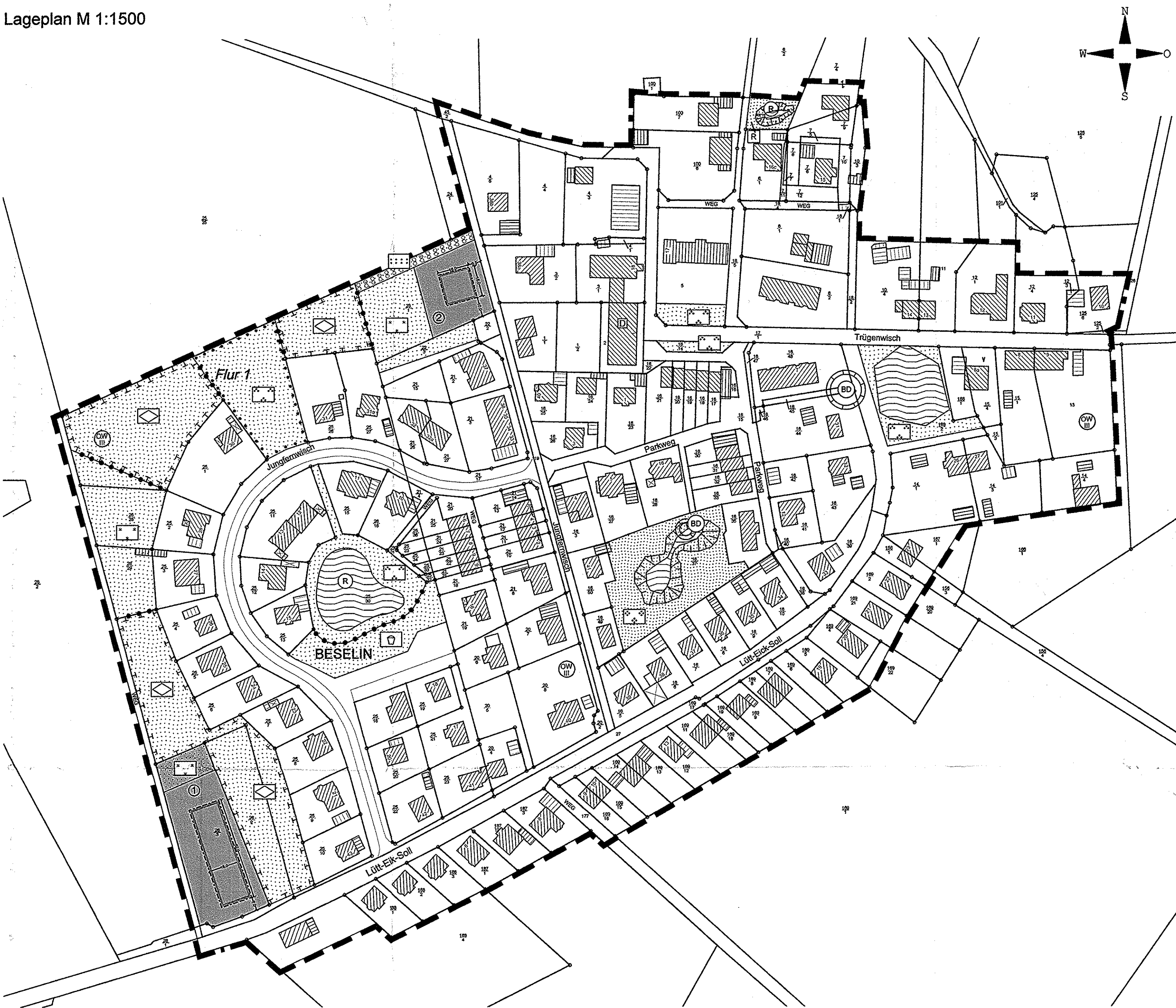


SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

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

Lageplan M 1:1500



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

- Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- Ergänzungsflächen mit flid. Nummerierung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 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. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Grünflächen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
- Parkanlage, öffentlich
- Parkanlage, privat
- Ausgleichsflächen, öffentlich
- Ausgleichsflächen, privat
- Spielfeld, öffentlich
- Regenrückhaltebecken, öffentlich
- Hausgarten, privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Wasserflächen - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

- Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Trinkwasserschutzzone III
- 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, 25 b 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
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmälern
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bemaßung in m
- Böschung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Plangrundlagen:
Digitale Flurkarte, Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Rostock, Oktober 2010;
Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V;
Lagepläne, Bauamt Dummerstorf; eigene Erhebungen

