

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Dummerstorf vom folgende Satzung über die 2. Änderung der Klarstellungs- 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereichs 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 sin nur Einzelhäuser mit jeweils max. 2 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)
- 3.1 Auf der Ergänzungsfläche des Flurstücks 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 von Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1 a BauGB)
- 4.1 Auf der Ergänzungsfläche des Flurstücks 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 Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Purgier - Kreuzdorn (*Rhamnus carthartica*) und Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), 2 x verschult, gruppenweise im Verband 1 x 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme wird den Eigentümern der Baugrundstücke zugeordnet, auf denen die Pflanzungen vorzunehmen sind.
- 4.2 Außerhalb der Ortschaft sind entlang des Weges von Kessin nach Niex, im Bereich des Flurstücks 24, Flur 2, Gemarkung Kessin und des Flurstücks 118, 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 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.
- 4.3 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen und in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 4.4 Als Minimierungsmaßnahme wird dem Flurstück 39/14, Flur 2, Gemarkung Kessin das Anbringen von 5 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie dem Flurstück 85/9, Flur 2, Gemarkung Kessin das Anbringen eines Großnistkastens für Gänsesäger bzw. Walskau 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 Beeinträchtigungen sowie während baumaßnahmen gemäß 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.

Nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Dummerstorf vom folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin erlassen:

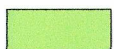
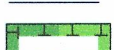
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

- § 1** Für Gebäude in der ersten Reihe an der Neubrandenburger Straße gilt: Dächer sind nur als Satteldächer, Zeltedächer, Mansarddächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Als Dacheindeckungen sind nicht glänzende einfarbig rote, rotbraune, braune, oder anthrazitfarbende 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 Holzhäuser 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 naturroten, rotbraunen 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- und Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
- § 4** 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 Hauptgebäudeflucht.
- § 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, wechselnden 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.

