eine geringmächtige Vermoorung auf dem Strandwallsand erfolgt, die jedoch meistens nur ca. 1 m Stärke erreicht. Innerhalb der Strandwallbildungen können im Sand Torflagen eingeschichtet sein.
Hinsichtlich der Baugrundeignung sind analog der geologischen Situation drei unterschiedliche Bereiche zu sehen: Im Bereich anstehenden bzw. hoch anstehenden eiszeitlichen Untergrundes "südwestlich der strich-punktierten Grenz-

gem. Beschluß der GV vom:
12. Okt. 1978
AMT SEE
KREIS OSTHOLSTEIN

linie) ist tragfähiger Baugrund vorhanden; es könnten allenfalls örtlich geringsfügige Fundamentvertiefungen in Frage stehen. Im Bereich anstehenden Strandwallsandes (schaffrierte Fläche): voraussichtlich bietet der Strandwallsand tragfähigen Baugrund; es sollte jedoch überprüft werden, ob im Strandwallsand Torflagen zwischengeschichtet sind, die ggf. eine Fundamentvertiefung oder Fundamentverstärkung zum Setzungsausgleich erforderlich machen. Im übrigen Bereich beiderseits der Dahmer Aue (weiß belassene Fläche) ist wegen der aufgelagerten Torfschichten bzw. zwischengelagerter Torfschichten eine Fundamentvertiefung oder ein örtlicher Bodenaustausch, d. h. ein Aushub von Torf und eine Schüttung von verdichtetem Kiessand voraussichtlich überall erforderlich. Die in Frage stehenden Tiefen sind jedoch gering, so daß eine Bebauung auch unter diesen etwas erschwerten Gründungsbedingungen möglich und wirtschaftlich bleibt. Die geringe Höhenlage des Geländes und seine Lage im hochwassergefährdeten Strandgebiet sind ausschlaggebend dafür, dass Unterkellerungen von Gebäuden unterbleiben sollten, bzw. erforderlichenfalls gegen flurgleich anstehendes Grundwasser geschützt werden müssen.

VI) S T Ä D T E B A U L I C H E M A S S N A H M E N

Innerhalb des genehmigten Teiles ist eine Herabzonung von den ursprünglichen 3-geschossigen, massiven Gebäuden zu gunsten einer offenen Einfamilienhausbebauung mit kräftig eingegrünten Gärten vorgesehen. Der Nutzungsgrad der Baufläche soll von einer vorhandenen GFZ mit o,7 auf eine GRZ mit nur o,25 herabgesetzt werden (GFZ o,4).

Auf ca. 5oo qm großen Grundstücken ist die Errichtung von 23 Gebäuden mit einer Grundfläche von ca. 9o qm vorgesehen. Bei einer Dachneigung von 36-56° ist der Ausbau des Dachgeschosses möglich und eine nutzbare Gesamtgeschoßfläche von ca. 16o qm wird angestrebt. Zusätzlich kann im Zusammenhang mit einem Stellplatz (ggf. überdacht) ein weiterer Abstellraum mit ca. 6 qm Nutzfläche auf dem Grundstück errichtet werden.

gem. Beschluß der GV vom:
12. Okt. 1978
GEMEINDE DAHME KREIS OSTHOLSTEIN

Die Anlage der Wonhäuser wird durch einen Grünbereich in zwei Bereich gegliedert. Der Grünzug ist der Fassade des Hauses Berolina so unauffällig vorgelagert, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung ausgeschlossen wird. Die tatsächliche Grundrißlage des Baukörpers wurde katastermäßig dargestellt, um gem. der Absprache mit der Landesplanung den Abstand einzutragen.

VII) K A P A Z I T Ä T S B E R E C H N U N G

a) vorhandene Kapazität

Grundstücksfläche	=	13.3oo qm
Geschoßfl.11.3oo x o,7	=	7.9oo qm
Wohneinheiten 7.9oo x 11o=		71 WE genehmigt

b) ausgewiesene Kapazität

Grundstücksfläche	=	13.3oo qm
Geschoßfl. 11.3oo x o,4	=	4.5oo qm
Wohneinheiten 4.5oo:16o	=	ausgewiesen 23 WE

Damit stehen für die Gemeinde Dahme bisher gebundene Kapazitäten mit insgesamt 48 WE zur freien Disposition wieder zur Verfügung.

VIII) BODENORDNENDE M A S S N A H M E N

Das Gelände befindet sich im Besitz mehrerer Eigentümer (sh. Eigentümerverzeichnis). Bei der Durchführung des B-Planes werden Arrondierungskäufe zu tätigen sein. Die Möglichkeiten der Bodenneuordnung gem. Teil IV BBauG sieht neben einer Umlegung ggf. eine Enteignung und weitere Maßnahmen je nach Bedarf vor.

