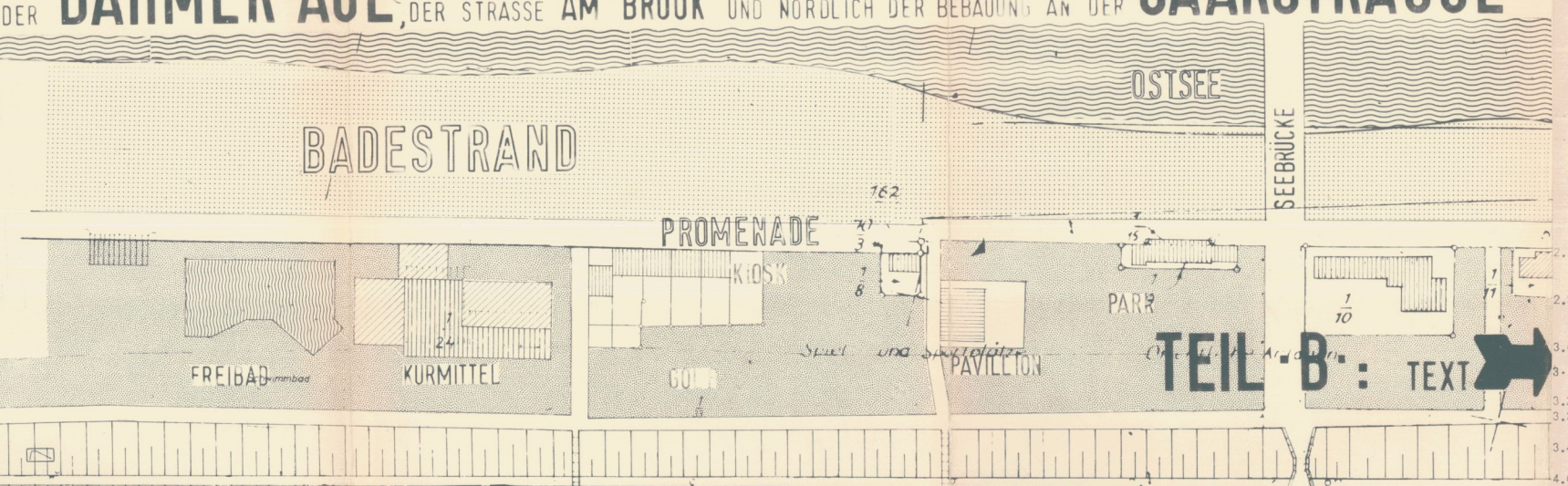
SATZUNG: DER GEMEINDE DAHME ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 FÜR DAS GEBIET: „AUF DER LANGEN WIESE" IN DEM TEILBEREICH ZWISCHEN DER DAHMER AUE, DER STRASSE AM BROOK UND NÖRDLICH DER BEBAUUNG AN DER SAARSTRASSE

