

HINWEISE

Es gilt die Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11.7.1994. Die gestalterischen Absichten zu den Freiflächen werden im Granordnungsplan erläutert.



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 5.12.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck am 15.7.1996 / 16.7.1996 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 9.12.1997 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 9.12.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 27.10.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.9.1999 bis 27.10.1999 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, erneut am 12.7.2000 in den Lübecker Nachrichten und am 13.7.2000 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der katastermäßige Bestand am 25.04.01 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.1.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.1.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Dalldorf, den 10. MAI 2001
 Der Bürgermeister
 K. Kump

Ratzburg, den 4.05.01
 Leiter des Katasteramtes
 Jürg Wohlbeier

Dalldorf, den 10. MAI 2001
 Der Bürgermeister
 K. Kump

9. Aufgrund eines Bekanntmachungfehlers ist die Auslegung wiederholt worden. Anregungen wurden während der öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.7.2000 bis 30.8.2000 nach § 3 Abs.2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, erneut am 12.7.2000 in den Lübecker Nachrichten und am 13.7.2000 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekannt gemacht.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erneut am 10.10.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.
12. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12.06.01 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 13.06.01 in Kraft getreten.

Dalldorf, den 10. MAI 2001
 Der Bürgermeister
 K. Kump

Dalldorf, den 10. MAI 2001
 Der Bürgermeister
 K. Kump

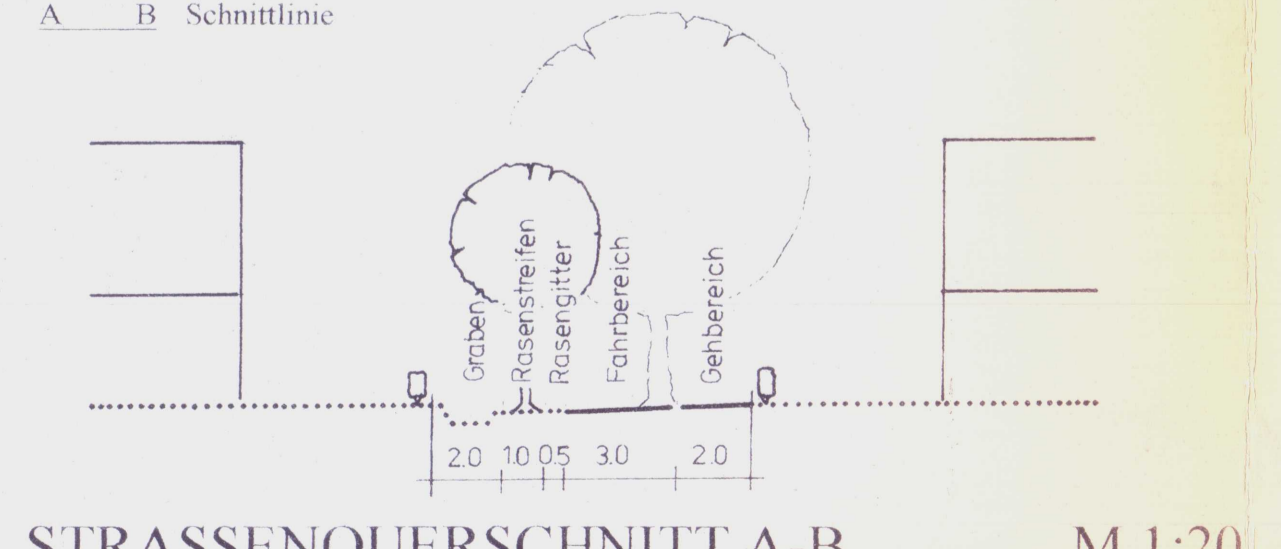
Dalldorf, den 10. MAI 2001
 Der Bürgermeister
 K. Kump

Dalldorf, den 13.06.01
 Der Bürgermeister
 K. Kump

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:1000

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- FESTSETZUNGEN:**
1. Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet, § 9(1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO
- 2.** Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl, § 9(1) Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO
- 1** Zahl der Vollgeschosse, § 9(1) Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO
- 3.** Bauweise
- o** Offene Bauweise, § 9(1) Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
- △** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, § 9(1) Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
- Baugrenze, § 9(1) Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
- 4. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche, § 9(1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie, § 9(1) Nr. 11 BauGB
- ▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9(1) Nr. 11 BauGB
- V** Verkehrsberuhigter Bereich, § 9(1) Nr. 11 BauGB
- P** Öffentliche Parkplatzfläche, § 9(1) Nr. 11 BauGB
- ↑** Fußgängerbereich, § 9(1) Nr. 11 BauGB
- 5. Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche, § 9(1) Nr. 15 BauGB
- VM** Zweckbestimmung: Versickerungsmulde
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- ⊙** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Knickschutzstreifen, § 9(1) Nr. 20 und (6) BauGB

- ⊙** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Sukzessionsfläche, § 9(1) Nr. 20 und (6) BauGB
- Pflanzgebot für großkronige Laubbäume, § 9(1) Nr. 25 und (6) BauGB
- ☁** Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knickerergänzung), § 9(1) Nr. 25 und (6) BauGB
- 7.** Nachrichtliche Übernahmen, § 9(6) BauGB
- ☁** Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Vorhandener Knick, geschützt nach L.NatSchG § 15b), § 9(1) Nr. 25 und (6) BauGB
- 8.** Sonstige Planzeichen
- GA/ST** Umgrenzung von Flächen für die Zweckbestimmung: Garagen und Stellplätze, § 9(1) Nr. 4 BauGB
- ▭** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9(7) BauGB
- A/B** Bezeichnung der Teilgeltungsbereiche
- 9.** Darstellungen ohne Normcharakter
- 2W** Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen
- 100m** 100 m-Abstand zum Emissionsschwerpunkt
- 95/6** Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- ± 5,0** Maßangabe in Metern
- A/B** Schnittlinie