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (OW III - Schutzgebiet für Oberflächengewässer) der Oberflächenwasserfassung Warnow. Diese Schutzzone wurde durch den Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 20. März 1980 durch den Bezirksrat Rostock festgesetzt. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern behalten die auf der Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzzonen ihre Gültigkeit. Die Tatbestände für die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind in der "Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzzgebiet Warnow" als Bestandteil des o.g. Beschlusses geregelt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung Bodendenkmale bekannt, die entsprechend nachrichtlich übernommen wurden. Eine Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege ist rechtzeitig über die Maßnahmen zu informieren. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. 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 erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DSchG M-V).

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Baudenkmal bekannt, dass in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet ist. 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 in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (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 Rostock wird hingewiesen.

Es wird auf § 20 Landeswaldgesetz M-V verwiesen, wonach ein Waldbestand baulicher Anlagen von 30 m einzuhalten ist. Hierbei sind bauliche Anlagen gemeint, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Werden diesbezügliche forsthoheitliche Belange festgestellt oder vermutet, ist die Forstbehörde rechtzeitig zu informieren.

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 13.12.2011 folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beselin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen für das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

- Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beselin 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.

§ 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)

- Innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB mit Ausnahme der Festsetzungen in den Punkten 2.2 und 2.3 nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.
- Innerhalb der Ergänzungsflächen sind Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig.
- Innerhalb der Ergänzungsfläche 1 sind Einzel- und Doppelhäuser, innerhalb der Ergänzungsfläche 2 nur Einzelhäuser zulässig. Hierbei sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.

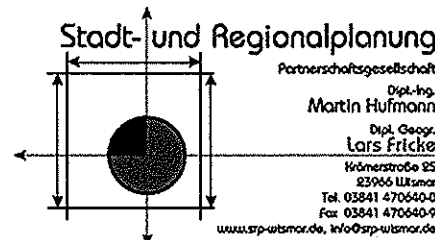
§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

- Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der Ergänzungsfläche 1 ist außerhalb der Ortschaft, entlang der südöstlichen Grenze des Flurstücks 40/12 der Flur 1, Gemarkung Beselin, auf einer Gesamtlänge von ca. 240 m und einer Breite von 6 m eine mehrstufig aufgebaute, gemischte Hecke, gemäß Pflanzliste (Pkt. 3.3), im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme wird dem Eigentümer der Ergänzungsfläche 1 zugeordnet.
- Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der Ergänzungsfläche 2 ist entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 23/1 der Flur 1, Gemarkung Beselin, auf einer Gesamtlänge von rund 66 m und einer Breite von 5 m eine mehrstufig aufgebaute, gemischte Hecke, gemäß Pflanzliste (Pkt. 3.3) zu entwickeln im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme wird dem Eigentümer der Ergänzungsfläche 2 zugeordnet.
- Pflanzliste: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffener Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Schneeball (*Viburnum opulus*).
- Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Bereich der Ergänzungsfläche 1 ein hochstämmiger Walnusbaum (Stammumfang mindestens 18 cm) anzupflanzen. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei eventuellen Ausfällen gleichwertig zu ersetzen. Die Ausgleichsmaßnahme wird dem Grundstückseigentümer zugeordnet.
- Stellplätze und Zufahrten sind unverseigt zu belassen oder in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 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 feilwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 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 (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 13.12.2011 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der Satzung über die Klarstellung- und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beselin erlassen:

