SATZUNG: DER GEMEINDE DAHME vereinfachte 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 FÜR DAS GEBIET „AUF DER LANGEN WIESE"

über die 4. Änderung des B-Planes Nr. 14 für das Gebiet „Am Brookweg" westlich der Dammer Aue, bestehend aus Bestandteil Planzeichnung

MIT DEM TEILBEREICH AM BROOKWEG (WESTLICH DER WOHNANLAGE BEROLINA)

Teil A

Die lange Wiese

TEIL -A-: PLANZEICHNUNG

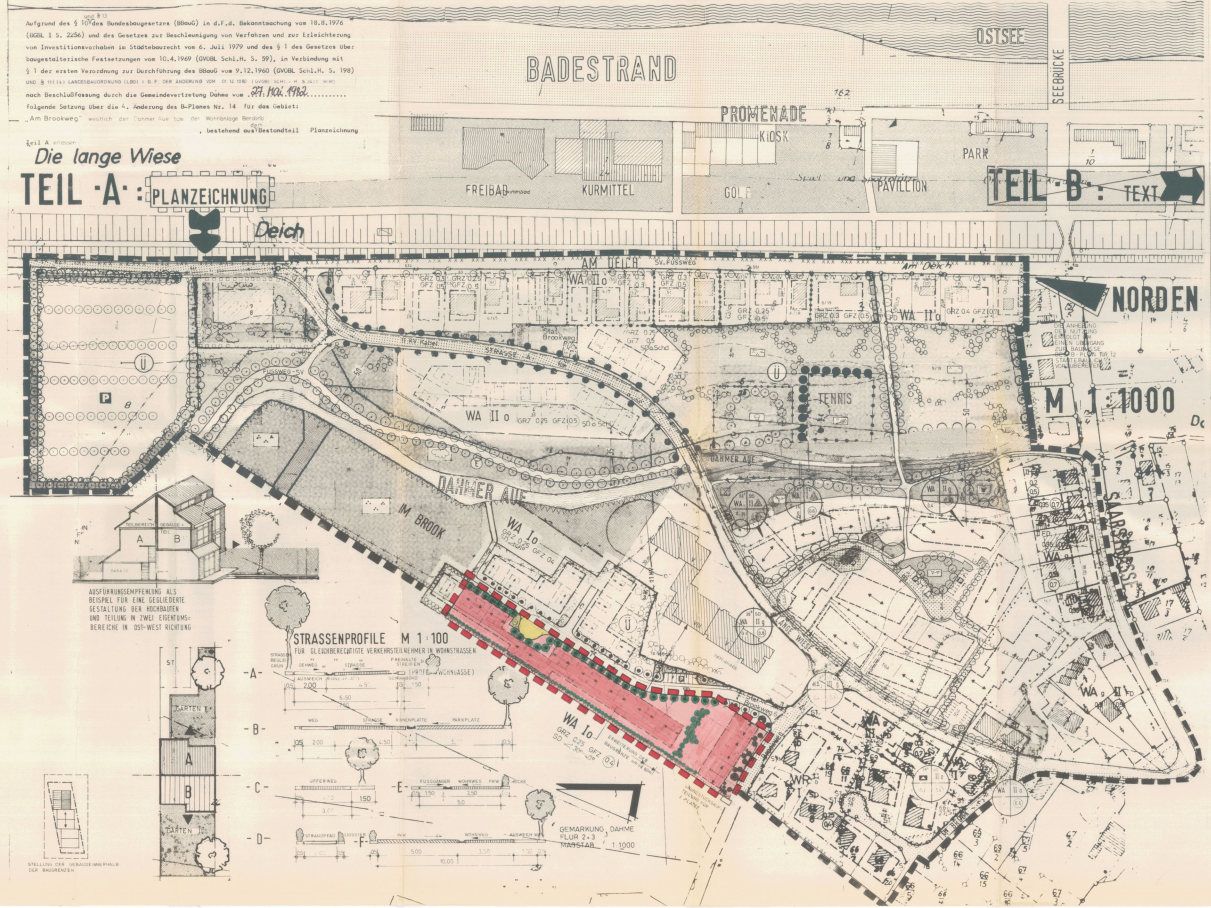
TEIL -B-: TEXT

Deich

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in d.F.d.B. Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) und des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Lösung von Investitionsverhalten in Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10.4.1969 (GVOBl. Schl.H. S. 99), in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 9.12.1960 (GVOBl. Schl.H. S. 198) und § 111 (4) Landesbauordnung (LBO) i. d. F. der Änderung vom 24. 11. 1978 (GVOBl. Schl.H. S. 561) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Dahme vom 24. Nov. 1982 folgende Satzung über die 4. Änderung des B-Planes Nr. 14 für das Gebiet „Am Brookweg" westlich der Dammer Aue, bestehend aus Bestandteil Planzeichnung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes	§ 9 (7) BBauG
	Bereich der 3. ÄNDERUNG des B-Planes von einer Genehmigung ausgenommener Bereich	§ 9 (6) BBauG
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BBauG
WA WR	Allgemeines Wohngebiet Reines Wohngebiet	§ 4 (1),(2)+(3) BauNVO § 3 (1) BauNVO
	(FERIENDORF - GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN)	§ (1)+ BauNVO
		§ 11 (1) BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BBauG
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 + 17 (4) BauNVO
GRZ 0,35	Grundflächenzahl GRZ	§ 16,17 +19 BauNVO
GFZ	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 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Baulinie	§ 23 (2) BauNVO
	vorges. Stellung der Gebäude (Firstrichtung und Neigungsrichtung)	
SD FD WD	Satteldach Flachdach Dachneigung	
