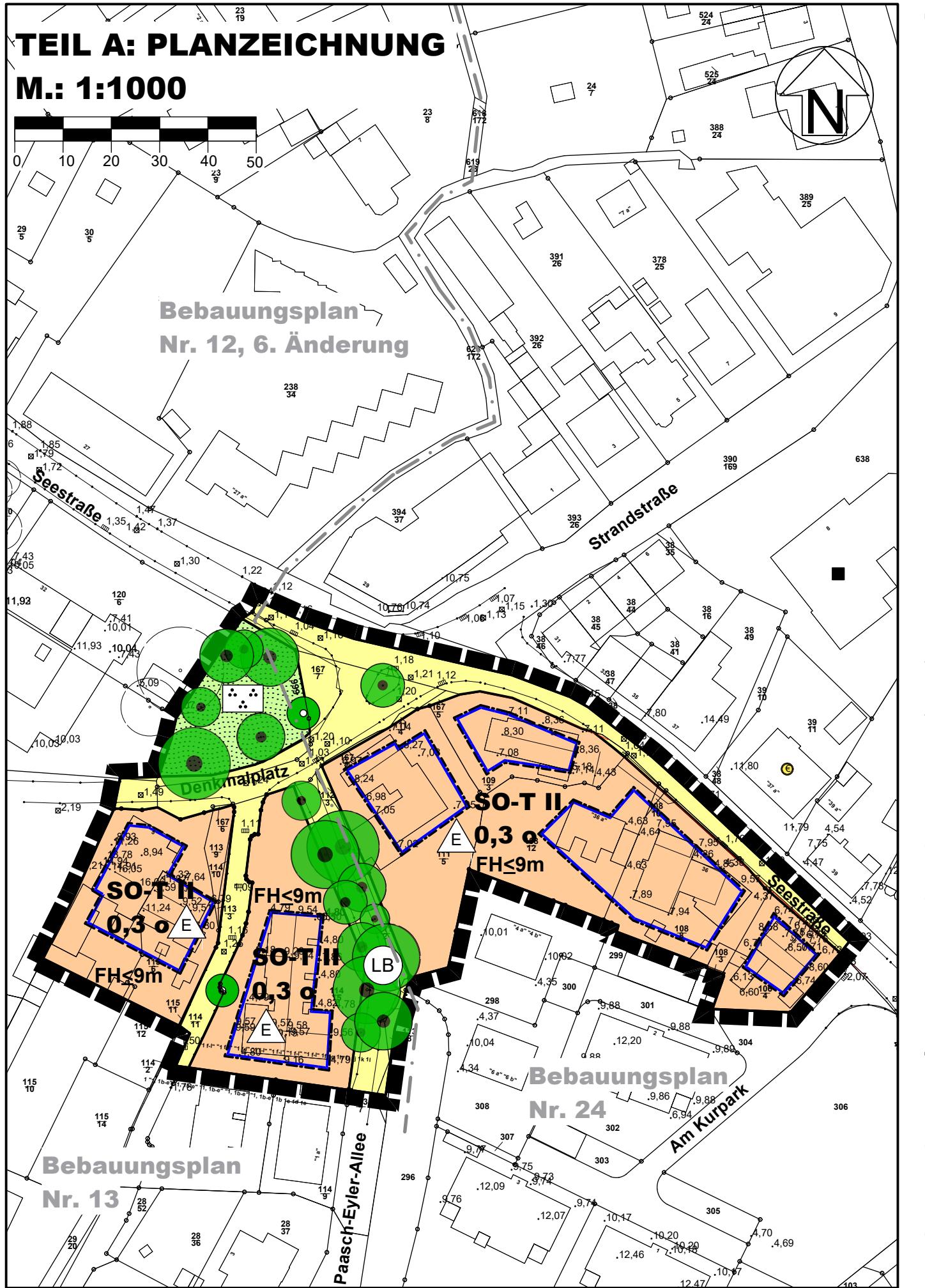


BEBAUUNGSPLAN NR. 13, 2. ÄNDERUNG DER GEMEINDE DAHME



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO-T SONSTIGE SONDERGEBiete -TOURISMUS-

