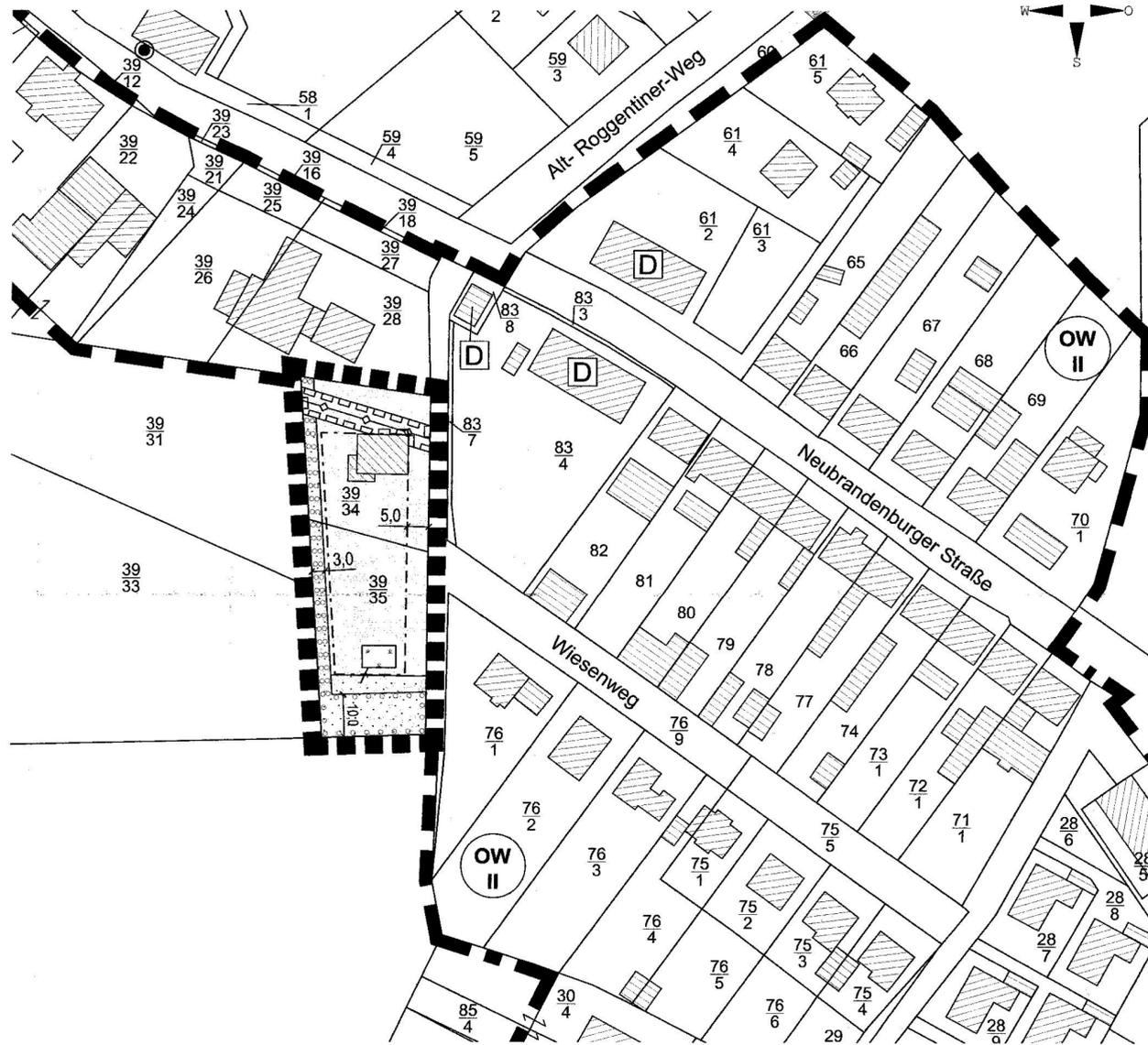


SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin

Lageplan M 1:1000



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

-  Ergänzungsfläche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung der Satzung
- Baugrenzen** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 -  Baugrenze
- Hauptabwasserleitung** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 -  unterirdisch
- Grünfläche** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 -  Grünfläche
 -  Hausgarten, privat
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 -  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 -  Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der Schmutzwasserleitung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

-  vorhandene Flurstücksgrenzen
-  Flurstücknummern
-  Bemaßung in m

3. zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

1. Festsetzungen

-  Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- u. Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
 -  Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Trinkwasserschutzzone II
- Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
 -  Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

-  vorhandene bauliche Anlagen
-  gesetzlich geschützte Festpunkte

Aufgrund des § 34 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Dummerstorf vom 21.08.2012 folgende Satzung über die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Inhalt der Satzung

Gegenstand der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin ist die geringfügige Verkleinerung einer festgesetzten privaten Grünfläche, die entsprechende Erweiterung einer Baugrenze und die Regelung des zusätzlich entstehenden Ausgleichserfordernisses. Gleichzeitig werden im Rahmen des Planverfahrens der Katasterbestand innerhalb des Geltungsbereiches aktualisiert und die Ausweisungen entsprechend angepasst.

