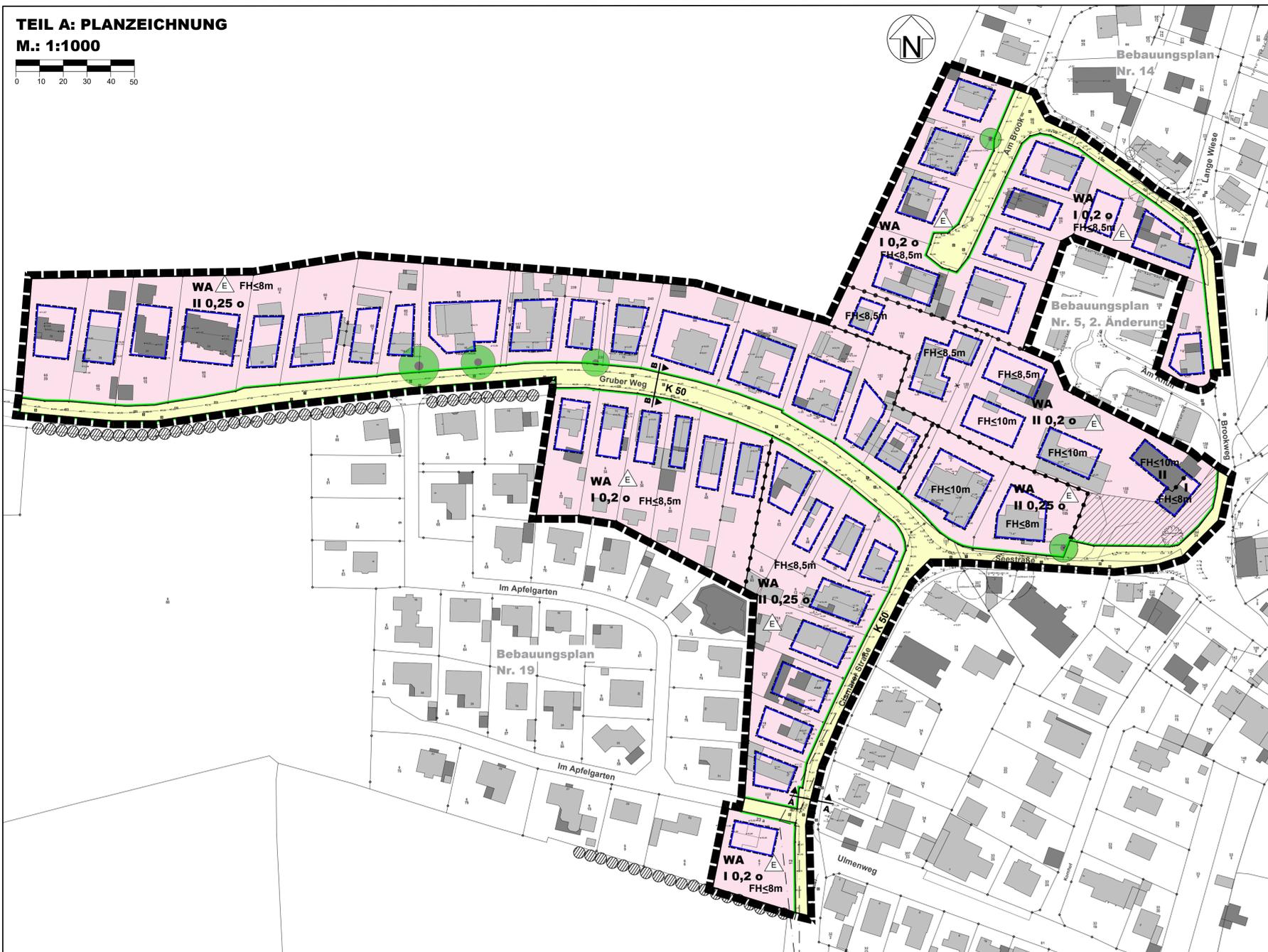
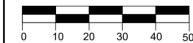


# BEBAUUNGSPLAN NR. 18 DER GEMEINDE DAHME

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021

### I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

FH<10m MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

— BAUGRENZE

### VERKEHRSFLÄCHEN

— STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

■ STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

### ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

● ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN

■ AUSSCHLUSS VON STELLPLÄTZEN, CARPORTS, GARAGEN UND NEBENGEBÄUDEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

● ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG §§ 1, 16 BauNVO

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

■ VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

○ FLURSTÜCKSGRENZE

○ KÜNFTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE

○ FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

○ VORHANDENE KNICKS § 21 LNatSchG

OD ORTSDURCHFARTGRENZEN § 4 Abs. 1 StrVG

4,005 km

## QUERSCHNITTE

M.: 1:100

(nachrichtlich)



## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2021

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

**1.1 STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN (§§ 12, 14 BauNVO)**  
Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

**2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)**  
(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen für Außenterrassen um max. 20 % überschritten werden.  
(2) Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,6 zulässig.