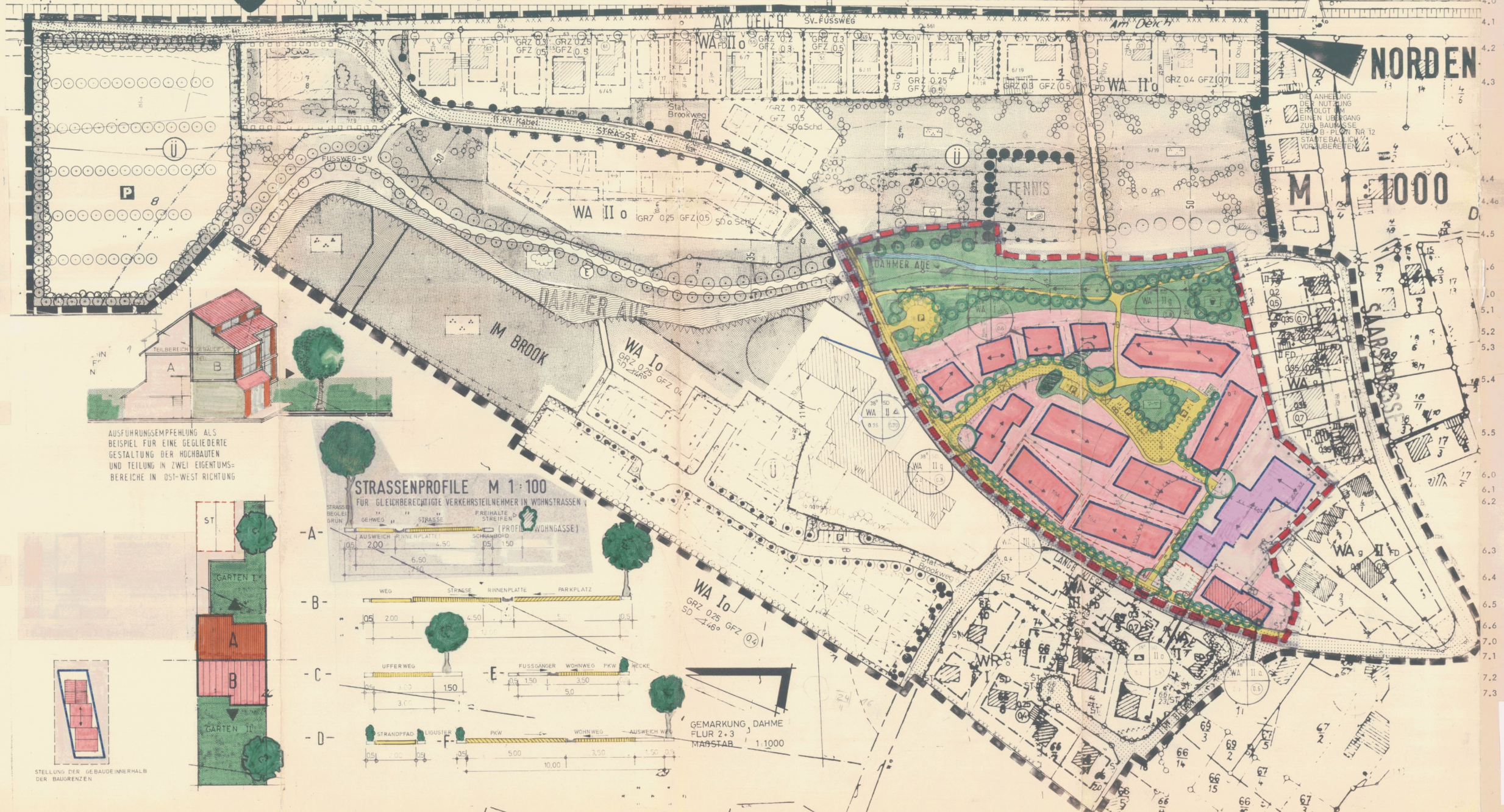
Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in d.F.d. Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBL I S. 2256) und des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10.4.1969 (GVOBL Schl.H. S. 59), in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 9.12.1960 (GVOBL Schl.H. S. 198) sowie § 111 (1) Nr. 1 Landesbauordnung in der Fassung vom 20.6.1975 (GVOBL S. 141) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Dahme vom 27. November 1980 folgende Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 14 für das Gebiet: "Auf der Langen Wiese" dem Teilbereich zwischen der Dahmer Aue, der Straße am Brook sowie nördlich der Bebauung an der Saarstraße, bestehend aus den Bestandteilen Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:

Die lange Wiese

TEIL -A-: PLANZEICHNUNG



TEIL -B-: TEXT



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN — ERLÄUTERUNGEN — RECHTSGRUNDLAGEN