§ 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 1a BauGB)

Bezüglich des zusätzlich entstehenden Ausgleichserfordernisses wird der Punkt 4 des Ursprungsplanes wie folgt ergänzt:
 4.6 Der durch die zusätzlich ermöglichte Bebauung im Bereich des Flurstücks 39/35, Flur 2, Gemarkung Kessin verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die Anpflanzung einer zusätzlichen, dreireihig versetzten, gemischten Hecke auf einer Breite von 5,0 m auszugleichen. Die Anpflanzung ist innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, im Anschluss an die bereits im Ursprungsplan festgesetzte Heckenpflanzung vorzunehmen, so dass die Gesamtbreite der Hecke im Süden des Geltungsbereiches 10,0 m beträgt. Es sind Sträucher der heimischen Arten Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Purgier - Kreuzdorn (*Rhamnus carthartica*) und Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), 2 x verschult, gruppenweise im Verband 1x1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der verbleibende Kompensationsbedarf von 150 Punkten ist über eine Einzahlung auf das Ökokonto der Gemeinde auszugleichen. Die Pflanzmaßnahme und die Einzahlung werden dem südlichsten Bauvorhaben der Ergänzungsfäche zugeordnet. Zur Sicherung der Maßnahme wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

§ 3 Sonstige Festsetzungen

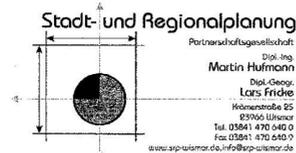
Alle inhaltlichen Festsetzungen der rechtsgültigen Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

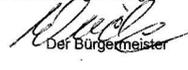
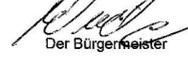
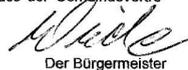
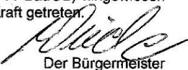
Alle Aussagen hinsichtlich Denkmälern, Bodendenkmälern, Altlasten, gesetzlich geschützter Festpunkte sowie zu den Trinkwasserschutzzonen werden durch die 1. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Plangrundlagen:

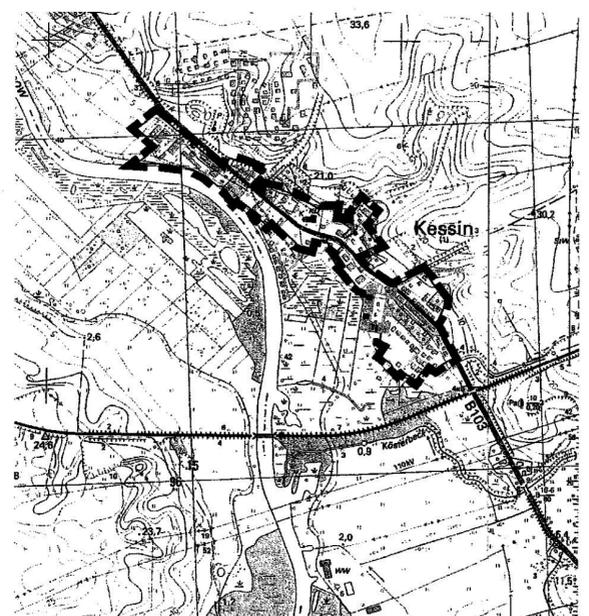
Ursprungsplan der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin, basierend auf der Flurkarte Flur 2, Gemarkung Kessin, Maßstab 1:2000, Gemeindeverwaltung Dummerstorf, 2006; Auszug aus der Liegenschaftskarte des ehemaligen Landkreises Bad Doberan im Maßstab 1:1000, 07.07.2010 für die Änderungsfläche; Topographische Karte, Maßstab 1:10.000, Landamt für innere Verwaltung M-V



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.11.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.11.2011 durch Veröffentlichung im Dummerstorfer Amtsanzeiger erfolgt.
 Gemeinde Dummerstorf, den 20.09.12   Der Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung hat am 27.03.2012 den Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 Gemeinde Dummerstorf, den 20.09.12   Der Bürgermeister
3. Der Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom 23.04.2012 bis zum 25.05.2012 im Rathaus Dummerstorf während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Dummerstorfer Amtsanzeiger am 15.04.2012 bekannt gemacht worden.
 Gemeinde Dummerstorf, den 20.09.12   Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Gemeinde Dummerstorf, den 20.09.12   Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.08.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Gemeinde Dummerstorf, den 20.09.12   Der Bürgermeister
6. Die Satzung über die 1. Änderung der Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wurde am 21.08.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.08.2012 gebilligt.
 Gemeinde Dummerstorf, den 20.09.12   Der Bürgermeister
7. Die Satzung über die 1. Änderung der Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.
 Gemeinde Dummerstorf, den 20.09.12   Der Bürgermeister
8. Der Beschluss über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung unter www.dummerstorf.de am 15.06.2014 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 15.06.2014 in Kraft getreten.
 Gemeinde Dummerstorf, den 20.09.12   Der Bürgermeister