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

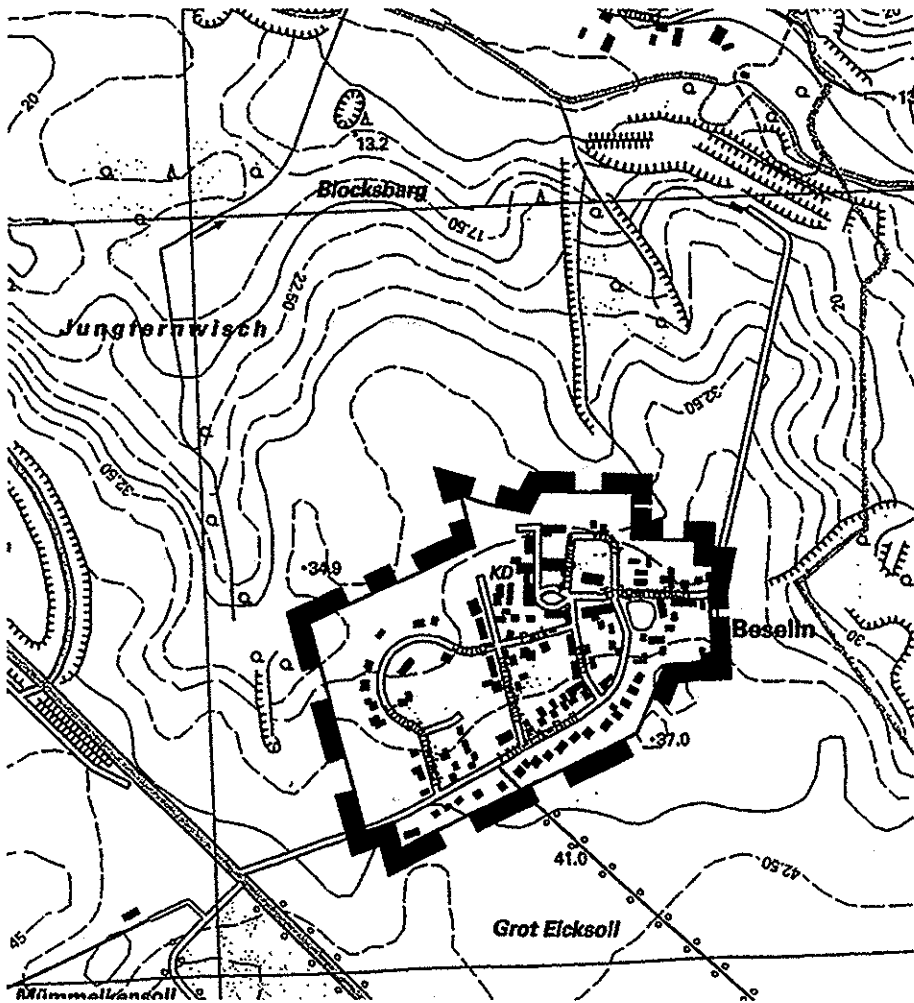
- Für Gebäude im Bereich der Ergänzungsflächen gilt: Als Dachendeckungen sind nur nicht glasierte, einfarbig rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Die Dächer sind nur als Satteldächer, Walmd- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
- Für Gebäude im Bereich der Ergänzungsflächen gilt: Fassaden sind als verputzte Flächen in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem oder rotbraunem Klinker zulässig. Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen einheitlich in Materialien gleicher Art und Farbe auszuführen.
- Die Verwendung von reflektierenden 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.
- Einfriedungen sind nur als Laubholzhecken, als schmiedeeiserne Zäune oder als Holzzäune zulässig. Die max. zulässige Höhe an der Straßenseite beträgt 1,40 m. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig.
- Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze 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 Hauptgebäudefront.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksecken ist nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² im Bereich des Erdgeschosses 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 07.09.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.10.2010 durch Veröffentlichung im Dummerstorfer Amtsanzeiger erfolgt.
Gemeinde Dummerstorf, den 15.12.11
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 02.03.2011 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften und 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 25.03.2011 über die öffentliche Auslegung informiert worden.
Gemeinde Dummerstorf, den 15.12.11
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, den Entwurf der Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 28.03.2011 bis zum 29.04.2011 im Rathaus 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, 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 Dummerstorfer Amtsanzeiger am 15.03.2011 bekannt gemacht worden.
Gemeinde Dummerstorf, den 15.12.11
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Gemeinde Dummerstorf, den 15.12.11
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat daher am 06.09.2011 den geänderten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, den geänderten Entwurf der Begründung 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 26.09.2011 bis zum 14.10.2011 erneut im Rathaus 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, 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 Dummerstorfer Amtsanzeiger am 15.09.2011 bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.09.2011 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gemeinde Dummerstorf, den 15.12.11
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Dummerstorf, den 15.12.11
Der Bürgermeister
- Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beselin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am 13.12.2011 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2011 gebilligt.
Gemeinde Dummerstorf, den 15.12.11
Der Bürgermeister
- Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beselin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgeteilt.
Gemeinde Dummerstorf, den 15.12.11
Der Bürgermeister
- 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 Dummerstorfer Amtsanzeiger am 15.04.12 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 15.04.12 in Kraft getreten.
Gemeinde Dummerstorf, den 16.04.12
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über die

Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beselin sowie

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Satzungsbeschluss

13.12.2011