I FESTSETZUNGEN

Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes	§ 9 (7)	BBauG
Bereich der 3. des B-Planes	§ 9 (6)	BBauG
von einer Genehmigung ausgenommener Bereich		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1	BBauG
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 (1),(2)+(3)	BauNVO
WR Reines Wohngebiet	§ 3 (1)	BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf-Gemeinschaftsanlagen	§ 11 (1)	BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1	BBauG
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 + 17 (4)	BauNVO
0,35 Grundflächenzahl GRZ	§ 16,17 +19	BauNVO
(0,7) Geschoßflächenzahl GFZ	§ 16,17 + 20	BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 (1) Nr. 2	BBauG
b besondere Bauweise, einseitige Grenzbebauung	§ 22 (4)	BauNVO
o offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
g geschlossene Bauweise	§ 22 (3)	BauNVO
Baugrenze	§ 23 (3)	BauNVO
Baulinie	§ 23 (2)	BauNVO
vorges. Stellung der Gebäude (Firstrichtung)		
SD Satteldach		
FD Flachdach		
38° Dachneigung		
NUR HAUSRUPEN		
MD MANSARDDACH NEIGUNG a=60°-80° und b=0°-23°		
VERKEHRSFLÄCHEN (öffentlich)	§ 9 (1) Nr. 11	BBauG
Straßenbegrenzungslinie Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen WOHNSTRASSEN	-"-	
Straßenverkehrsflächen (Fahrverkehr) MIT AUFPFLASTERUNGSBEREICHEN ZUR VERKEHRSBERUHIGUNG	-"-	
P öffentl. Parkflächen (ruhender Verkehr)	-"-	
sonst. öffentl. Verkehrsfl. (Gehverkehr, Radfahrverkehr, ausnahmsw. Gehwegüberf. z.G. der Anlieger	-"-	
Mit Geh-, Fahr-u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (Privatgrund) z.G. der Anlieger und Versorgungsträger	§ 9 (1) Nr. 21	BBauG
VERSORGUNGSFLÄCHEN UND LEITUNGEN	§ 9 (1) Nr. 12+13	BBauG
a) Umformerstation	-"-	
b) 11 KV-Ltg. (Leitungen)	-"-	
c) 11 KV-Kabel	-"-	
GRÜNFLÄCHEN öffentl. PARKANLAGEN	§ 9 (1) Nr. 15	BBauG
Kinderspielplatz	-"-	
Kleinkinderspielplatz	-"-	
Parkanlage	-"-	
Tennisplatz	-"-	
Abschirmungsgrün (Schutzpflanzungen)	§ 9 (1) 25 a+b	BBauG
Pflicht zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen Büschen und Sträuchern	§ 9 (1) 25 a	BBauG
Pflanzempfehlungen: Salix alba Sericea (Silberweide)		
Crateus x lavellei (Hagedorn, Alleebaum)		
Ulmus corpinifolia Sernunsis (Parkplatzbaum schattenspendend)		
Platane (Ahorn)		
Morus alba Pendula (Buschgruppe für Rasenflächen)		
Pflicht zum Erhalten von vorh. Bäumen u. Sträuchern	§ 9 (25) b	BBauG
künftig fortfallende Bäume Kastanie		
Wasserflächen	§ 9 (1) 16	BBauG
Umgrenzung für Flächen, bei deren Bebauung und sonstiger Nutzung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Hochwasser) erforderlich sind.		
TGA FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN	§ 9 (1) 22	BBAUG
FESTSETZUNG VON ZUFAHRTEN	§ 9 1 11	BBAUG
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (4)	BauNVO
„VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN" (hier für SICHTDREIECKE)	§ 9 (1) 10	BBAUG

II NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	
	§ 9 (6)	BBauG
Dahmer Aue Gewässer II. Ordnung des Kreises Ostholstein	§ 2 Nr. 2	WHG
Ortsstraße allgemeiner Verkehr	§ 3 (1) Nr. 3a	Str.WG
eingeschränkter Verkehr (verkehrsberuhigt Einbahnstraßen u. Wohnstraßen)	§ 3 (1) Nr. 4b+c	Str.WG

III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- in Aussicht genommene Grundstücksgrenze
- vorhandene Grundstücksgrenze
- künftig fortfallende Grundstücksgrenze
- 3.00 Höhenlinie mit Höhenangaben
- 6/44 vorhandene Flurstücksbezeichnungen
- vorhandene bauliche Anlagen
- künftig fortfallende bauliche Anlagen
- Erholungsschutzstreifen gem. § 17 a LWG
- Am Deich vorhandene Straßennahmen

Es wird festgesetzt:

(Die Festsetzungen des Teil "B" Text gelten nur für den Bereich der Änderung)

1.0 Art der Nutzung

1.1 In den Baugrundstücken Gemeinbedarf - Gemeindschaftsanlagen - sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
a) Einrichtungen für die Erwachsenenbildung
b) Seminarräume (für die Feuerwehr oder DLRG)
c) Lesehalle
d) Freizeiträume (Tischtennis)
e) sowie Einrichtung zur Versorgung der obigen Anlagen mit einer Kantine und Sanitäranlagen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.

2.1 Gebäude, deren Gebäudefronten breiter oder länger als 12 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte geglieder werden (z. B. Stadtreihenhäuser). Die Gliederung ist in Fassaden und Dachvorsprüngen wie folgt vorzunehmen:
a) Horizontal im First, Traufe und den Geschossen mit einem Höhenversatz von mind. 36,5 cm.
b) Senkrecht in Abschnitte durch Vor- oder Rücksprünge der Bauflucht mit mind. 1,25 m.

2.2 Fassaden müssen durch Öffnungen (Fenster, Nischen, Türen usw.) untergliedert werden. Öffnungen müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

2.3 Abstellräume sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder einer Garage zulässig (gem. § 22 (4) BauNVO). Sie dürfen eine Grundfläche von 8 qm nicht überschreiten.

3.0 Bäume, Sträucher

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher sind als heimische Laubhölzer zu pflanzen § 9 (1) 25 BBauG.