Übersichtsplan



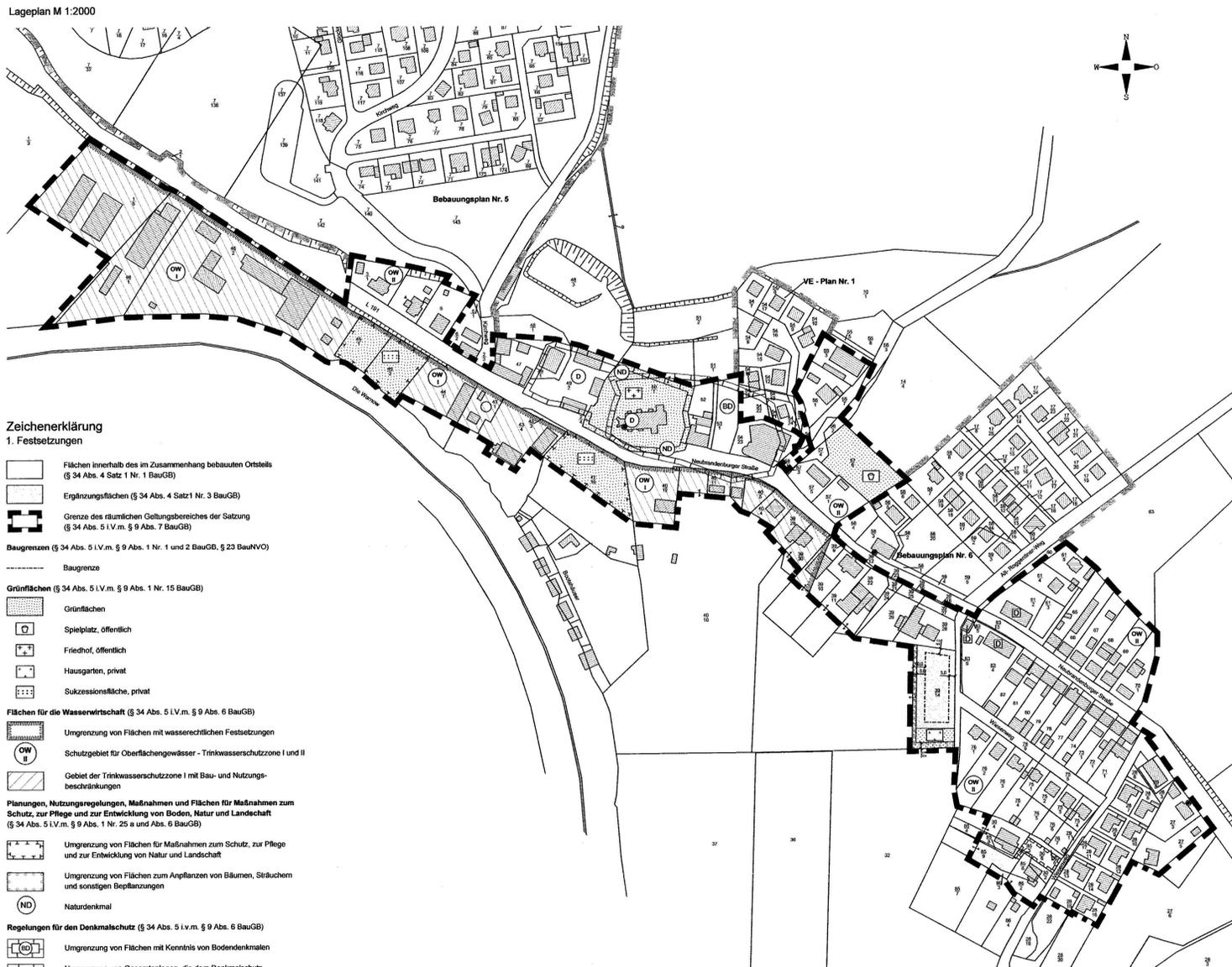
SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin

Satzungsbeschluss

21.08.2012

SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften



- ### Zeichenerklärung
- #### 1. Festsetzungen
- Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Ergänzungsfächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenzen** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Grünflächen** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
 - Spielplatz, öffentlich
 - Friedhof, öffentlich
 - Hausgarten, privat
 - Sukzessionsfläche, privat
- Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Trinkwasserschutzzone I und II
 - Schutzgebiet der Trinkwasserschutzzone I mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Naturdenkmal
- Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmälern
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- #### Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zu Gunsten der Flurstücke 859 und 863 der Flur 2, Gemarkung Kessin, zu belastende Flächen
- #### 2. Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnr. 39/14
 - Bemaßung in m
 - Böschung
 - gesetzlich geschützte Festpunkte
 - Geltungsbereich anderer Satzungen

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone I und II (OW I und II - Schutzgebiet für Oberflächengewässer) der Oberflächenwasserfassung Warnow. Diese Schutzzone wurde durch den Beschl. Nr. 54/15/80 vom 20. März 1980 durch den Bezirksrat Rostock festgesetzt. Gemäß § 13b Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern behalten die auf der Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete ihre Gültigkeit. Die Tatbestände für die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind in der "Schutzzoneordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow" als Bestandteil des o.g. Beschlusses geregelt. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist auf Grund der Lage in den Trinkwasserschutzzone I und II verboten. Im Bereich der Trinkwasserschutzzone I besteht laut gültiger Schutzzoneverordnung ein Neubauperbot von Hoch- und Tiefläufen. Alle Baumaßnahmen in der Trinkwasserschutzzone I sind unter dem Aspekt des Trinkwasserschutzes mit dem Landkreis (Untere Wasserbehörde) abzustimmen. Über mögliche Ausnahmen hinsichtlich der Verbote und Nutzungsbeschränkungen entscheidet der Landkreis.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung Bodendenkmale bekannt. Weitere Bodendenkmale werden vermutet. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Sicherung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 9 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz). Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege ist rechtzeitig über die Maßnahmen zu informieren. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erfaßt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Ausstrich vorzunehmender Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastgerüche) festgestellt, ist der Grundeigentümer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Doberan wird hingewiesen.

