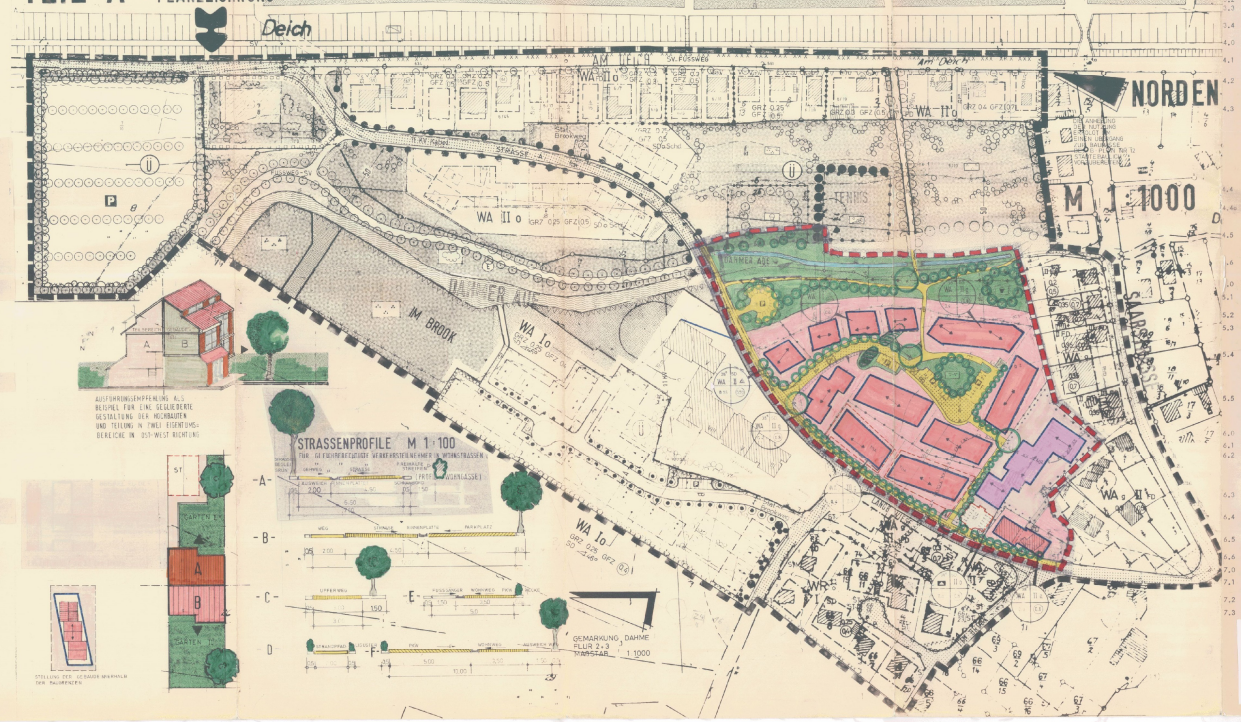
SATZUNG: DER GEMEINDE DAHME ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 FÜR DAS GEBIET „AUF DER LANGEN WIESE" IN DEM TEILBEREICH ZWISCHEN DER DAHMER AUE, DER STRASSE AM BROOK UND NÖRDLICH DER BEBAUUNG AN DER SAARSTRASSE

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 in 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 20.6.1979 (GVOBl. S. 141) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Dahme vom ...22. November 1982... 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 Bestandteilen Planzeichnung (Teil A und den Text Teil B erlassen:

Die lange Wiese

TEIL A: PLANZEICHNUNG

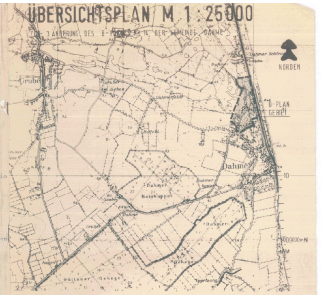
TEIL B: TEXT



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I FESTSETZUNGEN		
	Grenze des zeichnerischen Geltungsbereiches des B-Planes	§ 9 (7) BBauG
	Bereich der 3. des B-Planes	§ 9 (6) BBauG
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BBauG
WA / WS	Allgemeines Wohngebiet / Reines Wohngebiet	§ 4 (1),(2)+(3) BauNVO / § 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
0,25	Grundflächenzahl GRZ	§ 16,17 +19 BauNVO
(0,4)	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	
DN	Dachneigung	
	VERKEHRSFLÄCHEN (öffentlich)	§ 9 (1) Nr. 11 BBauG
	Straßenbegrenzungslinie	" "
	Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen	" "
	Straßenverkehrsflächen (Fahrverkehr)	" "
	öffentl. Parkflächen (ruhender Verkehr)	" "
	sonst. öffentl. Verkehrsfl. (Lotsverkehr, Radfahrverkehr, Wanderweg, Lehrpfad, Kinderspielstraße, Mischfläche)	" "
	Flächen (Privatgrund) z.Gr. der Anlieger und Versorgungsträger	§ 9 (1) Nr. 21 BBauG
	VERSORGUNGSFLÄCHEN UND LEITUNGEN	§ 9 (1) Nr.12+13 BBauG
(A)	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 aeb BBauG
	Pflicht zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Strauchgruppen	§ 9 (1) 25 a BBauG
	Pflanzenerhaltungsgebot: Salix alba Salicaceae (Silberweide)	
	Carpinus betulus (Hainbuche, Weißbuche)	
	Ulmus carpinifolia Serfonsis (Parkplatzbaum schattenspendend)	
	Platane	
	Pflicht zum Erhalten von vorh. Bäumen u. Sträuchern	§ 9 (25) b BBauG
	künftig fortfallende Bäume	
	Wasserflächen	§ 9 (1) 16 BBauG
	Begrenzung für Flächen, bei denen Bebauung und sonstiger Nutzung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Hochwasser) erforderlich sind.	
	FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN	§ 9 (1) 4 BBauG
	FESTSETZUNG VON ZUFAHRTEN	§ 9 (1) 4 BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (4) BauNVO
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (SIHT ZU SICHTDREIECKE)	§ 9 (1) 10 BBauG
II NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		§ 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.4bc Str.WG
III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	vorhandene Grundstücksgrenze	
	künftig fortfallende Grundstücksgrenze	
103	Höhenlinie mit Höhenangaben	
	vorhandene Flurstücksbezeichnungen	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	künftig fortfallende bauliche Anlagen	
	Erholungsverkehrsstraßen gem. § 17 a LStG	
Am Deich	vorhandene Straßennamen	

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25000



VERMERKE AUS DEM VERFAHREN:

1) Aufstellungsbeschluß
Die 3. Änderung des B-Planes wurde nach § 2 BBauG auf die Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...22.11.1982... aufgestellt.
Dahme, den ...8. Juli 1983... Bürgermeister

2) Bürgerbeteiligung
Die 3. Änderung des B-Planes wurde am ...22.2.1983... in einer öffentlichen Anhörung den Bürgern dargestellt und eine Anhörung durchgeführt.
Dahme, den ...8. Juli 1983... Bürgermeister

3) Entwurfsbeschluß
Die 3. Änderung des B.Planes, bestehend aus Planzeichnung und Text sowie der Begründung in der Fassung vom ...22.11.1982... wurde gebilligt. Die Gemeindeverwaltung wurde beauftragt, den B-Plan gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich auszulegen.
Dahme, den ...8. Juli 1983... Bürgermeister

4) Vorentwurf
Der Vorentwurf wurde den TÖB mit Schreiben der Amtsverwaltung vom ...22.11.1982... zugeleitet.
Dahme, den ...8. Juli 1983... 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 ...21.12.1982 bis 21.1.1983... nach vorh., am ...14.12.1982... ortsüblich bekanntgemachtem Bekanntmachung, mit den Hinweis, daß ANREGUNGEN und BEDENKEN in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Dahme, den ...8. Juli 1983... 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 ...22.6.1983... beschlossen.
Die beiliegende Begründung wurde gebilligt.
Die Amtsverwaltung wurde beauftragt, den B-Plan der Plangenehmigungsbehörde zur Genehmigung gem. § 11 BBauG vorzulegen.
Dahme, den ...8. Juli 1983... Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am 27.11.1982... sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg, den 1.11.1983... Amtsleiter