3.2 Die in der Planzeichnung als vorhanden festgesetzten Bäume sind zu erhalten.

3.3 Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stamm-Umfang von mind. 12-16 cm haben, Kiefern eine Höhe von h = 150/200 cm.

3.4 Je 100 qm nicht bebaute Grundstücksfl. ist mind. ein Baum und Strauch zu pflanzen.

4.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BBauG. Es wird festgesetzt:

4.1 Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen um 1,0 m ist zulässig, wenn die Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten wird. (Gem. § 23 (3) BauNVO).

4.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind jedwege bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind die Straßenbäume.

4.3 Als Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche nur folgende Anlagen zulässig: (gem. § 23 (5) BauNVO)
a) Sicht- und Windschutzwände mit einer Höhe von max. 1,80 m und Länge von max. 5,0 m.
b) Pergolen mit einer Grundfläche von max. 15,00 qm.
c) offene Stellplätze.
Die Schutzwände und Pergolen dürfen auch auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Lagerbehälter (z. B. für Öl und Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden.

4.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Garagen errichtet werden. (gem. § 23 (5) BauNVO)

4.4a Im WA-2 Gebiet kann auf die Erstellung von Tiefgaragen verzichtet werden, wenn die Gebäude lediglich mit einer geringeren Geschoßzahl und kleineren GFZ errichtet werden.

4.5 Einfriedigungen zur Straße sind nur mittels Hecken oder Zäunen aus Holz oder Metall von max. 0,50 m Höhe zulässig. Streifenfundamente, Sockel und Mauerwerkspfeiler sind ausgeschlossen.

4.6 Die rückwärtigen Hausgärten können an den Grenzen mit Einfriedigungen als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 0,80 m versehen werden.

5.0 Äußere Gestaltung

5.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf bis zu 0,90 m über OK der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

5.2 Sichtbare Sockel sind bis max. 0,3 m nur zulässig.

5.3 Aufschüttungen von mehr als 1,00 m oder Abgrabungen von mehr als 0,30 m sind unzulässig. Ausgenommen von dem Abgrabungsverbot sind die festgesetzten Zufahrten zu den Tiefgaragen.

5.4 Innerhalb eines Grundstückes sowie bei Reihenhausanlagen ist die Gestaltung der baulichen Anlagen und Grünanlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Für eine Reihenhausanlage ist die gewählte Dachneigung und Dachform einheitlich herzustellen.

5.5 Außenwandflächen innerhalb eines Grundstückes sind grundsätzlich aus einem Material zu erstellen. Bis 15 % anders gestaltete Wandflächen z. B. Farbbänder, Holz, Keramik etc. sind zulässig. Als einheitliches Wandmaterial sind natürlich Baustoffe wie entweder Putzbau oder Verblendmauerwerk zulässig.

6.0 Dachformen und Dacheindeckung

6.1 Das III. Vollgeschoß ist als Dachgeschoß bzw. Mansarddach auszubilden (§ 2 (5) LBO)

6.2 Bei III-geschossiger Bauweise sind die Dächer teilweise abzuschleppen:
a) Die Traufhöhe darf h = 6,70 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.
b) Ein Bereich von 50 % der Trauflänge je Gebäudeabschnitt darf bis 1,5 m über das oben angeführte Maß angehoben werden.

6.3 Für das WA-Gebiet sind die Festsetzungen des Punktes 6.1 analog anzuwenden. Die generelle Traufhöhe wird mit 4,0 m festgelegt.

6.4 Dachgauben und Loggien sind nur bis 2,00 m Länge zulässig. Sie müssen mind. 2,00 m von Traufen und Ortgängen entfernt sein.

6.5 Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigung sind (in Ausnahmefällen) Abweichungen bis 3° zulässig.

6.6 Dacheindeckungen sind in roten bis braunen Pfannen zulässig.

7.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

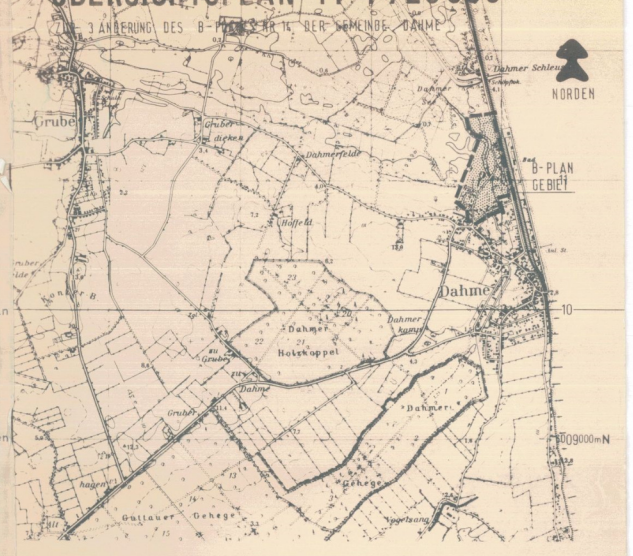
7.1 Auf den dafür vorgesehenen Flächen gilt das Leitungsrecht für die Träger der Ver- und Entsorgung.