Die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen oder Zufahrten in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße 191 (Neubrandenburger Straße) bedarf der Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbausträgers (Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Straßenbaumt Güstrow).

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundnetze des Landes M-V. Vermessungsmarken sind nach § 7 Vermessungs- und Katastergesetz M-V gesetzlich geschützt und dürfen nicht verändert, entfernt oder überbaut werden. Mögliche Beeinflussungen durch Bauvorhaben sind mind. 4 Wochen vor Beginn einer Baumaßnahme mit dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Schwerin abzustimmen.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgründlichen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Dummerstorf vom 13.04.2010 folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen für das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

- #### § 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung
- 1.1 Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
 - 1.2 Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.
- #### § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB und § 16 BauNVO)
- 2.1 Innerhalb der Ergänzungsfächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 20 BauGB mit Ausnahme der Festsetzungen in den Punkten 2.2, 2.3 und 3 nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.
 - 2.2 Innerhalb der Ergänzungsfächen sind Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig.
 - 2.3 Innerhalb der Ergänzungsfächen sind nur Einzelhäuser mit jeweils max. zwei Wohnungen zulässig.
- #### § 3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
- Auf der Ergänzungsfäche des Flurstückes 39/14 (bzw.), Flur 2, Gemarkung Kessin sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- #### § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB)
- 4.1 Auf der Ergänzungsfäche des Flurstückes 39/14, Flur 2, Gemarkung Kessin sind innerhalb der ungetrennten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zweifelhäufige, gemischte Hecken zu entwickeln. Es sind Stäucher der heimischen Arten Eingriffliche Weiden (*Salix monogyna*), Purpier - Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Wasser-schneeball (*Viburnum opulus*), 2 x verschult, gruppenweise im Verband 1x1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen werden den Eigentümer der Baugrundstücke zugeordnet, auf denen die Pflanzungen vorzunehmen sind.
 - 4.2 Außerhalb der Ortsgrenze sind entlang des Weges von Kessin nach Nix, im Bereich des Flurstückes 24, Flur 2, Gemarkung Kessin und des Flurstückes 116, Flur 1, Gemarkung Hohen Schwarfs, als Ergänzung der vorhandenen Baumreihe 17 Linden (*Tilia spec.*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei wird die Pflanzung von 12 Linden dem Flurstück 39/14 sowie die Pflanzung von 5 Linden dem Flurstück 859, Flur 2, Gemarkung Kessin zugeordnet. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: 3 mal verpfanzte Hochstämmle mit Stämmen, Stammumfang 15 cm. Die Anpflanzung und die ewigjährige Entwicklung erfolgen auf Kosten der Bauherren und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
 - 4.3 Stieplätze und Zufahrten sind unversegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotherrassen, Rasengitter, Fugengraster oder wasserundurchlässige Decke) herzustellen.
 - 4.4 Als Minimierungsmaßnahme wird dem Flurstück 39/14, Flur 2, Gemarkung Kessin das Anbringen von fünf Nistkästen für Habichtshenker sowie dem Flurstück 859, Flur 2, Gemarkung Kessin das Anbringen eines Großnistkastens für Gänseäger bzw. Walskauz zugeordnet.
 - 4.5 Laubbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstammige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 19520 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbarer drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen.

Nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2009 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgründlichen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Dummerstorf vom 13.04.2010 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der Satzung über die Klarstellung- und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin erlassen:

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

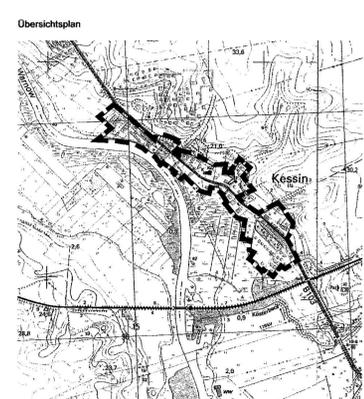
- § 1 Für Gebäude in der ersten Reihe an der Neubrandenburger Straße gilt: Dächer sind nur als Satteldächer, Zeldächer, Mansarddächer, Waln- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Als Dachneigungen sind nicht glänzende, einfarbig rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Außerdem ist die Eindeckung mit Reet und für Dächer unter 15° Dachneigung mit Dachbahnen zulässig.
- § 2 Für Gebäude in der ersten Reihe an der Neubrandenburger Straße gilt: Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Blockbauwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfasernen mit Ausnahme von Blockbauwerk zulässig. Putzfasernen sind nur als Glanzputz und wie Holzfasernen nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfasernen sind nur in naturtönen, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig.
- § 3 Die Verwendung von glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Kunststoff-Fassaden oder -Dächern und von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
- § 4 Die nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässigen Dauerschilder sind in Metallbehältern sind mit einer beidseitigen, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der abtrennenden Hauptgebäudekante.
- § 5 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten ist nicht zulässig.
- § 6 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechsellicht oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- § 7 Es wird auf § 84 der LBO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorzeitig oder fahrlässig dieser nach § 88 LBO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Plangrundlagen:
Flurstück Flur 2, Gemarkung Kessin im Maßstab 1:2000, Amt Warnow - Ost, 2006;
Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für Innere Verwaltung M-V, eigene Erhebungen