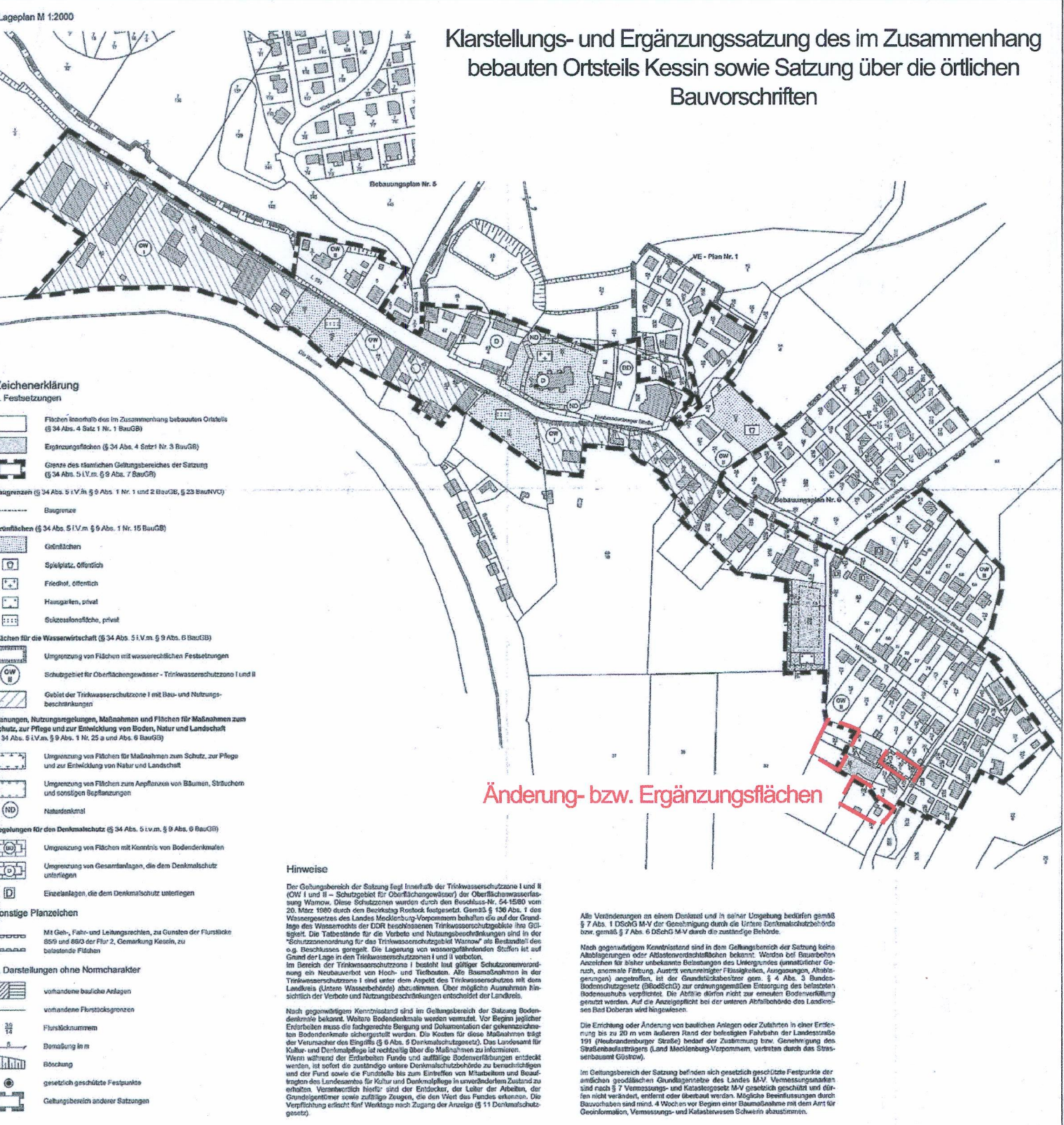
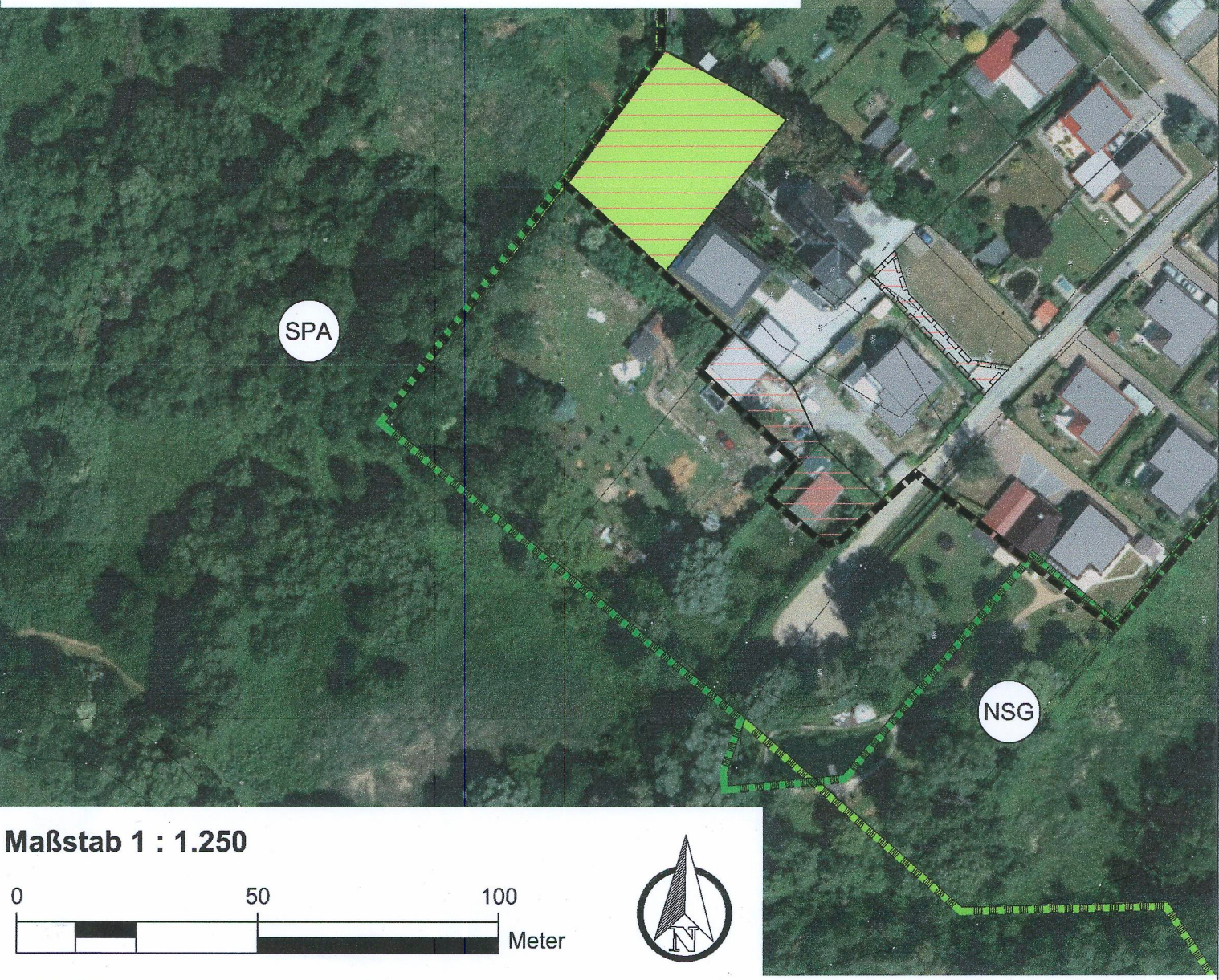
Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.03.21. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Dummerstorf durch Veröffentlichung im „Dummerstorf Amtsanzeiger“.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.10.22 den Entwurf der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einschließlich der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, hat in der Zeit vom 31.12.22 bis 10.01.23 im Amtsgebäude des Amtes Dummerstorf sowie im Internet auf der Homepage der Gemeinde unter der Adresse www.dummerstorf.de, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können. Die Bekanntmachung erfolgte am 15.10.22 durch Ausdruck im „Dummerstorf Amtsanzeiger“
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.12.22 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Dummerstorf, den 19.12.23
- Der Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.12.23 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung über die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am 17.12.23 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.12.23 gebilligt.
- Dummerstorf, den 19.07.23
- Der Bürgermeister
3. Die Satzung über die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.
- Dummerstorf, den 19.07.23
- Der Bürgermeister
4. Der Beschluss über die 2. Änderung der 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 am 15.08.23 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 15.08.23 in Kraft getreten.
- Dummerstorf, den 16.08.23
- Der Bürgermeister

