Satzung der Gemeinde Dahme über den Bebauungsplan Nr. 19 "Apfelgarten"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBL.S. 2141), in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung geltenden Fassung, sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H.47), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.01.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Apfelgarten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, erlassen.

Verfahrensvermerke

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1BauGB ist am 4.06.2002 durchgeführt worden.

Dahme, den 14.07.2003 — Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4.06.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dahme, den 14.07.2003 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 22.01.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt, beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dahme, den 14.07.2003 — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.06.2002 bis 18.07.2002 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gegeben werden können, am 28.05.2002 durch Abdruck in den [illegible] ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dahme, den 14.07.2003 — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Gemeindevertretung hat am 18.09.2002 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dahme, den 14.07.2003 — Bürgermeister

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 7.11.2002 bis zum 10.12.2002 während der Dienststunden nach § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gegeben gemacht werden können, am 26.10.2002 durch Abdruck in den [illegible] ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dahme, den 14.07.2003 — Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 05.06.03 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., den 10.06.03 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.01.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dahme, den 14.07.2003 — Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.01.2003 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.01.2003 gebilligt.

Dahme, den 14.07.2003 — Bürgermeister

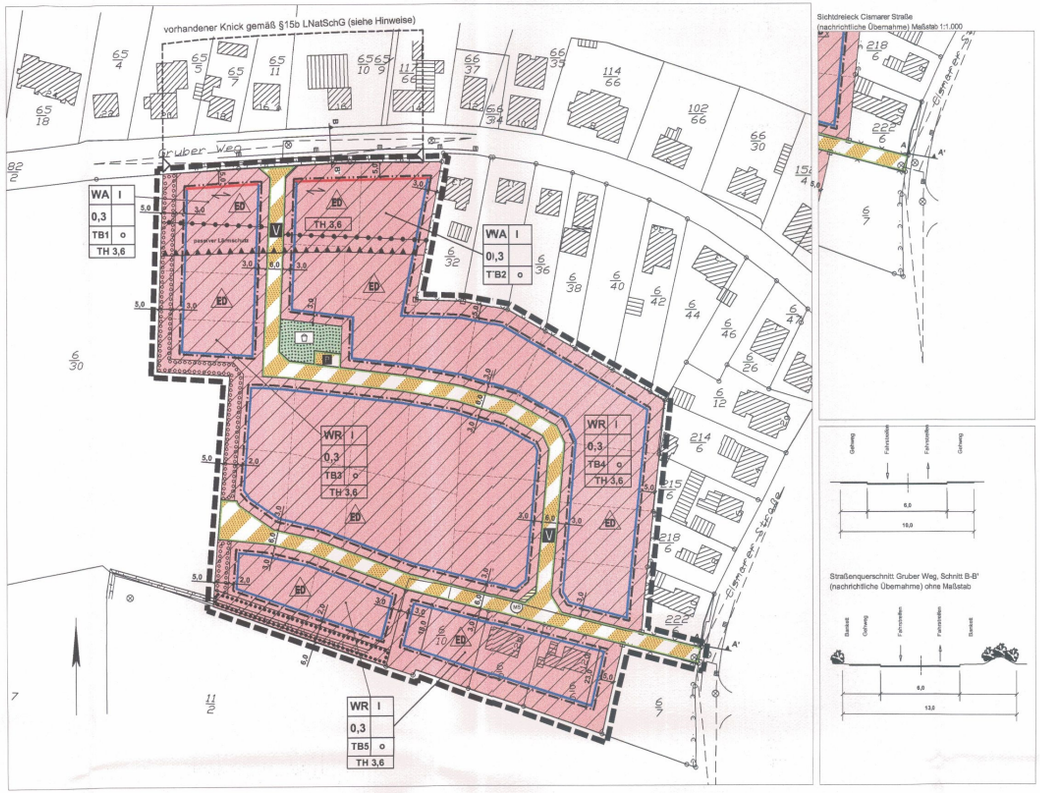
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Dahme, den 14.07.2003 — Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fristen und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.07.2003 in Kraft getreten.

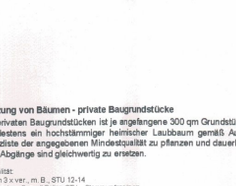
Dahme, den 14.07.2003 — Bürgermeister

Planzeichnung Teil A



Sichtdreieck Elmaer Straße (nachrichtliche Übernahme) Maßstab 1:1.000

Straßenquerschnitt Gruber Weg, Schnitt B-B' (nachrichtliche Übernahme) ohne Maßstab



Text Teil B

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet
In den Teilbereichen TB 3-5 des Reinen Wohngebietes WR sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 1 (6) BauNVO)

1.2 Allgemeines Wohngebiet
In den Teilbereichen TB 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebietes WA sind Nutzungen von den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen die Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 1 (5) bzw. (6) BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

Überschreitung der Grundflächenzahl
Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR und des Allgemeinen Wohngebietes WA darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen, sowie alle sonstigen versiegelten Flächen (Terrassen u.ä.), um nicht mehr als 20 % überschritten werden.
(Rechtsgrundlage §19 (4) Satz 3 BauNVO)

3 Größe der Baugrundstücke

Die Grundstücksgröße für Doppelhäuser muss min. 800 qm betragen, d.h. je Doppelhaushälfte mindestens 400 qm.
(Rechtsgrundlage §9 (1) Nr. 3 BauGB)

4 Höhe baulicher Anlagen

4.1 Höhe baulicher Anlagen
Die Traufhöhe gibt die Höhe zwischen der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie an der Traufseite von Gebäuden und der Bezugshöhe - Bezugspunkt 4.2 - an.