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.01.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.02.2009 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Warnow-Cadix erfolgt.
2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.05.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die Gemeindevertretung hat am 07.05.09 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, den Entwurf der Begründung dazu sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.05.2009 über die öffentliche Auslegung informiert worden.
4. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, der Entwurf der Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 22.06.2009 bis zum 24.07.2009 im Amtsgebäude des Amtes Dummerstorf während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, sowie mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt Dummerstorf am 15.08.2009 bekannt gemacht worden.
5. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat daher am 17.11.2009 den geänderten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, den geänderten Entwurf der Begründung dazu sowie den Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Der geänderte Entwurf einschließlich Begründung sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden in der Zeit vom 04.12.2009 bis zum 05.02.2010 erneut im Amtsgebäude des Amtes Dummerstorf während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, sowie mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt Dummerstorf am 15.12.2009 bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.12.2009 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.04.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden hiermit ausgeteilt.
8. Der Beschluss über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind am 13.04.2010 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.04.2010 gefertigt.
9. Der Beschluss über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind am 13.04.2010 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.04.2010 gefertigt.

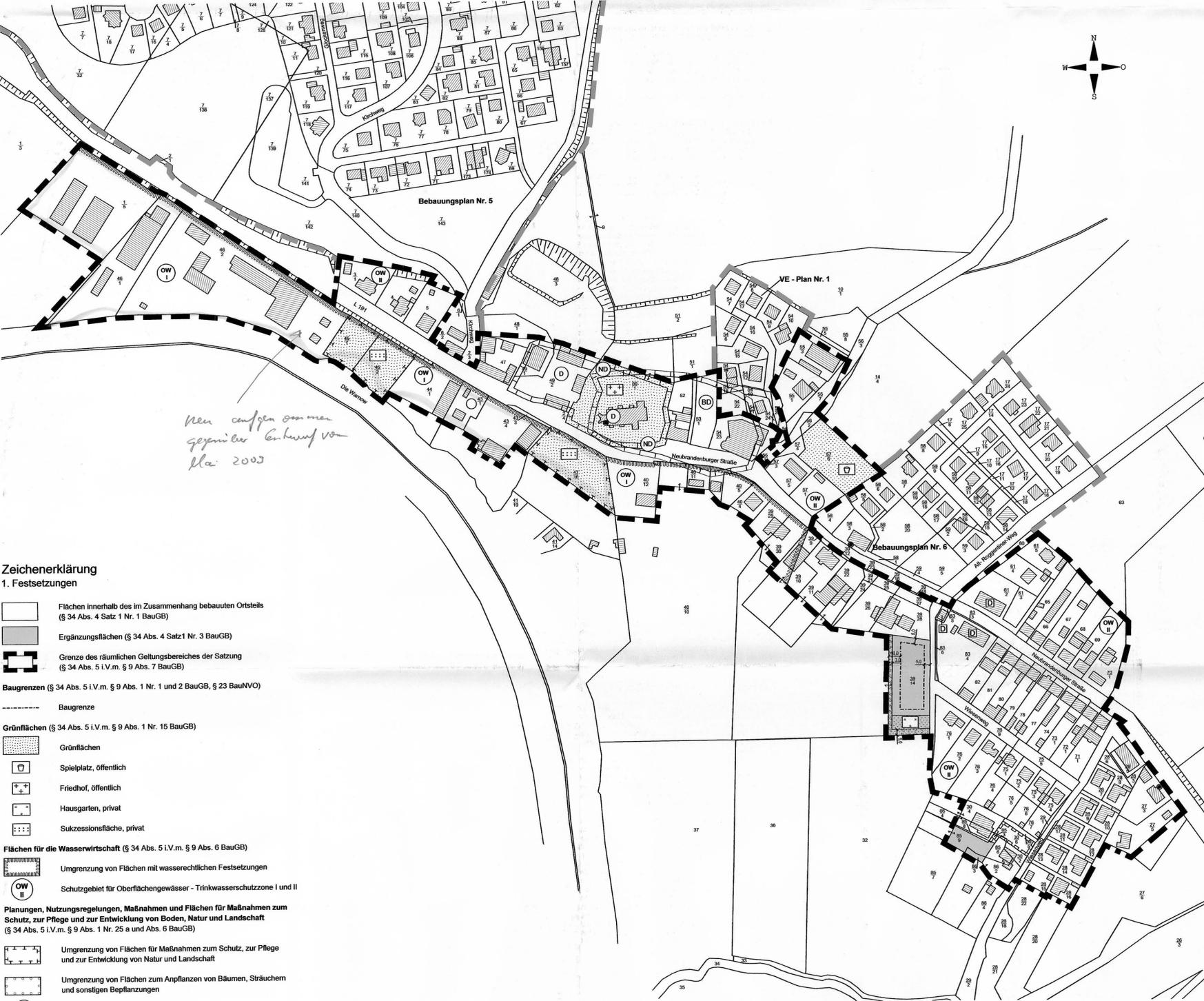


SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF
über die
Klarstellung und Ergänzung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin sowie
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
SATZUNGSBESCHLUS
13.04.2010

SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Lageplan M 1:2000



- ### Zeichenerklärung
- Festsetzungen**
 - Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Baugrenzen** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Grünflächen** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünflächen
 - Spielplatz, öffentlich
 - Friedhof, öffentlich
 - Hausgarten, privat
 - Sukzessionsfläche, privat
 - Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Trinkwasserschutzzone I und II
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Naturdenkmal
 - Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmälern
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zu Gunsten der Flurstücke 85/9 und 86/3 der Flur 2, Gemarkung Kessin, zu belastende Flächen

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung Bodendenkmale bekannt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Döberlen den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlagern oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlasten) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Döberlen wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone I und II (OW I und II - Schutzgebiet für Oberflächengewässer) der Oberflächenwasserfassung Warnow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1, Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist auf Grund der Lage in den Trinkwasserschutzzone I und II verboten. Es wird auf die Beachtung des § 136 des Landeswassergesetzes M-V verwiesen, über den Beschluss des Bezirktages von 1980 Nr. 54-15/80 über die Schutzzoneordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Warnow" weiterhin Gültigkeit besitzt.