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,5 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

FH<9m MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 STRASSENBEGRÄNzungSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 PARKANLAGE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL (PAASCH-EYLER-ALLEE) § 29 BNatSchG, § 18 LNatSchG

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
 KÜNTIG ENTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
 FLURSTÜCKSGRENZE
 KÜNTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE
 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
 BÖSCHUNG
 MÜLLSAMMELPLATZ
 DAHMER AU

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

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

1.1 SONSTIGE SONDERGEBiete -TOURISMUS- (§ 11 BauNVO)
(1) Das Sonstige Sondergebiet -Tourismus- dient der Unterbringung von touristischen Nutzungen, Versorgungseinrichtungen und Beherbergungsbetrieben. Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis gegen Entgelt zur Erholung dienen. Wohnungen im Sinne des § 3 BauNVO sind nur als Unternutzungsart Dauerwohnen zulässig. Dauerwohnen ist die eigene Wohnnutzung durch den Inhaber der Wohnung (Nutzungsberechtigten) als Hauptwohnung (Schwerpunkt der Lebensbeziehungen).

(2) Zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Ferienwohnungen
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m²
5. nicht störende Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe
6. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, sonstige Nutzungen zur Freizeitgestaltung und des Sports, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Erholung vereinbar sind; ausgenommen Spielhallen
7. Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe
8. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung
9. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
10. Wohnungen ausschließlich als Dauerwohnen (s. Abs. 1 Satz 3 und 4)

1.2 STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN (§§ 12, 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie und zu Grünflächen 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) In den Baugebieten mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 sind Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um max. 100 % 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.
- (3) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen ist insoweit zulässig, wie es der Sanierung von Bestandsgebäude dient.

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)

Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzuzäunen.

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

- (1) 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.
- (2) Es sind nur gleichwinklig geneigte Dächer mit einer Neigung von mind. 15° zulässig.
- (3) Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien und Gründächer oder Reet zulässig. Spiegelnd glasierte Materialien sind unzulässig. Hieron ausgenommen sind Solaranlagen.
- (4) 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 heimischen 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 VORGÄRTEN

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseranlaufmefähig 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 Fremdenverkehrsfunction unterliegt Folgendes der Genehmigung:

- (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 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,
- (4) 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,
- (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.

HINWEISE

Artenschutz

Die Vorschriften der §§ 44, 45 BNatSchG sind zu beachten. Vor Rodung von potenziellen Quartiersbäumen und vor Abrissarbeiten wird eine fachkundige Begehung erforderlich. Folgende Maßnahmen kommen in Frage: Bauzeitenregelung, Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten, Empfehlung für insektenfreundliche Beleuchtung (vgl. Begründung Ziffer 3.6.2)

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Dahme durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 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 xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Dahme für ein Gebiet südwestlich der Seestraße, einschließlich des Denkmalplatzes im Norden und der Einmündung des Strandweges im Südosten, einschließlich der südlich an den Denkmalplatz angrenzenden Bebauung der Straße "An der Allee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am xx.xx.xxxx.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt. / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. 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 xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes und die 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 xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx 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.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dahme, den Siegel (Stefanie Friedrich-Suhr)
-Bürgermeisterin

7. Der katastrale Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den Siegel (Möller)
- Öffentl. best. Verm.-Ing.

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.xxxx.de und im zentralen Internetportal des Landes erneut veröffentlicht. Die erneute Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in der „xxx“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der erneuten Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich vor.

10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Dahme, den Siegel (Stefanie Friedrich-Suhr)
-Bürgermeisterin

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Dahme, den Siegel (Stefanie Friedrich-Suhr)
-Bürgermeisterin

12. 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 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer 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 die Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Dahme, den Siegel (Stefanie Friedrich-Suhr)
-Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE DAHME

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13

für ein Gebiet südwestlich der Seestraße, einschließlich des Denkmalplatzes im Norden und der Einmündung des Strandweges im