	NUR HAUSGRUPPEN (GEBÄUDE ZUSAMMEN MIT DACH- UND WAND-)	
	VERKEHRSFLÄCHEN (öffentlich)	§ 9 (1) Nr. 11 BBauG
	Straßenbegrenzungslinie	
	Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen (FUSSWEGE, RADWEGE)	
	Straßenverkehrsflächen (Fahrverkehr) (VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH)	
P	öffentl. Parkflächen (ruhender Verkehr)	
	sonst. öffentl. Verkehrsflächen (Geh-, Radfahrverkehr, Radfahrverkehr, Fußgängerbereich, Weg, Steg, Platz, Rad- und Gehweg)	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Privatgrund) z.G. der Anlieger und Versorgungsträger	
	VERSORGUNGSFLÄCHEN UND LEITUNGEN	§ 9 (1) Nr. 21 BBauG § 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)	
	Crataegus x lavallei (Hagedorn, Allesbone)	
	Ulmus carpinifolia Sarfmanii (Parkplatzbaum schattenspendend)	
	Platanen	
	Morus alba Pendula (Buschgruppe für Rasenflächen)	
	Pflicht zum Erhalten von vorh. Bäumen & Strauchern	§ 9 (25) b BBauG
	künftig fortfallende Bäume	
	Kastanie	
	Wasserflächen	§ 9 (1) 16 BBauG
	Umgrenzung für Flächen, bei deren Bebauung und sonstige: Nutzung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsanlagen gegen Naturgewalten (Hochwasser) erforderlich sind.	
	FLÄCHEN FÜR TIEFGAREN	§§ 11 22 BNVO § 9 (1) 22 BBauG
	FESTSETZUNG VON ZUFAHRTEN	§§ 11 22 BNVO § 9 (1) 4 BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (4) BauNVO
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (Sicht für SICHTDREIECKE)	§ 9 (1) 10 BBauG
II NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		§ 9 (6) BBauG
	Dammer 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.4bec Str.WG
III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	vorhandene Grundstücksgrenze	
	künftig fortfallende Grundstücksgrenze	
	Höhenlinie mit Höhenangaben	
	vorhandene Flurstücksbezeichnungen	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	künftig fortfallende bauliche Anlagen	
	Erholungsschutzstreifen gem. § 17 a LNG	
	vorhandene Straßennahmen	