GEMEINDE DAHME KREIS OSTHOLSTEIN
gem. Beschluß der GV vom: 12. OKT. 1978

a) Ein freihändiger Erwerb ist anzustreben
b) Tausch von Grundstücken
c) Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes für die Gemeinde durch Beschluß einer Satzung gem. §§ 25 und 27 BBauG
d) Erschließungs- und Übertragungsverträge zur Übereignung der öffentlichen Flächen abzuschließen, für die die Gemeinde laut B-Plan Satzung begünstigt wird.

IX. E R S C H L I E S S U N G

a) Äußere Verkehrsanbindung

Die Anbindung an die örtlichen Straßen wird durch den Brookerweg als Verkehrsspange vorgenommen, die den nördlichen Teil von Dahme sowie den angrenzenden Zeltplatz Europa erschließen.

b) Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung für die 23 Wohneinheiten wird durch eine Stichstraße mit Wedehammer vorgenommen. Teilweise sind die Grundstücke über 45 m kurze Wohnwege als sonstige Verkehrsflächen (gem. § 3 (1) Nr. 4a Str.WG) anzufahren.

c) Fußwege

Im Norden wird der eine Wohnweg als fußläufige Verbindung bis in die Ufer-Grünfläche der Dahmer Aue weitergeführt.

d) ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Einstellplätze werden auf den Grundstücken selbst bereitgestellt. Eine Parkbox für 8 öffentliche Parkplätze (rd. 1/3) steht am Anfang der Stichstraße zur Verfügung.

GEMEINDE DARGE KREIS OSTHOLSTEIN

gem. Beschluß der GV vom: 12. Okt. 1978

e) Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen

Die Asphaltierung von Flächen ist nur für Fahrverkehrsflächen zulässig. (Fahrverkehr, Müllplätze, Wasch- und Stellplätze im Vorgarten sollten gepflastert werden).

Die inneren Erschließungswege Profil C- und Standplätze für PKW können kieswassergebunden ausgeführt werden.



gem. Beschluß der GV vom 12. Okt. 1978

X) V E R - U N D E N T S O R G U N G

a) Die Wasserversorgung wird aus dem zentralen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Karkbrook vorgenommen.

b) Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag aus der vorhandenen Station "Brookweg"
Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformat-orenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswag ermittelt, und werden dementsprechend zur Verfügung gestellt. Die Überwachung und Instandhaltung betreibt die Niederlassung in Göhl bei Oldenburg. Die Versorgungsanlagen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

c) Abwasserbeseitigung / Trennsystem

1) Schmutzwasser
Ein Anschluß der Schmutzwasserleitungen an die überörtliche Entsorgungsdruckleitung ist fertiggestellt. Das Abwasser wird in dem Klärwerk bei Cismar des Zweckverbandes Karkbrook beseitigt.

2) Oberflächenentwässerung
Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in die "Dahmer Aue" eingeleitet.

Die Dahmer Aue ist ein vom Wasser- und Bodenverband zu unterhaltendes Gewässer 2. Ordnung. Der Unterhaltszustand und das Profil sind in der Lage, daß aus dem Baugebiet anfallende Oberflächenwasser schadlos abzuführen. Weiterhin ist der vom Verband zu fordernde Räumstreifen in einer Breitevon 8 m in Schutzstreifen 35-4o m voll enthalten. (vergl. Seite 7 Ziff. XII). Folgende Hinweise sind bei der Durchführung der einzelnen Maßnahmen zu beachten.

a) Die Einmündungsstelle in der Dahmer Aue ist in geeigneter Bauweise (Fertigteile u.ä.) herzustellen.
Insbesondere ist die gegenüberliegende Böschung vor Ausspülungen zu schützen.

B) Wasser- und Bodenverband übernimmt keine Haftung für Schäden, welche aus einem evtl. Rückstau seiner Verbandsanlagen möglich sind.

gem. Beschluß der GV vom: 12. Okt. 1978

Die Müllbeseitigung erfolgt über den Zweckverband OH. Die Lagerung und Beseitigung wird auf geordneten Deponien betrieben.
Die Müllgefäße sind an der Haupterschließungsstraße am Abfahrtsweg an die Straße zu stellen. Die Anlieger der Wohnwege haben an diesem Tage, ihren Müll an den Müllsammelständplätzen bereitzuhalten.

e) Feuerlöscheinrichtungen

Soweit das Gebiet durch die zentrale Wasserversorgung erschlossen ist, werden die Versorgungsleitungen so angelegt, daß Löschwasser durch Hydranten entnommen werden kann. Weiterer Löschwasserbedarf steht mit der in der Nähe des Plangebietes verlaufenden Dahmer Aue zur Verfügung.

f) Telefoneinrichtungen

Der Anschlußbedarf wird von der Post vordisponiert. Einzelheiten, wie öffentlicher Fernsprecher werden bei Antragstellung berücksichtigt.

III) ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Als Gemeindebedarfseinrichtung stehen im Vordeichgelände diverse Einrichtungen für Kur- und Freizeit zur Verfügung. Kommunale Einrichtungen und Läden für den täglichen Bedarf sind innerhalb 4oo m Entfernung leicht erreichbar.

IIII) GRÜNFLÄCHEN

a) Das B-Plangebiet durchläuft der Bachlauf der "Dahmer Aue". Die Uferbereiche sind in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange in einer Breite von 35 bis 4o m als Schutzbereiche freigehalten worden. Diese in seiner ursprünglichen Form erhaltene Naturraum stellt einen Grünzug dar, der die Verbindung von der freien Landschaft in den Ort hinein schafft. Dadurch wird auf eine hervorragende Weise eine Verflechtung von Natur und Ortslage erreicht.
In diese Grünflächen sind Bolz -, Tennis- und Spielplätze neben großzügigen Parkanlagen angelegt.
Für die Hausgärten der bebaubaren Grundstücke ist eine entsprechende landschaftsgärtnerische freizügige Begrünung mit Bäumen, Stauden und Buschgruppen vorgesehen.
Pflanzempfehlung:

GEMEINDE DAHME KREIS OSTHOLSTEIN
gem. Beschluß der GV vom 12. Okt. 1978

b) Baumarten und Größen:

Abkürzung	lath. Bezeichnung	Name
Ap	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ac	Acer campestre	Feldahorn
Ai	Alnus incana	Weisserle(Grauerle)
Bu	Betual verruscosa	Sandbirke
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche
C m e	Crataegus x lavallu	Hagedorn
Ps	Pinus silestris	Gemeinde Kiefer
Pal	Populus alba Kivea	Silberpappel
Ps	Prunus seotina	Traubenkirsche
Qp	Quercus pedunculata	Stieleiche
Sa	Sorbus aucaparia	Eberesche

In den Randbereichen insbesondere in dem Geländebereich zum Brook sind die typischen vorhandenen Vegetationsformen zu erhalten und mit Neuanpflanzungen von Weiden zu verstärken.

Baumarten:

Abkürzung	lath. Bezeichnung	Name
S	Salix	Weide
Smf	Salix matsudana Torussa	Zickzackweide
Sa	Salix alba	Trauerweide
Sd	Salix daphnoides	Reifweide
Sc	Salix caprea	Salweide

Je 30 qm Grünfläche der Gärten ist mindestens ein Baum und Strauch zu pflanzen.

GEMEINDE DAHME KREIS OSTHOLSTEIN
gem. Beschluß der GV vom: 12. Okt. 1978

XIII) ÜBERSCHLÄGLICHE K O S T E N

(Erschließung und Versorgung)

Grunderwerb Straßenfl.	=	2o.ooo,-- DM
Straße Profil 8,5o herstellen	=	4o.ooo,-- DM
Straßenbeleuchtung	=	5.ooo,-- DM
Regenwasserleitung	=	15.ooo,-- DM
Schmutzwasserkanalisation	=	1o.ooo,-- DM
Wasserversorung	=	9.ooo,-- DM
Hausanschl. Regenwasser	=	18.ooo,-- DM
Hausanschlüsse Schmutzwasser	=	23.ooo,-- DM
Frischwasseranschluß	=	16.ooo,-- DM
Beitrag an Zweckverband Karkbrook	=	12.ooo,-- DM
Energieversorgung Schleswag	=	23.ooo,-- DM
Nebenkosten + Planung der Erschl.	=	29.ooo,-- DM
Gesamtkosten für baureife Erschließung und Versorgung	=	22o.ooo,-- DM

Je Wohneinheit ergibt sich neben den Erwerbskosten für das Grundstück ein Beitrag für die Baureife von ca. 1o.ooo,-- DM.

Von den reinen Erschließungskosten rd. 9o.ooo,-- DM hat die Gemeinde gem. § 129 (1) BBauG rd. 1o % mit 9.ooo,-- DM zu tragen.

XIV) ERLÄUTERUNG ZU DEN GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Die Auswahl der Festsetzungen in Bezug auf Dachneigung und Materialien wird entsprechend der vorh. Struktur des Kurortes Dahme getroffen.

GEMEINDE ... KREIS OSTHOLSTEIN

...n. Beschluß
...der GV vom:
12. Okt. 1978

Das Außenmauerwerk sollte weiß geputzt oder verkleidet ausgeführt werden.
30 % der Fassadenflächen können hingegen mit anderen Materialien versehen werden.
Als künftige Dachform ist für ... Dahme Satteldach in den Randbereichen vorgesehen.

~~Dahme~~ Grube, den 2. Mai 1979

Amt Grube
Der Amtsvorsteher
~~Der Bürgermeister~~
.....
Im Auftrage
(Maibaum)
Amtsrat