3. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Dahme

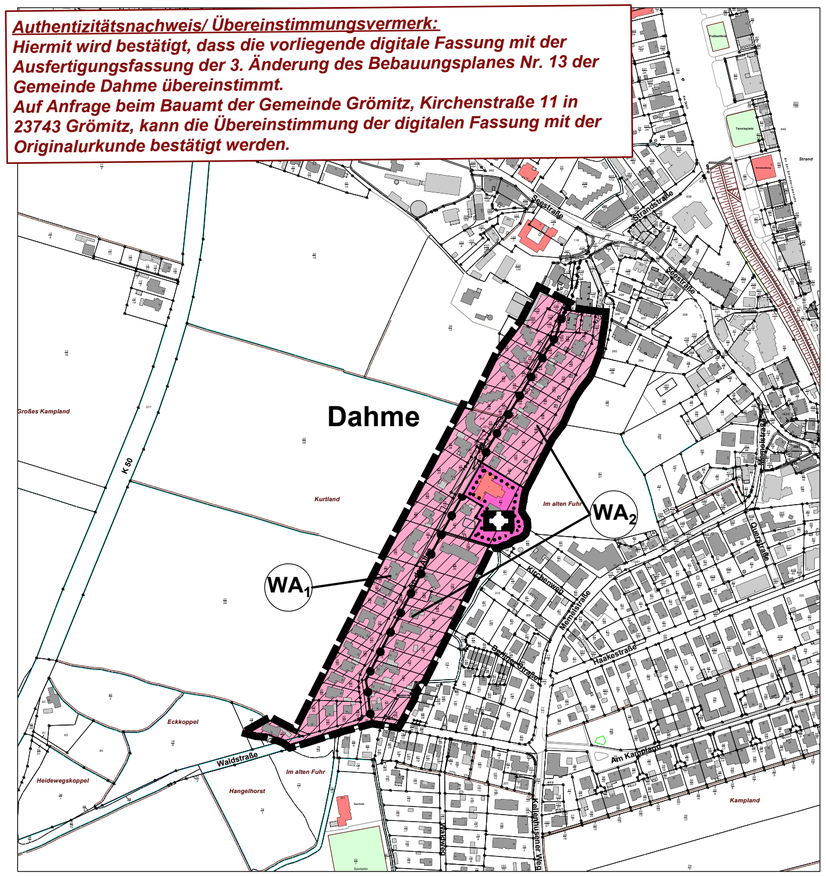
Teil A: Planzeichnung

M 1: 5.000

0 100 [m]

N W O S

Authentizitätsnachweis/ Übereinstimmungsvermerk:
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Dahme übereinstimmt.
Auf Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 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 Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf - hier: Kirche

Sonstige Planzeichen

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

Teil B: Text

Die **Art der baulichen Nutzung** wird für den im Bebauungsplan Nr. 13 und seiner 1. Änderung und Erweiterung im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete wie folgt neu geregelt:
- im B-Plan Nr. 13: Im "Teil B: Text" werden die Sätze 1 bis 5 sowie die Festsetzung "Gartengestaltung" ersatzlos gestrichen,
- im B-Plan Nr. 13, 1. Änderung und Erweiterung: Im "Teil B: Text" wird die Text-Ziffer 1.1 ersatzlos gestrichen.

Für den B-Plan Nr. 13 und seine 1. Änderung und Erweiterung werden folgende Festsetzungen neu getroffen:

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

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

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird für den im Bebauungsplan Nr. 13 im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete wie folgt neu geregelt:
Dazu werden im B-Plan Nr. 13 im Text die Sätze 7 bis 9 ersatzlos gestrichen.

Für den B-Plan Nr. 13 und seiner 1. Änderung und Erweiterung werden folgende Festsetzungen neu getroffen:

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

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

In den WA-Gebieten 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.

Folgende **gestalterische Festsetzungen** werden für den B-Plan Nr. 13 und seiner 1. Änderung und Erweiterung zusätzlich aufgenommen:
Dazu werden
- im B-Plan Nr. 13: Im Text die Sätze 8 und 9 und die Festsetzung "Gartengestaltung",
- im B-Plan Nr. 13, 1. Änderung und Erweiterung: Im Text die Festsetzung 6.2,

ersatzlos gestrichen und wie folgt neu geregelt:

6.2. 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. 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 Hauptgebäuden beträgt 15 Grad.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 und seiner 1. Änderung und Erweiterung gelten unverändert weiter, soweit zutreffend. Für diese Festsetzungen gelten die anzuwendenden Baunutzungsverordnungen unverändert weiter.

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 § 13a und § 30 Abs. 3 BauGB und § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme vom 12.12.2024 folgende Satzung über die 3. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Dahme für ein Gebiet in Dahme beidseitig der Straße An der Allee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.05.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 31.05.2022 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*".

2. Die Gemeindevertretung hat am 14.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13, 3. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13, 3. Änderung, 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.

4. 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 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dahme, 20.02.2025 Siegel (gez. Stefanie Friedrich-Suhr) - Bürgermeisterin -

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 13, 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.12.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Dahme, 20.02.2025 Siegel (gez. Stefanie Friedrich-Suhr) - Bürgermeisterin -

7. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung Nr. 13, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Dahme, 20.02.2025 Siegel (gez. Stefanie Friedrich-Suhr) - Bürgermeisterin -

8. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 13, 3. Änderung 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 25.02.2025 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 26.02.2025 in Kraft getreten.

Dahme, 26.02.2025 Siegel (gez. Stefanie Friedrich-Suhr) - Bürgermeisterin -

Satzung der Gemeinde Dahme über die 3. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 13

für ein Gebiet in Dahme beidseitig der Straße An der Allee

Stand: 12.12.2024