TEIL B: TEXT

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Beschränkung der Wohnungsanzahl, § 9(1) Nr. 6 BauGB
1. In den Wohngebäuden sind jeweils nicht mehr als zwei Wohneinheiten (2W) zulässig. Bei Einzelhäusern darf dieses nur ausnahmsweise der Fall sein, wenn die zweite Wohnung gegenüber der Hauptwohnung deutlich untergeordnet ist.
- Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9(1) Nr. 20 BauGB iVm Pflanz- und Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, § 9(1) Nr. 25a und 25b
2. Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 'Knickschutzstreifen' sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Entlang der vorhandenen bzw. zu entwickelnden Knicks ist gegenüber der Wohnbaufläche ein 2,0 m breiter Pufferstreifen (Knickschutzstreifen, gemessen vom Knickfuß) anzulegen. Die Begrünung erfolgt durch natürliche Entwicklung. Eine Ansaat bzw. Bepflanzung ist nicht zulässig. Der Knickschutzstreifen ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen und lediglich maximal 1x jährlich zu mähen, um ein Aufkommen von Gehölzen zu vermeiden. Die Anlage von offenen Versickerungseinrichtungen ist in diesem Bereich zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9(1) Nr. 20 BauGB
3. Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 'Sukzessionsfläche' sind alle Handlungen, die diese Eigenentwicklung der Natur stören, nicht zulässig.
4. Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich' und 'Verkehrsberuhigter Bereich' anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb der Fläche oder über angrenzende öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Versickerungsmulde durch 'Versickerungsmulden' oder ergänzende bauliche oder technische Maßnahmen möglichst vollständig zu versickern.
5. Das innerhalb des allgemeinen Wohngebietes anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser ist hier durch bauliche oder technische Maßnahmen möglichst vollständig zu versickern. Eine Kombination der Versickerung mit Teich- und Regenwasser-nutzungsanlagen ist zulässig.
- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, § 9(1) Nr. 25a und 25b BauGB
6. Für die innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung 'Versickerungsmulde' festgesetzten Anpflanzgebote für Einzelbäume sind großkronige, standortgerechte Laubbäume (Laubbäume 1. Ordnung) zu verwenden und dauerhaft zu erhalten (Zu Pflanzqualitäten und -arten siehe GOP). Technisch begründete Veränderungen des Pflanzstandortes sind zulässig, wobei der Charakter der Bepflanzung zu erhalten ist.

- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §9(4) BauGB u § 92 LBO**
7. Die 2 Knickerergänzungen sind mit standortgerechten Laubgehölzen nachzupflanzen. Die Ausbildung des Knickwalls erfolgt in Anlehnung an die bestehenden Knicks. (Zu Pflanzabständen, -qualitäten und -arten siehe GOP)
8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung 'Versickerungsmulde' ist je angrenzende Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum (Laubbaum 2. Ordnung) unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, der Versickerungsmulde, der Beleuchtung sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Zu Pflanzqualitäten und -arten siehe GOP)
- Die öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung 'Versickerungsmulde' ist dauerhaft zu begrünen. Lediglich Grundstückszufahrten sind zulässig.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen, § 8a BNatSchG u. § 9(1a) BauGB
9. Die unter der Ziffern 3 getroffene textliche Festsetzung ist eine Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes i.S.v. § 8a BNatSchG für die Beeinträchtigung des Schutzzutes Boden und wird den Grundstücken innerhalb des Teilgeltungsbereiches A des Bebauungsplanes zugeordnet.
1. Auf den Wohngebäuden sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig.
2. Die Dachdeckung darf nur mit Plännen in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen vorgenommen werden.
3. Die Außenwände müssen in Sichtmauerwerk in rötlichen und rotbraunen Farbtönen ausgeführt werden. Giebeldreiecke sind auch in Holzverkleidungen zulässig.

**GEMEINDE DALLDORF
 BEBAUUNGSPLAN NR. 3**

**SATZUNG DER GEMEINDE DALLDORF ÜBER DEN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET HAUPT-
 STRASSE, SÜDLICH DES SPORTPLATZES (FLUR-
 STÜCKE 95/7 BIS 95/26, 102) UND DAS GEBIET ÖST-
 LICH DER BAHNSTRECKE (FLURSTÜCK 131/39)**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.10.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Hauptstraße, südlich des Sportplatzes“ (Flurstücke 95/7 bis 95/26, 102), sowie das Gebiet östlich der Bahnstrecke (Flurstück 131/39) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

STAND APRIL 2001

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE DALLDORF

VERFASSER:

RÜDIGER SCHWENCKE
 DR.-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
 AN DER MAUER 84, 23552 LÜBECK
 TEL. 0451 / 704767

BRIEN-WESSELS-WERNIG GMBH
 FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
 ELISABETH-HASEL-OFF-STR. 1, 23564 LÜBECK
 TEL. 0451 / 610680, FAX. 0451 / 6106833