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 des Landrat des Kreises Ostholstein vom ...22.11.1982... mit Az. ...610/60-623... erteilt.
Dahme, den 8. Juli 1983... Bürgermeister

9) Die Erfüllung der Auflagen (und Hinweise) wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein vom 22.2.1983... mit Az. ...610/60-623... bestätigt.
Dahme, den ...30. Juni 1983... Bürgermeister

10) Der Bauleitplan, bestehend aus Planzeichnung und Text und beiliegender Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Dahme, den ...30. Juni 1983... Bürgermeister

11) Diese 3.Änderung des B-Planes, bestehend aus Planzeichnung und Text sowie beiliegender Begründung ist am 21.10.1983 mit der erforderlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten und liegt seit dem auf Dauer öffentlich aus.
Dahme, den ...30. Juni 1983... Bürgermeister

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 - Gemeinschaftsanlagen - sind folgende baulichen Anlagen zulässig:
a) Einrichtungen für die Inselhausenbildung
b) Seminarräume (für die Feuerwehr oder DLRG)
c) Lesehalle
d) Freizeiträume (Tischtennis)
e) sowie Einrichtung zur Versorgung der obigen Anlagen mit einer Kantine und Gemüsterrolagen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.
Gebäude, deren Gebäudefronten breiter oder länger als 12 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden (z. B. Stadtreihenhäuser). Die Gliederung ist Fassaden und Dachvorsprüngen wie folgt vorzunehmen:
a) Horizontal im First, Traufe und den Geschossen mit einem Höhenversatz von mind. 30,5 cm.
b) Senkrecht in Abschnitte durch Vor- oder Rücksprünge der Bauflucht mit mind. 1,25 m.
Fassaden müssen durch Öffnungen (Fenster, Nischen, Türen usw.) untergliedert werden. Öffnungen müssen allseitig von Rundflächen umgeben sein. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.
Abstellräume sind nur in Verbindung mit den Hauptgebäude oder einer Garage zulässig (ges. § 22 (4) BauNVO). Sie dürfen eine Grundfläche von 8 qm nicht überschreiten.
Thuja, Sträucher
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher sind als heimische Laubhölzer zu pflanzen § 9 (1) 25 BBauG.
Die in der Planzeichnung als vorhanden festgesetzten Bäume sind zu erhalten.
Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stamm-Umfang von mind. 12-16 cm haben, Kiefern eine Höhe von h = 150/200 cm.
In 100 qm nicht bebaute Grundstücksfl. ist mind. ein Baum und Strauch zu pflanzen.
4.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
ges. § 9 (1) 2 BBauG. Es wird Festgesetzt:
4.1 Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen um 1,0 m ist zulässig, wenn die Grundfläche insgesamt (GRZ) nicht überschritten wird. (ges. § 23 (3) BauNVO).
4.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind jedwege bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über Straßenbekante unzulässig. Ausgenommen sind die Straßenbäume.
4.3 Als Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur folgende Anlagen zulässig: (ges. § 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. (ges. § 23 (5) BauNVO)
4.4a Im WA-2 Gebiet kann auf die Erstellung von Tiefgaragen verzichtet werden, wenn 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 Hauswerkspfeiler 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 zugehörigen 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 den 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 des 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 % andersgestaltete Wandflächen z. B. Fachwerk, Holz, Kamsik 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 (6) BBauG).
6.2 Bei III-geschossiger Bauweise sind die Dächer teilweise abzuschleppen:
a) Die Traufhöhe darf h = 6,70 m über gewachsenes Gelände nicht überschreiten.
b) Ein Bereich von 50 % der Traufhöhe 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. 2,0 von Traufen und Ortgängen entfernt sein.
6.5 Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigung sind (in Ausnahmefällen) Abweichungen bis 7° 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

Diese 3. Änderung des B.-Planes Nr. 14, bestehend aus Planzeichnung und Text Let se 20.8.1982 mit den erforderlichen Bekanntmachung in Kraft getreten und liegt von 25.8.1982 auf Dauer öffentlich aus.
Dahme, den 9. September 1982 Der Bürgermeister