Die Traufhöhe der baulichen Anlage wird mit max. 3,60 m über der Bezugshöhe - Bezugspunkt 4.2 - festgesetzt.
(Rechtsgrundlage § 18 BauNVO)

4.2 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKEF) wird mit max. 0,60 m über dem Bezugspunkt festgesetzt (Normalhöhe).

Der Bezugspunkt ist die endgültige Höhe der Straßenverkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt. Für die Teilbereiche TB 1 und 2 gilt der Gruber Weg als Bezugspunkt. Wenn die Grundstückszufahrt von der Planstraße erfolgt, gilt die endgültige Höhe der Straßenverkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse des Gebäudes.

5 Anzahl der Wohneinheiten

5.1 Je Einzelhaus, bzw. je Haushälfte bei Doppelhäusern ist nur max. eine abgeschlossene Wohneinheit zugelassen. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gleiche gilt auch für sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesbaurecht in den Abstandsflächen zulässig sind.
(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)

7 Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(Rechtsgrundlage (§ 9 (1) Nr. : 24 BauGB)

7.1 Passiver Schallschutz
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind passive Schallschutzmaßnahmen an den westlichen, östlichen und nördlichen Gebäudeseiten erforderlich. Entsprechend DIN 4109 (Abschnitt 5, Tabelle 8) ist bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, das resultierende Schalldämmmaß der Gesamtaußenbauteile von 35 dB, einzuhalten. Die erforderlichen Dämmmaße sind im Einzelfall objektbezogen zu ermitteln und anhand der Berechnungs- und Ausführungsbeispiele der DIN 4109 nachzuweisen.

7.2 Ergänzender passiver Schallschutz
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist an den westlichen, östlichen und nördlichen Gebäudeseiten durch den i Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfügungs- Dämpfungsmaß) oder durch andere Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen FFenstern in Schlafräumen und Kinderzimmern sicherzustellen.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nnr.,20, 25 BauGB)

8.1 Anpflanzung von Gehölzen - Erschließungsstraßen
In den Erschließungsstraßen ist mindestens je 40 laufende Meter ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gemäß Auswahl der Pflanzliste in der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die einzelnen Pflanzstandorte haben mindestens eine offen zu haltende Fläche von 6,0 m² aufzuweisen und sind mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung zu versehen.

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 16-18
v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang

Empfohlene Pflanzliste:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Eichtor Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul´s Scarlet'
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winter-Linde	Tilia cordata

8.2 Anpflanzung von Bäumen - private Baugrundstücke
Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum gemäß Auswahl der Pflanzliste der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x ver., m. B., STU 12-14
ver. = verpflanzt, m. B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm

Empfohlene Pflanzliste:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Eichtor Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Obstgehölze	

8.3 Anpflanzung von Gehölzen
- Grundstücke westliche Plangebietsgrenze *(Ausgleichsmaßnahme)*
Die am westlichen Plangebietsrand entsprechend gekennzeichneten Pflanzflächen sind auf mindestens 30 % der Gesamtfläche gruppenartig zur Raumstrukturierung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzliste mit einem Reihenabstand von 1,5 m und Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität:
Sträucher 2 x ver., o. B., 60-100
ver. = verpflanzt, o. B. = ohne Ballen, Größe in cm

Empfohlene Pflanzliste:

Feld-Ahorn	Acer campestre	Wechsel-Kirsche	Prunus mahaleb
Kornelkirsche	Cornus mas	Trauben-Kirsche	Prunus padus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana	Wildrosen	Rosa spec.
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Obstgehölze	

8.4 Erhalt von Gehölzen - private Baugrundstücke
Alle auf den Baugrundstücken vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen in 100 cm Höhe über dem Erdboden, sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.

Als Ersatzpflanzung ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wachsen die zu pflanzenden Bäume innerhalb zwei Vegetationsperioden nicht an, ist die Pflanzung zu wiederholen.

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x ver., m. B., STU 18-20
ver. = verpflanzt, m. B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm

8.5 Umsetzung der Pflanzpflichten - öffentliche Flächen
Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen hat möglichst parallel zur Herstellung der Erschließungsstraßen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

8.6 Umsetzung der Pflanzpflichten / private Flächen
Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken hat spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

8.7 Wegebeläge
Die Wegebeläge der Grundstückszufahrten, Stell- und Parkplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil, Rasenstein, Schotterrasen) zu erstellen.