7.2 Das Fahrrecht gilt nur für den Anliegerverkehr der Wegeigentümer.

7.3 Das Gehrecht gilt für die Allgemeinheit

12) Diese 3. Änderung des B.-Planes Nr. 14, bestehend aus Planzeichnung und Text ist am 25.8.1982 mit der erforderlichen Bekanntmachung in Kraft getreten und liegt vom 25.8.1982 auf Dauer öffentlich aus.
Dahme, den 9. September 1982 — Gemeinde Dahme - Der Bürgermeister - [Unterschrift]

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000



VERMERKE AUS DEM VERFAHREN:

1) Aufstellungsbeschluß
Die 3. Änderung des B-Planes wurde nach § 9 BBauG auf die Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.11.1979 aufgestellt.
Dahme, den 8.12.1980 — Bürgermeister

2) Bürgerbeteiligung
Die 3. Änderung des B-Planes wurde am 4.3.1980 in einer öffentlichen Anhörung den Bürgern dargestellt und eine Anhörung durchgeführt.
Dahme, den 8.12.1980 — Bürgermeister

3) Entwurfsbeschluß
Die 3. Änderung des B-Planes, bestehend aus Planzeichnung und Text sowie der Begründung in der Fassung vom 8.5.1980 wurde gebilligt. Die Gemeindeverwaltung wurde beauftragt, den B-Plan gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich auszulegen.
Dahme, den 8.12.1980 — Bürgermeister

4) Vorentwurf
Der Vorentwurf wurde den TÖB mit Schreiben der Amtsverwaltung vom 19.5.80 u. 8.10.80 zugeleitet.
Dahme, den 8.12.1980 — Bürgermeister

5) Auslegung
Die 3. Änderung des B-Planes, bestehend aus den Bestandteilen Planzeichnung Teil A und Text Teil B und beiliegender Begründung, hat in der Zeit vom 23.10.1980 bis 25.11.1980 nach vorh., am 14.10.1980 abgeschlossener Bekanntmachung, mit dem Hinweis, daß ANREGUNGEN UND BEDENKEN in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Dahme, den 8.12.1980 — Bürgermeister

6) Satzungsbeschluß
Die Gemeindevertretung hat nach Ausräumen der Bedenken und Berücksichtigung der Anregungen die 3. Änderung des B-Planes, bestehend aus Planzeichnung und Text als Satzung am 27.11.1980 beschlossen. Die beiliegende Begründung wurde gebilligt. Die Amtsverwaltung wurde beauftragt, den B-Plan der Plangenehmigungsbehörde zur Genehmigung gem. § 11 BBauG vorzulegen.
Dahme, den 8.12.1980 — Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am 24.11.1980 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen Planung werden als richtig bescheinigt.
Eutin ~~Oldenburg~~, den 3.12.1980 — ~~Amtsleiter~~ Öff. best. Verm. Ing.

8) Die Genehmigung dieser 3. Änderung des B-Planes, bestehend aus Planzeichnung und Text und beiliegender Begründung wurde nach § 11 BBauG unter Auflagen und mit Hinweisen gem. Verfügung der Plangenehmigungsbehörde dem Landrat des Kreises Ostholstein vom 6.3.1981 mit Az.: 611.0/2-010/B 14 (3) erteilt.
Dahme, den 8. Juli 1981 — Bürgermeister

9) Die Erfüllung der Auflagen (und Hinweise) wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein vom 28.7.1981 u. 22.2.1982 mit Az.: 611.0/2-010 [illegible] bestätigt.
Dahme, den 30. Juni 1982 — Bürgermeister

10) Der Bauleitplan, bestehend aus Planzeichnung und Text und beiliegender Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Dahme, den 30. Juni 1982 — Bürgermeister

11) Diese 3. Änderung des B-Planes, bestehend aus Planzeichnung und Text sowie beiliegender Begründung ist am 5. Mai 1982 mit der erforderlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten und liegt seit dem auf Dauer öffentlich aus.
Dahme, den 30. Juni 1982 — Bürgermeister — s. Ziff. 12