Die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen oder Zufahrten in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße 191 (Neubrandenburger Straße) bedarf der Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbausträgers (Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Straßenbauamt Güstrow).

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Vermessungszeichen sind nach § 7 Vermessungs- und Katastergesetz M-V gesetzlich geschützt und dürfen nicht verändert, entfernt oder überbaut werden. Mögliche Beeinträchtigungen durch Bauvorhaben sind mind. 4 Wochen vor Beginn einer Baumaßnahme mit dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Schwerin abzustimmen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Flurkarte Flur 2, Gemarkung Kessin im Maßstab 1:2000, Amt Warnow - Ost, 2006;
Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, eigene Erhebungen

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Dummerstorf vom folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen für das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssetzung erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

- Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung**
 - Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
 - Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.
- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB und § 16 BauNVO)
 - Innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB mit Ausnahme der Festsetzungen in den Punkten 2.2, 2.3 und 3 nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.
 - Innerhalb der Ergänzungsflächen sind Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig.
 - Innerhalb der Ergänzungsflächen sind nur Einzelhäuser mit jeweils max. zwei Wohnungen zulässig.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Auf der Ergänzungsfläche des Flurstückes 39/14 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Kessin sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB)
 - Auf der Ergänzungsfläche des Flurstückes 39/14, Flur 2, Gemarkung Kessin sind innerhalb der ungrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zweireihig versetzte, gemischte Hecken zu entwickeln. Es sind Sträucher der heimischen Arten Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Purgier - Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Wassererschabell (*Viburnum opulus*), 2 x verschult, gruppenweise im Verband 1x1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme wird den Eigentümern der Baugrundstücke zugeordnet, auf denen die Pflanzungen vorzunehmen sind.
 - Außerhalb der Ortschaft sind entlang des Weges von Kessin nach Niex, im Bereich des Flurstückes 24, Flur 2, Gemarkung Kessin und des Flurstückes 118, Flur 1, Gemarkung Hohen Schwarfs, als Ergänzung der vorhandenen Baumreihen 17 Linden (*Tilia spec.*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei wird die Pflanzung von 12 Linden dem Flurstück 39/14 sowie die Pflanzung von 5 Linden dem Flurstück 85/9, Flur 2, Gemarkung Kessin zugeordnet. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: 3 mal verpflanzte Hochstämmle mit Ballen, Stammumfang 18 cm. Die Anpflanzung und die dreijährige Entwicklungspflege erfolgen auf Kosten der Bauherren und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
 - Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
 - Als Minimierungsmaßnahme wird dem Flurstück 39/14, Flur 2, Gemarkung Kessin das Anbringen von fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie dem Flurstück 85/9, Flur 2, Gemarkung Kessin das Anbringen eines Großnistkastens für Gänseäger bzw. Waldkauz zugeordnet.
 - Als Laubbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freischende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18520 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbarer drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen.

Nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Dummerstorf vom folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der Satzung über die Klarstellung- und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin erlassen:

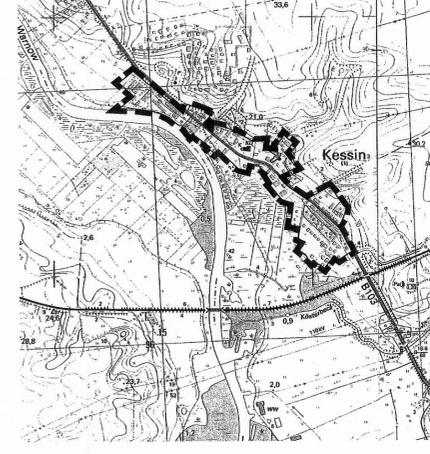
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

- Für Gebäude in der ersten Reihe an der Neubrandenburger Straße gilt: Dächer sind nur als Satteldächer, Zeltedächer, Mansarddächer, Walmdächer oder Krüppelwalmächer zulässig. Als Dachdeckungen sind nicht glänzende, einfarbig rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Außerdem ist die Eindeckung mit Reet und für Dächer unter 15° Dachneigung mit Dachbahnen zulässig.
- Für Gebäude in der ersten Reihe an der Neubrandenburger Straße gilt: Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holzfassaden nur in weiß oder in gebrannten Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrottem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig.
- Die Verwendung von glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Kunststoff-Fassaden oder -Dächern und von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
- Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauereinstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten ist nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- Es wird auf § 84 der LBAuO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.01.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtsblatt Warnow-Ost erfolgt.
Gemeinde Dummerstorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.06.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Gemeinde Dummerstorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 07.05.09 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssetzung, den Entwurf der Begründung dazu sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.06.2009 über die öffentliche Auslegung informiert worden.
Gemeinde Dummerstorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssetzung, der Entwurf der Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 22.06.2009 bis zum 24.07.2009 im Amtsgebäude des Amtes Dummerstorf während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Klarstellungs- und Ergänzungssetzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt Dummerstorf am bekannt gemacht worden.
Gemeinde Dummerstorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssetzung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat daher am 17.11.2009 den geänderten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssetzung, den geänderten Entwurf der Begründung dazu sowie den Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Der geänderte Entwurf einschließlich Begründung sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden in der Zeit vom bis zum erneut im Amtsgebäude des Amtes Dummerstorf während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Klarstellungs- und Ergänzungssetzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt Dummerstorf am bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die erneute öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gemeinde Dummerstorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Dummerstorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Gemeinde Dummerstorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Dummerstorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssetzung und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt Dummerstorf am bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Gemeinde Dummerstorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



