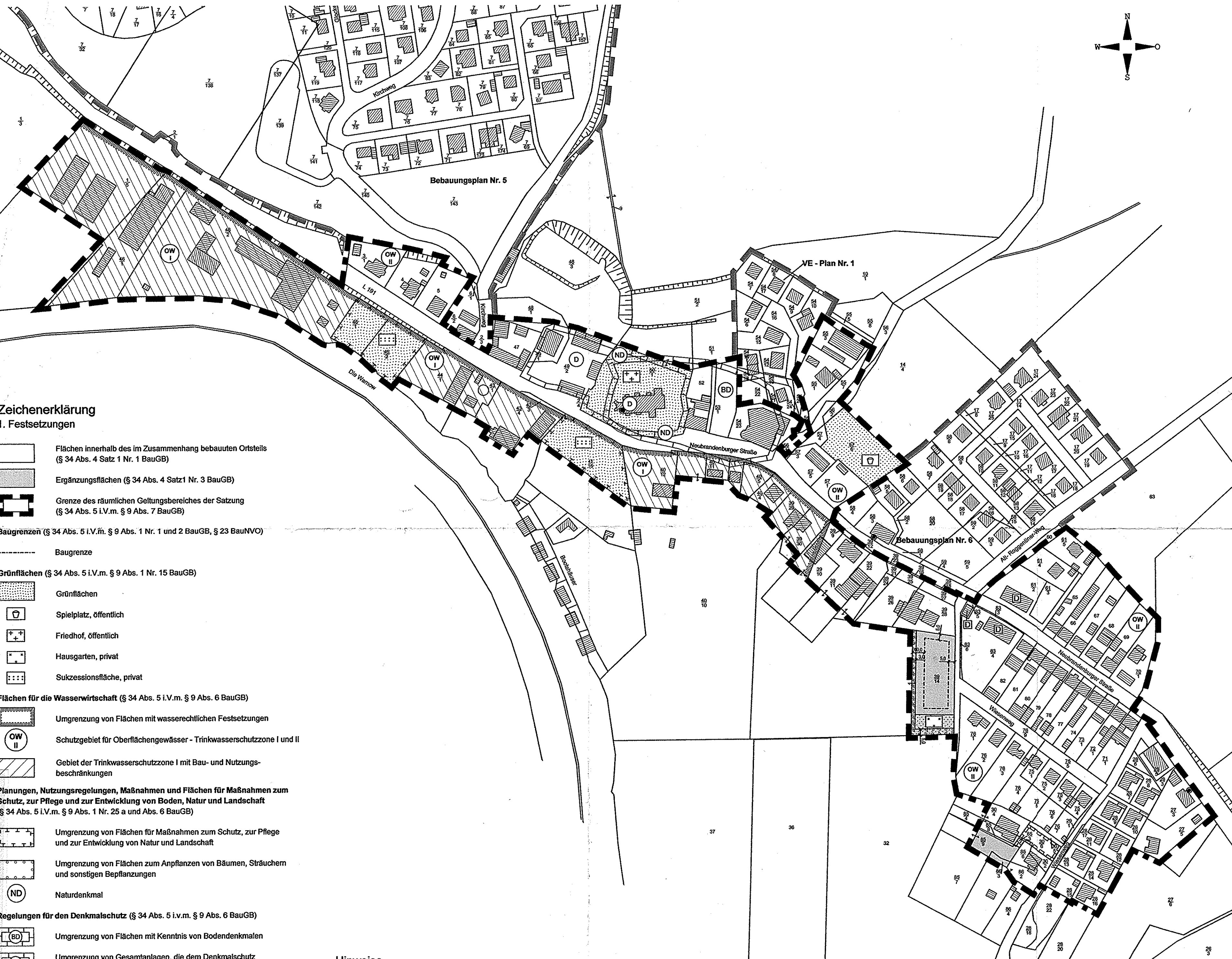


SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

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

Lageplan M 1:2000



- Zeichenerklärung**
- 1. 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 Geltungsbereichs 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
 - Gebiet 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 85/9 und 88/3 der Flur 2, Gemarkung Kessin, zu belastende Flächen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- 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 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 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 Neubaubeschränkung von Hoch- und Tiefbauten. 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 Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 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 erlischt fünf Werktage 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 in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altanlagen oder Altanlagenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlasten) 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 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 Straßenbaubereichs (Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Straßenbaubeamt Gutrow).

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Vermessungsmarken 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.

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 13.04.2010 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 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.
- 2.2 Innerhalb der Ergänzungsflächen sind Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig.
- 2.3 Innerhalb der Ergänzungsflächen 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 Ergänzungsfläche 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 Ergänzungsfläche des Flurstückes 39/14, Flur 2, Gemarkung Kessin sind innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zweifelhing versetzt, gemischte Hecken zu entwickeln. Es sind Sträucher der heimischen Arten Eingrifflicher 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 Eigentümerinnen der Grundstücke zugeordnet, auf denen die Pflanzungen vorzunehmen sind.
- 4.2 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 Schwarze, als Ergänzung der vorhandenen Baumreihe 17 Linden (*Tilia spec.*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei wird die Linden von Flur 12, 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 Hochstämmen mit Ballen, Stammumfang 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 zu belassen oder in wasserdrückiger 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 Halbhöhlnbrüter sowie dem Flurstück 85/9, Flur 2, Gemarkung Kessin das Anbringen eines Großnistkastens für Gänseäger bzw. Waldkauz 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 fleischwundende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Die Maßnahme wird den Eigentümerinnen der Grundstücke zugeordnet, auf denen die Pflanzungen vorzunehmen sind. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.04.2010 genehmigt.

Nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen 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

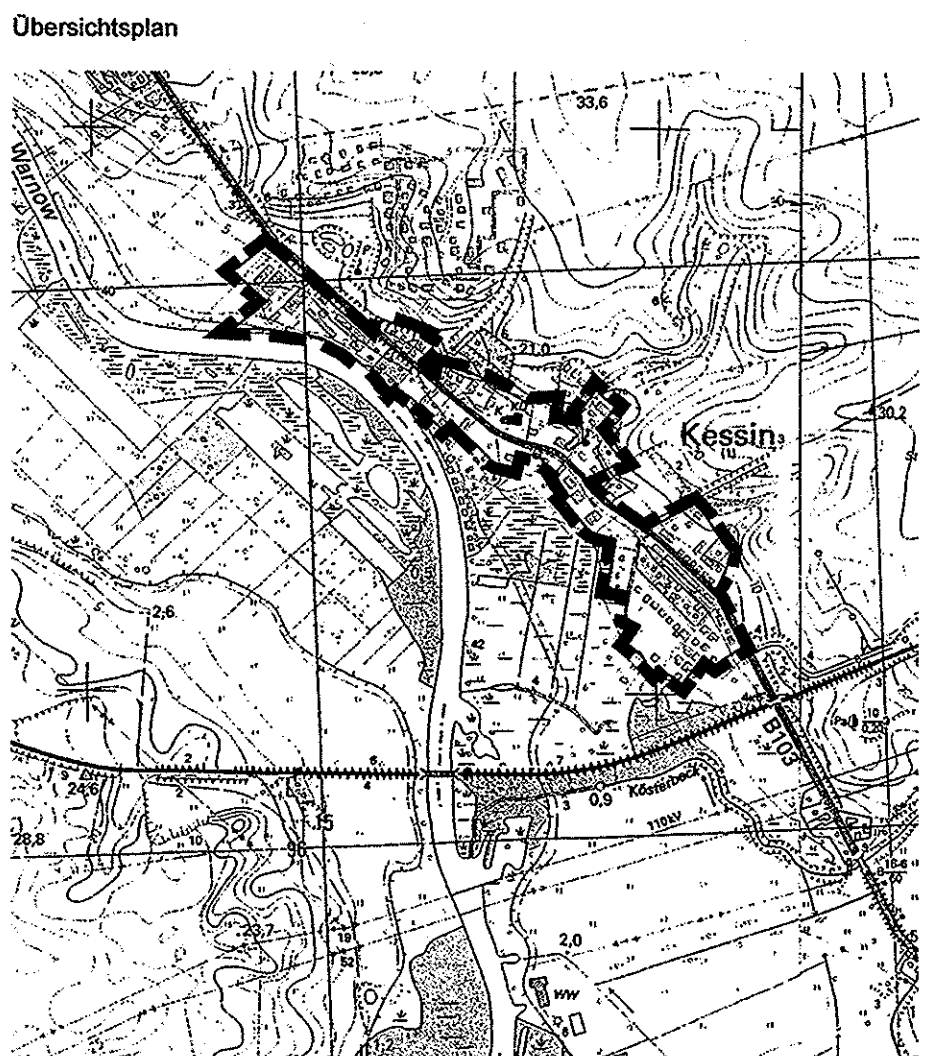
- § 1** Für Gebäude in der ersten Reihe an der Neubrandenburger Straße gilt: Dächer sind nur als Satteldächer, Zeltdächer, Mansarddächer, Waln- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Als Dachendeckungen sind nicht glänzende, einfarbig rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Außerdem 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 Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz und Holzfassaden nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturtem, 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 Bauteile verdecken, ist unzulässig.
- § 4** Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze für Müllbehälter sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.
- § 5** Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstückseisen ist nicht zulässig.
- § 6** Werbeanlagen sind nur an der Straße zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- § 7** 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.

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

Stadt- und Regionalplanung
Prof. Dr. Ingrid Humann
Martina Humann
Lars Fricke
Neubrandenburger Straße 33
17045 Warnow
Tel. 03981 28 75 97/98
Fax 03981 28 75 99
www.stadt-und-regionalplanung.de

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-Ost erfolgt.
- Gemeinde Dummerstorf, den 16.05.10 (Siegel) Der Bürgermeister
2. 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 16.05.10 (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 genehmigt 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 16.05.10 (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 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, 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 15.06.2009 bekannt gemacht worden.
- Gemeinde Dummerstorf, den 16.05.10 (Siegel) Der Bürgermeister
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 genehmigt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Der geänderte Entwurf einschließlich Begründung und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden in der Zeit vom 04.01.2010 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, 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 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.
- Gemeinde Dummerstorf, den 16.05.10 (Siegel) Der Bürgermeister
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.
- Gemeinde Dummerstorf, den 16.05.10 (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, wenn am 13.04.2010 von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.04.2010 genehmigt.
- Gemeinde Dummerstorf, den 16.05.10 (Siegel) Der Bürgermeister
8. 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 ausfertigt.
- Gemeinde Dummerstorf, den 16.05.10 (Siegel) Der Bürgermeister
9. Der Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind am 13.04.2010 im Amtsblatt Dummerstorf am 15.06.2009 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 Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 15.06.2009 in Kraft getreten.
- Gemeinde Dummerstorf, den 16.05.10 (Siegel) Der Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

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

SATZUNGSBESCHLUSS

13.04.2010