Einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8 der Gemeinde Dahme

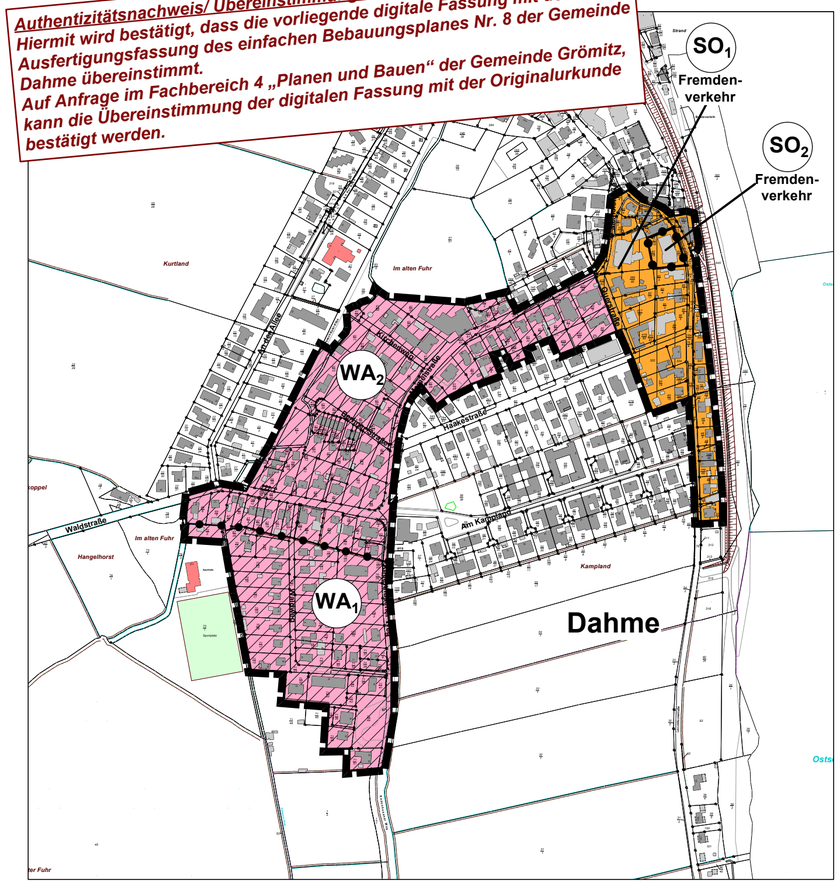
Teil A: Planzeichnung

M 1: 5.000

0 100 [m]

N W O S

Authentizitätsnachweis/ Übereinstimmungsvermerk:
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Dahme übereinstimmt.
Auf Anfrage im Fachbereich 4 „Planen und Bauen" der Gemeinde Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.



Planzeichenerklärung

Es gelten die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, das **Baugesetzbuch** (BauGB - vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und die **Landesbauordnung von Schleswig- Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 2024, 504)

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA — Allgemeines Baugebiet (§ 4 BauNVO)

SO (Gebiet für Fremdenverkehr) — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Gebiet für Fremdenverkehr

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist in der in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(2) Abweichend von Punkt 1.1 (1) ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung "*Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 BauGB*" zulässig, wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist und gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer baulich untergeordneten Bedeutung ist, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Erneuerungen dieser Anlagen bleiben somit allgemein zulässig.

(3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO im WA-1-Gebiet ausnahmsweise zulässig, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Räume und Gebäude (sprich: Hotels) im WA-1-Gebiet ortsuntypisch. Sie bleibt daher unzulässig und ist damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(4) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO im WA-2-Gebiet allgemein zulässig, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist.
Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Räume und Gebäude (sprich: Hotels) nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bleiben hingegen im WA-2-Gebiet ausnahmsweise zulässig.

(5) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.2 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Gebiet für Fremdenverkehr - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen sowie von Dauerwohnungen bzw. der Sicherung der gemeindlichen Infrastruktur und des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.