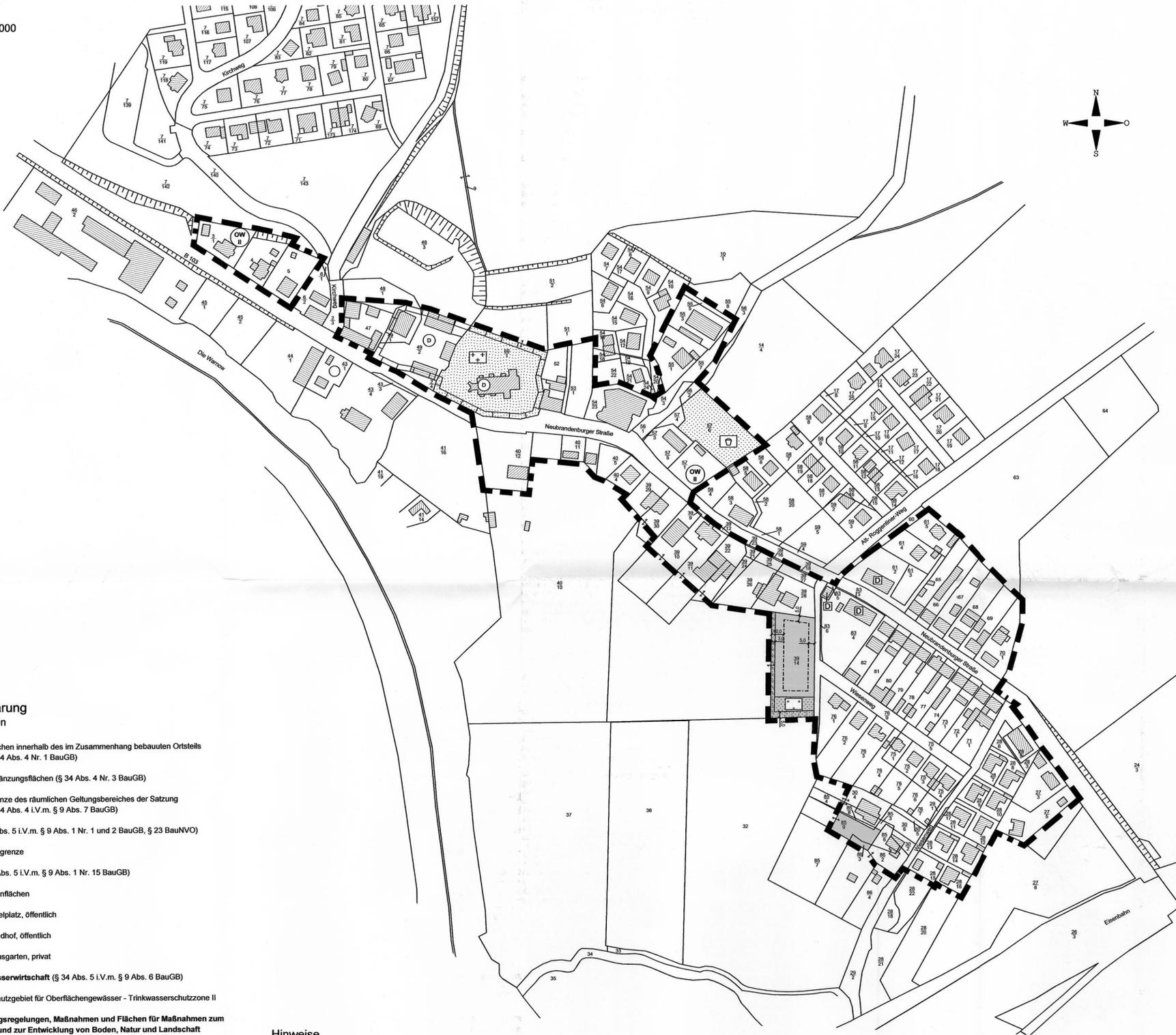
SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
ENTWURF

Bearbeitungsstand 17.11.2009

Stadt- und Regionalplanung
Potenzialgesellschaft
Prof. Ino. Prof. Dr. G. G. G.
Martin Hübner
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Meklenburger Straße 32
23845 Dummerstorf
Tel. 03841-89 75 97/98
Fax 03841-89 75 99
www.stadt-und-regionalplanung.de

SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin

Lageplan M 1:2000



- ### Zeichenerklärung
- 1. Festsetzungen**
- Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)
 - Ergänzungsfächen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (§ 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Baugrenzen** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Grünflächen** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünflächen
 - Spielplatz, öffentlich
 - Friedhof, öffentlich
 - Hausgarten, privat
 - Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Trinkwasserschutzzone II
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücknummern
 - Bemaßung in m
 - Böschung

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung Bodendenkmale bekannt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Döberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvornahmt Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II (OW II - Schutzgebiet für Oberflächengewässer) der Oberflächenwasserfassung Warnow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Flurkarte Flur 2, Gemarkung Kessin im Maßstab 1:2000, Amt Warnow - Ost, 2008;
Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2008 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Dummerstorf vom folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erlassen:

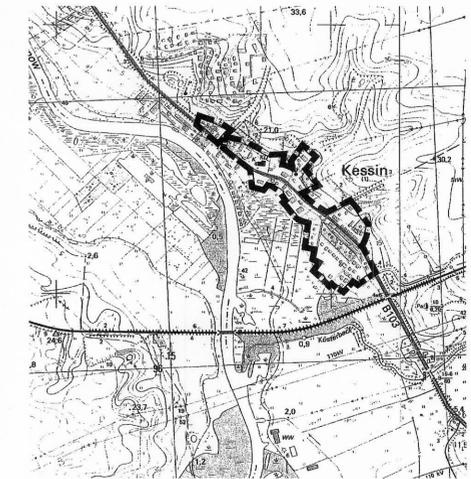
Inhaltliche Festsetzungen

- ### § 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung
- 1.1 Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften umfassen das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
- 1.2 Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.
- ### § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB und § 16 BauNVO)
- 2.1 Innerhalb der in § 1 der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB mit Ausnahme der Festsetzungen in den Punkten 2.2, 2.3 und 3 nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.
- 2.2 Innerhalb der Ergänzungsfächen sind Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig.
- 2.3 Innerhalb der Ergänzungsfächen sind nur Einzelhäuser mit jeweils max. zwei Wohnungen zulässig.
- ### § 3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
- Auf der Ergänzungsfäche des Flurstückes 39/14 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Kessin sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- ### § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB)
- 4.1 Auf der Ergänzungsfäche des Flurstückes 39/14, Flur 2, Gemarkung Kessin sind innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zweireihig versetzte, gemischte Hecken zu entwickeln. Es sind Sträucher der heimischen Arten Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Purgier - Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Wasser-schneeball (*Viburnum opulus*), 2 x verschult, gruppenweise im Verband 1x1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme wird den Eigentümern der Baugrundstücke zugeordnet, auf denen die Pflanzungen vorzunehmen sind.
- 4.2 Auf dem Flurstück 37, Flur 2, Gemarkung Kessin, sind innerhalb des Niederungsgebietes der Warnow entlang der südöstlichen Grenze, westlich bzw. nördlich des Entwässerungsgrabens, ergänzend 17 Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei wird die Pflanzung von 12 Erlen dem Flurstück 39/14 sowie die Pflanzung von 5 Erlen dem Flurstück 85/9, Flur 2, Gemarkung Kessin zugeordnet. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: 3 mal verpflanzte Hochstämmen mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Anpflanzung und die dreijährige Entwicklungspflege erfolgen auf Kosten der Bauherren und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- 4.3 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 4.4 Als Minimierungsmaßnahme wird dem Flurstück 39/14, Flur 2, Gemarkung Kessin das Anbringen von fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie dem Flurstück 85/9, Flur 2, Gemarkung Kessin das Anbringen eines Grobnistkastens für Gänsesäger bzw. Waldkauz zugeordnet.
- 4.5 Laubbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beschädigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen.
- ### § 5 Örtliche Bauvorschriften
- (§ 86 LBAuO M-V)
- 5.1 Für Gebäude in der ersten Reihe an der Neubrandenburger Straße gilt: Dächer sind nur als Satteldächer, Zeldächer, Walm- oder Krüppelwalm-dächer zulässig. Als Dacheindeckungen sind nicht glänzende, einfarbig rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Außerdem ist die Eindeckung mit Reet und für Dächer unter 15° Dachneigung mit Dachbahnen zulässig. Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holzfassaden nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem, braunem oder weißem Klinker zulässig.
- 5.2 Die Verwendung von glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Kunststoff-Fassaden oder -Dächern und von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
- 5.3 Die nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrüntem Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.
- 5.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten ist nicht zulässig.
- 5.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- 5.6 Es wird auf § 84 der LBAuO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.01.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtsblatt Warnow-Ost erfolgt.
Gemeinde Dummerstorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Gemeinde Dummerstorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat am 07.05.09 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, den Entwurf der Begründung dazu sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert worden.
Gemeinde Dummerstorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
4. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, der Entwurf der Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum im Amtsgebäude des Amtes Dummerstorf während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt Dummerstorf bekannt gemacht worden.
Gemeinde Dummerstorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Dummerstorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
6. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Gemeinde Dummerstorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
7. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit aus gefertigt.
Gemeinde Dummerstorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
8. Der Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt Dummerstorf am bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Leistung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Gemeinde Dummerstorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin

ENTWURF
Bearbeitungsstand 28.05.2009

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Prof. Ing.
Martin Hulmann
Prof. Dr. Ingrid
Lois-Friede
Medienburger Straße 38
29064 Usterse
Tel. 03841-98 75 977-08
Fax 03841-98 75 99
www.stadtplanung-warnow.de