TEIL B: TEXT

Teil B I/1

(DER TEIL B - DER SATZUNG IST NICHT GEGENSTAND DER 4 ÄNDERUNG UND HAT DAHER LEDIGLICH DEKLARATORISCHE BEDEUTUNG)

00. Für den in den Teil A Planzeichnung festgesetzten Bestandteil des Bebauungsplanes werden hier die textlichen Festsetzungen deklaratorisch dargestellt.

1.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) 2 BBauG. Es wird festgesetzt.

1.1 Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen ist zulässig, wenn die Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten wird. (Gem. § 25 (5) BauNVO).

1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur für folgende Anlagen zulässig.

a) Sicht- und windschutzwände mit max. 2,0 m Höhe und max. 6,0 m Länge.

b) Pergolen, Eingangsüberdachungen im Zusammenhang mit der Stellplatzüberdachung.

c) Anstellräume mit max. 8 qm Grundfläche und max. 3 m von Hauptgebäude entfernt.

1.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur Stellplätze und offene überdachte Stellplätze errichtet werden. (gem. § 23 (5) BauNVO).

1.4 Zu- und Abfahrten von Garagen und Stellplätzen sind in Erdeinschnitten tiefer als 0,5 m nicht zulässig.

1.5 Abstellraumdächer und Stellplatzdächer sind einheitlich aus dunkel getränkten Hölzern mit kieselbedecktem Flachdächern max. 2° Neigung zu erstellen.

2.0 Bauw., Strücher und Gewässer gem. § 9 (1) Nr. 25 + 20

2.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungsflächen sind wie auch bei den Baumreihen heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen. Der Anteil an Nadelgehölzen darf 20 % nicht überschreiten.

2.2 Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12 - 16 cm haben, Ziefern eine Höhe h = 150/200 cm.

2.0 Die äußere Gestaltung gem. § 9 (4) BBauG und § 1 VFO

vom 9.12.1960 Es wird festgesetzt (§ 9 (2) BBauG)

5.1 Innerhalb abgegrenzter Gebiete ist die Gestaltung der baulichen Anlagen und Grünanlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Sichtbare Sockelhöhen sind bis zu 0,4 m zulässig.

5.2 Zu- und Abfahrten von Garagen oder entsprechende Stellplätze sind in Erdeinschnitten tiefer als 0,5 m nicht zulässig.

5.3 Die Firsthöhen der Gebäude sollen generell 9,00 m über Terrain nicht überschreiten.

6.0 GESTALTUNG DER ANPFLANZUNGEN

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke bzw. Einzelflächen sind landschaftsgärtnerisch als belebte Vegetationsflächen anzulegen. und Rasenflächen mit lockeren Baum- und Buschgruppenbepflanzungen zu gestalten. Die Grundstücke können an den Grenzen zur Straße mit Feldsteinen und Grassoden bis zu einer Höhe von 60 cm befestigt werden.

Darüber hinausgehende Einfriedigungen sind nur durch Anpflanzungen mittels Büschen, Hecken und Sträuchern zulässig. Einfriedigungen einzelner Grundstücke zueinander, sind nur mit Maschendrahtzäunen h = 1,0 m zulässig. An den Grenzen der Grundstücke und Einzelflächen sind Erdwälle mit flachen Böschungen (1:2) bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Darüber hinausgehende Aufschüttungen sind genehmigungspflichtig.

2.2 Gestaltung

5.1 Dachformen: Von den in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen sind Abweichungen bis 7° zulässig.

5.2 Dacheindeckung: In dunkler Dacheindeckung zulässig. Flachdächer sind als kiesbedeckte Flächen mit max. 2° Neigung auszubilden. Dachaufbauten müssen von dem Giebel einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten. Die Längen dürfen 4,00 m nicht überschreiten.