(2) Zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
2. Ferienwohnungen in Räumen oder Gebäuden, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
5. sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen dienen,
6. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gelten,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
8. Stellplätze, Carports, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

(3) Ausnahmsweise sind "*Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*" zulässig, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

1.3 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)

In den WA- und SO-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in den Bereichen zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Baufluchten der Hauptgebäude unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)

In den WA- und SO-Gebieten mit einer nach § 34 BauGB zulässigen Ein- und Zweigeschossigkeit darf
- die Traufhöhe für zulässige eingeschossige Gebäude maximal 4,00 m,
- die Traufhöhe für zulässige zweigeschossige Gebäude maximal 7,00 m und
- die Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) für ein- und zweigeschossige Gebäude max. 9,00 m

in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite über der Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße betragen.
Ausnahmen von den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind für reetgedeckte Dächer von Hauptgebäuden zulässig.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist:
a) bei ebenem und abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße und
b) bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.

Dabei darf der Erdgeschossfußboden nicht tiefer als + 0,10 m und nicht höher als + 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diese Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.

2.2 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Innerhalb des SO-2-Gebietes ist eine Viergeschossigkeit zulässig.

3. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion in dem SO-Gebiet - Gebiet für Fremdenverkehr - unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereichs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB folgendes der Genehmigungspflicht:
1. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
2. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
3. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
4. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
5. die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind - im Falle der Text Ziffer 1.2 (3).

4. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

(1) Zufahrt je Grundstück: Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zulässig, wenn eine maximale zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Bei mehr als einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite je Grundstück zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

(2) Vorgärten und Gärten: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

(3) Einfriedung: Im Falle der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig und zwar:
- als Laubgehölze in Form einer Hecke und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder
- als bepflanzte Steinwälle.

(4) Dachneigung: Die Mindestdachneigung von eingeschossigen und zweigeschossigen Hauptgebäuden beträgt 15 Grad.

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz, eingesehen werden.

Verfasser:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 13 mit § 13a und § 30 Abs. 3 BauGB und § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.05.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8 der Gemeinde Dahme für ein Gebiet in Dahme zwischen der Ostsee, der Memelstraße, der Paasch-Eyler-Allee, dem Waldweg und der Haakestraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.05.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.05.2024 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*".

2. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.05.2024 verzichtet.

3. Die Gemeindevertretung hat am 14.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2024 bis einschließlich dem 09.09.2024 im Internet unter *https://www.groemitz.eu/dahme/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden.
Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 26.07.2024 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*" ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter *https://www.groemitz.eu/dahme/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.08.2024 und vom 08.10.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Die Gemeindevertretung hat am 17.09.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung erneut beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach der Veröffentlichung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden entsprechend nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2024 bis einschließlich dem 23.10.2024 im Internet unter *https://www.groemitz.eu/dahme/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein veröffentlicht.
Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden.
Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen, sowie zu deren möglichen Auswirkungen, abgegeben werden können, am 26.09.2024 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*" ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter *https://www.groemitz.eu/dahme/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* ins Internet eingestellt.

Dahme, 16.05.2025 Siegel (gez. Stefanie Friedrich-Suhr) - Bürgermeisterin -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.05.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 05.05.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Dahme, 16.05.2025 Siegel (gez. Stefanie Friedrich-Suhr) - Bürgermeisterin -

10. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Dahme, 16.05.2025 Siegel (gez. Stefanie Friedrich-Suhr) - Bürgermeisterin -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 27.05.2025 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*" ortsüblich bekannt gemacht. 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) (in der Fassung vom 28. Februar 2003, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 101a und 102 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 957)) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28.05.2025 in Kraft getreten.

Dahme, 28.05.2025 Siegel (gez. Stefanie Friedrich-Suhr) - Bürgermeisterin -

Satzung der Gemeinde Dahme über den einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8

für ein Gebiet in Dahme zwischen der Ostsee, der Memelstraße, der Paasch-Eyler-Allee, dem Waldweg und der Haakestraße

Stand: 05.05.2025