8.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
Der Ausgleich der aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe, gemäß der in der Eingriffsbewertung des Grünordnungsplanes vom Januar 2003 (Anlage der Planbegründung) bilanzierten erforderlichen Ausgleichsfläche, umfasst die in der Festsetzung 8.3 genannten Maßnahmen sowie die im Grünordnungsplan genannten Maßnahmen auf Teilen des Flurstückes 32 der Flur 2, Gemarkung Dahme. Die Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammel-Ausgleichsfläche den Eingriffen im Baugebiet (WA-Gebiet und Verkehrsflächen) zugeordnet .
(Rechtsgrundlage § 9 (1a) BauGB)

9.0 Sonstiges

9.1 Teilungsgenehmigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Teilungsgenehmigung durch die Gemeinde Dahme erforderlich. (Rechtsgrundlage § 19 (1) BauGB)

Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WR — Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3 — Grundflächenzahl GRZ
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 14 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes
- TH 3,6 — Traufhöhe als Höchstmaß
- TB1 — Teilbereich
- Firstrichtung

Nachrichtliche Darstellungen

- Grundstücksteilung
- Sichtdreieck
- A A' — Straßenquerschnitt

Hinweise

- Die gekennzeichneten Sichtflächen für die Annäherungssicht gemäß EAHV 93 sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung über 0,70 m Höhe gemessen von Fahrbahnberkante, ständig freizuhalten.
- Der in der Planzeichnung Teil A gekennzeichnete Knick verläuft entlang des Gruber Wegs und der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Lage des Knicks ist der Karte „Biotopstrukturen Bebauungsplangebiet" des Grünordnungsplanes zum Bebauungplan Nr. 19 „Apfelgarten" zu entnehmen. Der Grenzknick unterliegt dem gesetzlichen Schutz sowie den Vorschriften des § 15 b LNatSchG.

Örtliche Bauvorschrift

1 Dächer

1.1 Dachform
In den Baugebieten sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig, dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

1.2 Dachneigung
In den Teilbereichen TB 1 und 2 darf die Neigung der Dächer nur 30-45° (Altgrad), in den Teilbereichen TB 3-5 nur 30-40° (Altgrad) betragen.

Als Ausnahme gilt für Garagen eine Mindestdachneigung von 25° und sind für begrünte Dächer sowie Dächer mit Solar- und Photovoltaikanlanlagen geringere Dachneigungen bis zu einer unteren Grenze von 23 ° zulässig.

1.3 Firstrichtung
In den Teilbereichen TB 1 und 2 ist die Hauptfirstrichtung der Dächer parallel zum Gruber Weg auszurichten (traufenständig).

1.4 Material und Farben
Für die geneigten Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Begrünte Dächer sind ausdrücklich zulässig und deshalb hiervon ausgenommen.
Bei engobierten Dachpfannen muss die Farbe der Engobe dem festgesetzten Farbfächer entsprechen.
Als Ausnahme ist für die geneigten Dächer von Wintergärten Glas zulässig. Bei einer Pfannendeckung gilt der im Satz 1 und 2 festgesetzte Farbfächer.

Sonnenkollektoren sind bis max. 40 %, der der Sonne zugewandten Dachseite, zulässig.

2 Dachgauben
Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf max. 1/3 der Traufenlänge der betrachteten Dachfläche betragen. Maßgebend ist die Schnittlinie der Dachgauben mit der Dachfläche an der breitesten Stelle. Dachsauben müssen einen Mindestabstand von 2 m vom Ortgang beziehungsweise vom Grad an der schmalsten Stelle haben.

3 Fassaden
Massive Blockbohlenkonstruktionen sind ausgeschlossen.

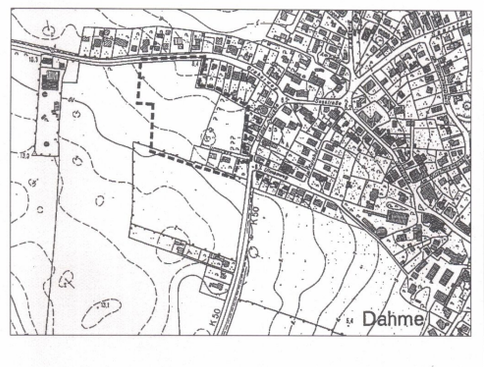
Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für Wohngebäude zu verwenden. Carports sind in Holz zulässig.

4 Garagen
Garagen und Nebengebäude sind nur bis zu einer max. Größe von 36 qm Bruttogrundfläche zulässig.

5 Einfriedungen
Als Abgrenzung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Flächen sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die Höhe der von den öffentlichen Flächen abgewandten Einfriedungen darf max. 1,00 m betragen, wobei lebende Hecken die max. Höhe um bis zu 0,50 m überschreiten dürfen. Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig."

Gemeinde Dahme

Übersichtsplan M 1 : 5000



Gemeinde Dahme

Bebauungsplan Nr. 19 "Apfelgarten"

Maßstab 1 : 1000

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

B N — JULI 2003

Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung
A. Bittner, Dr. U. Bittner, R.-D. Nerenberg
Hildesheimer Str. 173, 30173 Hannover Tel. 0511/98 49 10 Fax /83 19 94