5.3 Außenwandgestaltung: Die Außenwände sind weiß geputzt, geschlämmt oder aus rotem Verblendmauerwerk herzustellen. Von dem Grundmaterial können 20 % der Fläche abweichend anderseitig ausgeführt werden. (Holz, Beton, Eternit, Farbstreifen usw.)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000

MIT KENNZEICHNUNG DES B-PLANGEBIETES UND AMTLICHEN KARTEN



VERMERKE AUS DEM VERFAHREN:

1) Aufstellungsbeschluß

Die 4. Änderung des B-Planes wurde nach § 9 BBauG auf die Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 2. Juni 1982 aufgestellt.

Dahme, den 29. Juni 1982 Bürgermeister

2) Bürgerbeteiligung

Die 4. Änderung des B-Planes wurde am ..... in einer öffentlichen Anhörung den Bürgern dargestellt und einer Aussprache durchgeführt.

Dahme, den .....
Bürgermeister

3) Entwurfsbeschluß

Die 4. Änderung des B-Planes, bestehend aus Planzeichnung und Text sowie der Begründung in der Fassung vom ..... wurde gebilligt. Die Gemeindeverwaltung wurde beauftragt, den B-Plan gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich auszulegen.

Dahme, den .....
Bürgermeister

4) Vorentwurf

Der Vorentwurf wurde den TÖB mit Schreiben der Amtsverwaltung vom 25. Juni 1982 zugeleitet.

Dahme, den 29. Juni 1982 Bürgermeister

5) Auslegung

Die 4. Änderung des B-Planes, bestehend aus den Bestandteilen Planzeichnung Teil A und Text Teil B und beiliegender Begründung, hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach vorh., am ..... ortsüblicher Bekanntmachung mit den Hinweis, daß ANREGUNGEN UND BEDENKEN in / der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, jedermann Einsicht öffentlich zugelegen.

Dahme, den .....
Bürgermeister

6) Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertretung hat nach Ausräumen der Bedenken und Berücksichtigung der Anregungen die 4. Änderung des B-Planes, bestehend aus Planzeichnung als Satzung am ..... beschlossen. Die beiliegende Begründung wurde gebilligt. (§ 10 (1) BBauG) Die Amtsverwaltung wurde beauftragt, den B-Plan der Plangenehmigungsbehörde zur Genehmigung gem. § 11 BBauG vorzulegen.

Dahme, den 29. Juni 1982 Bürgermeister

7) Der katasteramtliche Bestand am ..... wurde die geometrischen Festsetzungen der neuen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg, den.....
Amtsleiter

8) Mit Verfügung des Herrn Landrats des Kreises Ostholstein ..... für Planung, Hochbau und Landschaftspflege -, 240 Eutin, Tech. Str. 1, 2400 ... Az.: 611.-6/2-0-To B 14/4, wurden gemäß § 11 (3) Verordnung mit § 6 Abs. 2 bis 4 Bundesbaugesetz in der Fassung der Änderung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und des § 111 (4) LBO in der Fassung der Änderung vom 4.12.1980 (GVOBl. Schl.-H. S. 342) in Verbindung mit den Gesetz über baugestalterische Festsetzungen vom 10.4.1969 (GVOBl. Schl.-H. S. 99), die baugestalterischen Festsetzungen genehmigt.

Dahme, den 9. Sept. 1982 Der Bürgermeister

Umfahrte Dahme

9) Der Bauleitplan, bestehend aus Planzeichnung und Text und beiliegender Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Dahme, den 9. Sept. 1982 Bürgermeister

10) Diese 4. Änderung des B-Planes, bestehend aus Planzeichnung sowie beiliegender Begründung ist am ..... mit der erforderlichen Bekanntmachung auf Dauer öffentlich aus. in Kraft getreten und liegt seit dem 20.6.1983

Dahme, den 9. Sept. 1982 Bürgermeister