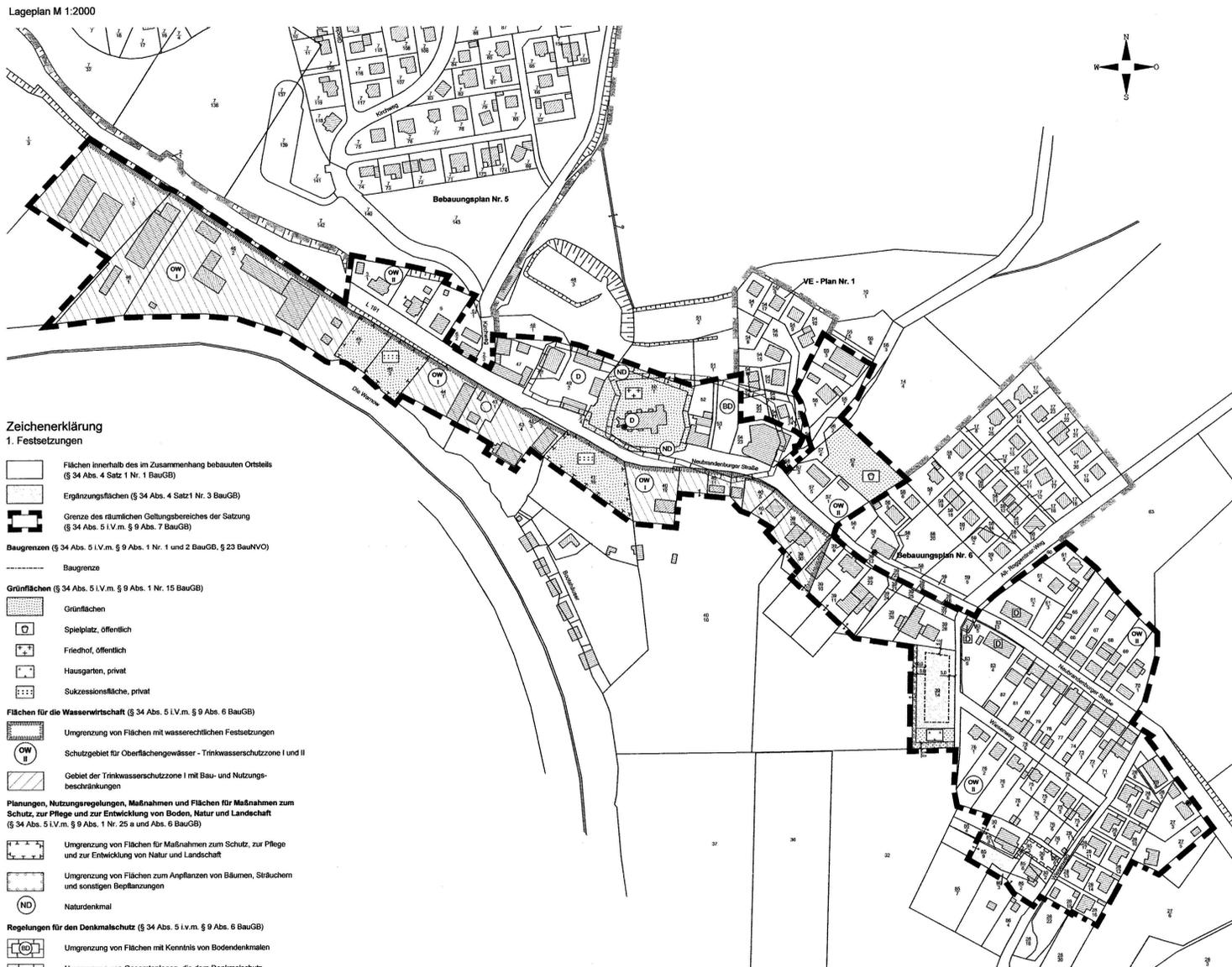


SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften



- ### 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 Neubaubeschränkungen 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 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 verunreinigter 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 Katasterverwaltung 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 rechtsgründigen 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 (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 ungetrennten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zweifach versetzte, gemischte Hecken zu entwickeln. Es sind Stäucher der heimischen Arten Eingriffeliger 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 verjüngte 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 unverseigt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Sodharrassen, 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 Habichtskräuter sowie dem Flurstück 859, Flur 2, Gemarkung Kessin das Anbringen eines Großsiskastens 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 18503 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 rechtsgründigen 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

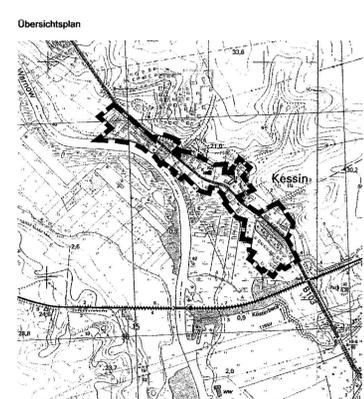
- § 1 Für Gebäude in der ersten Reihe an der Neubrandenburger Straße gilt: Dächer sind nur als Satteldächer, Zeldächer, Mansarddächer, Waln- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Als Dachneigungen sind nicht glänzende, einfarbig rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Außerdem ist die 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 Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbauwerk zulässig. Putzfasaden sind nur als Glanzputz und wie Holzfasaden nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden 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 Metallblech mit einer beachtlichen, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der abtrennenden Hauptgebäudekante.
- § 5 Die Aufhebung oberirdischer Gas- oder Oberleitungen auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten ist nicht zulässig.
- § 6 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselladend 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 09.06.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die Gemeindevertretung hat am 07.06.09 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 09.06.2009 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