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)

**3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)**  
(1) Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.  
(2) Ein Vortreten von Balkonen über die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Belange kann zugelassen werden.

### 4. GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Grundstück ist max. eine Zufahrt zur zugehörigen Erschließungsstraße in einer Breite von max. 4 m zulässig. Ausnahmsweise können weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn dieses für Rettungsfahrzeuge notwendig ist.

### 5. ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie mit Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen.

### 6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

### 7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

#### 7.1 HAUPTANLAGEN

- Für die Fassadengestaltung sind nur weißer Putz oder Putz in hellen Farbtönen des Spektrums grau oder beige sowie weißes, gelbes oder rotes bis rotbraunes Mauerwerk zulässig.
- Es sind nur gleichwinklig geneigte Dächer mit einer Neigung von mind. 25° zulässig.
- Für die Dacheindeckung geeigneter Dächer sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien und Gründächer zulässig. Spiegelfeld glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen. Andere Farben sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie sich in die Umgebung einfügen.
- Oberhalb eines Staffelgeschosses sind keine weiteren Dachgeschosse zulässig. Übereinander liegende Dachgauben sind unzulässig.

#### 7.2 NEBENANLAGEN

Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper oder in Holz auszuführen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

#### 7.3 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf die innere Seite der Hecke zu setzen. Die Höhe der Einfriedung wird auf max. 1,2 m begrenzt.

#### 7.4 GESTALTUNG DER VORGÄRTE

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

### 8. SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION (§ 22 BauGB)

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt Folgendes der Genehmigung:

- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches 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,
- bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, wonach Räume, einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- 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.

Geändert auf Auftrag der Gemeinde Dahme durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.03.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Dahme für das Gebiet der Bebauung am Gruber Weg, der Bebauung westlich an der Cismarer Straße, der Bebauung nördlich an der Seestraße, einschließlich der Bebauung westlich am Brookweg, mit der nördlichen Begrenzung in Höhe Einmündung Am Brook - Lange Wiese, mit Ausnahme der Bebauung Am Knüll, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme vom 11.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 26.09.2019.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 07.10.2019 bis 18.10.2019 sowie vom 29.11.2021 bis zum 15.12.2021 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 26.11.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme hat am 16.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.05.2022 bis zum 03.06.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.04.2022 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.groemitz.eu ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 29.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Dahme, den 20.07.2023 Siegel (Stefanie Friedrich-Suhr) -Bürgermeisterin-
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Kiel, den 10.07.2023 Siegel - Offentl. best. Verm.-Ing.-
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.03.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.03.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Dahme, den 20.07.2023 Siegel (Stefanie Friedrich-Suhr) -Bürgermeisterin-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Dahme, den 20.07.2023 Siegel (Stefanie Friedrich-Suhr) -Bürgermeisterin-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25.07.2023 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord“ 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 26.07.2023 in Kraft getreten.
- Dahme, den 26.07.2023 Siegel (Stefanie Friedrich-Suhr) -Bürgermeisterin-

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Dahme übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Dahme kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

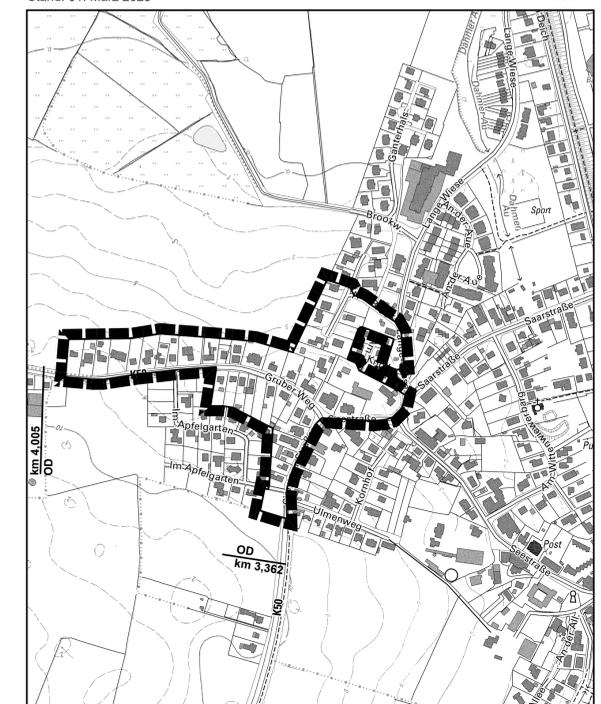
## SATZUNG DER GEMEINDE DAHME ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18

für das Gebiet der Bebauung am Gruber Weg, der Bebauung westlich an der Cismarer Straße, der Bebauung nördlich an der Seestraße, einschließlich der Bebauung westlich am Brookweg, mit der nördlichen Begrenzung in Höhe Einmündung Am Brook - Lange Wiese, mit Ausnahme der Bebauung Am Knüll

### ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5000

Stand: 01. März 2023



Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Verwaltungsgemeinschaft Grömitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.