Zeichenerklärung

- 1. Festsetzungen**
-  Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
-  Ergänzungsfläche bzw. Änderungsfläche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
-  private Grünflächen § 34 Abs. 5 i. V. m § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Nutzgarten
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- 2. Darstellung ohne Normcharakter**
-  Gebäude
-  Nebengebäude
-  Kataster
-  Schutzgebiete
-  Naturschutzgebiet
-  Vogelschutzgebiet

Bereich der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

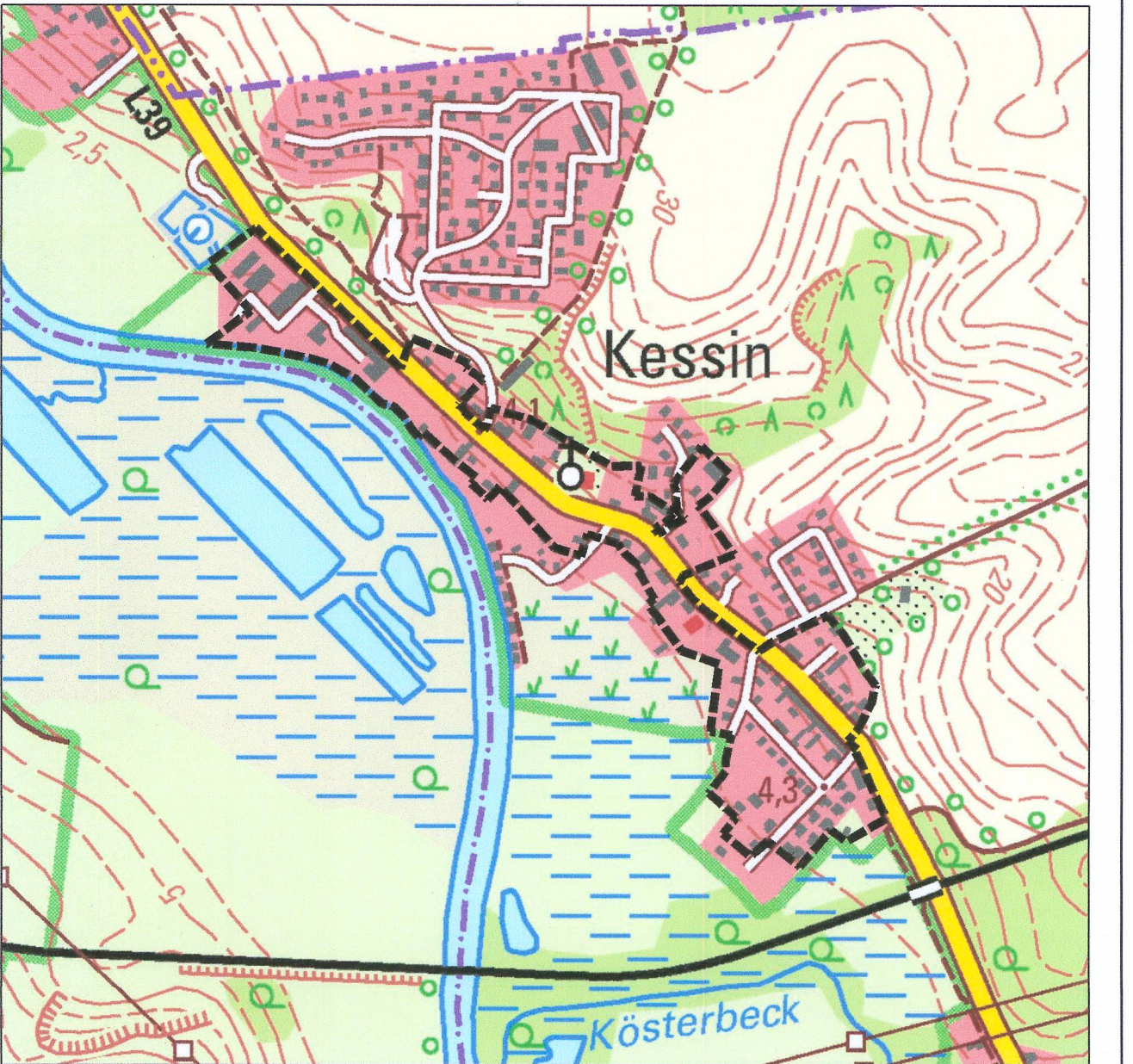


Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenvordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 GVBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hauptsatzung der Gemeinde Dummerstorf** in der aktuellen Fassung

Plangrundlage

- Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Oktober 2022, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin, Lagebezugssystem: ETRS89
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften mit Satzungsbeschluss vom 13.04.2010



SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Satzung- Stand Mai 2023