

# SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 FÜR DAS GEBIET "ALTE SCHULE"

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
  - Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass:
    - nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 (2) BauNVO nicht zulässig sind und
    - die als Ausnahme vorgesehenen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Ferienwohnungen nicht zulässig sind.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 1 (3), § 18 BauNVO)
    - Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau NHN bzw. das amtliche Höhenbezugssystem DHHN 92.
    - Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaufenthalt mit der aufgehenden Fassade.
    - Für Dachaufbauten (stehende Dachfenster, Frontispize) bis zu einer Gesamtbreite je Dachseite von 60 % der zugeordneten Fassadenbreite ist die festgesetzte Traufhöhe unbeachtlich.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
    - Für Vorbauten (Veranden, Erker, Balkone), die insgesamt höchstens 50% der Gebäudebreite einnehmen, ist ein Vortreten vor die Baugrenzen bis max. 1,50 m zulässig. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (1) i. V. m § 16 (5) BauNVO)
    - Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sind nur in Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
    - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) unzulässig. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 (5), 44 (1, 5) BNatSchG)
    - Der planbedingte Abbruch der Holzschuppen (Flst. 52) ist auf den Zeitraum 01.10. bis 10.03. zu beschränken. Außerhalb dieses Zeitraums ist der Abbruch zulässig, wenn vor Beginn durch eine sachkundige Person eine Besatzkontrolle auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel durchgeführt wurde (ökol. Baubegleitung). Als Ersatzmaßnahme sind 6 Nisthilfen für Nischen- und Höhlenbrüter und zwei Spaltenquartiere für Fledermäuse in 3 bis 5 m Höhe am Gebäudebestand in s/b bis s/w Richtung anzubringen (Route 1).
    - Auf den unversiegelten und unbestockten Freiflächen sind Bautätigkeiten auf den Zeitraum 01.11. bis 15.03. zu beschränken. Außerhalb dieses Zeitraums sind Bautätigkeiten hier nur zulässig, wenn die Baugebiete durch einen Reptilienschutzzaun von den umliegenden Freiflächen abgegrenzt werden, die Fläche vor Baubeginn nach Zauneidechsen abgesucht wurde und aufgetundene Tiere fachgerecht eingefangen und umgesiedelt wurden (ökol. Baubegleitung). Als Aufwertungsmaßnahme sind im n/w Bereich des Baugebietes WA 2d Lesesteinhaufen 2 m² (bis zu vier Einzelfaunen) mit jeweils angrenzendem grabfähigem Substrat 6 m² (Kies, Sand) anzulegen. Die nicht überbaubare Fläche ist mit einer kräuterreichen Blühaseneinsatz extensiv zu entwickeln (Route 2).
    - Baumfällungen sind nur im Zeitraum 01.10 bis 28.02. zulässig. Vor Fällung der 2 straßenseitigen Linden ist durch eine sachkundige Person eine Kontrolle auf Besatz durch Fledermäuse und Eremit vorzunehmen (ökol. Baubegleitung). Als Ersatzmaßnahme sind 6 Nisthilfen für Nischen- und Höhlenbrüter sowie 3 Ersatzquartiere für baumbewohnende Fledermausarten in 3 bis 5 m Höhe an den Alleen im nördlichen Gehölzkomplex (Flst. 51/1) anzubringen. Bei Besatz mit Eremit sind die betroffenen Stamm-/Aststücke im Randbereich der naturbelassenen Fläche (Flst. 51/1) dauerhaft abzulegen (Route 3).
    - Gehölzrodungen und Eingriffe in die Kraut- und Strauchschicht des nördlichen Gehölzkomplexes (Flst. 51/1) sind nur im Zeitraum 01.10. bis 30.11. zulässig.
    - Anpflanzgebote sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
      - Auf den mit Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen des nördlichen Gehölzkomplexes ist der Baumbestand ab einem Stammumfang von 80 cm zu erhalten. Innerhalb der Parkfläche ist die Anlage eines Weges und eines Aufenthaltsbereiches bis max. 150 m² zulässig. Auf den unbestockten Flächen können Gehölzgruppen aus standortheimischen Sträuchern und Ziergehölzen angelegt werden. In der naturbelassenen Teilfläche sind die Kraut- und Strauchschicht und Totholzablagerungen als Rückzugshabitate für Brutvögel, Amphibien und Zauneidechse (Überwinterung) zu belassen.
      - Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume und die Bäume am Südrand der Grünfläche ist eine mindestens 12 m² große Baumscheibe in einer Mindestbreite von 3,0 m dauerhaft unbefestigt zu belassen. Bei den Baumaßnahmen sind zur Gewährleistung des festgesetzten Erhaltungsgebotes die allgemein anerkannten Regeln der Technik und der guten fachlichen Praxis anzuwenden:
        - Schutzabzäunung der offenen Bodenfläche unter der Krone zuzüglich 1,50 m, mindestens jedoch Bohlenummantelung des Stamms
        - Herstellung und Unterhaltung eines Wurzelvorhangs in der Vegetationsperiode vor Baubeginn in einem Abstand von 1,0 m zur Baugrenze, soweit die Baugrenze in den Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) eingreift und durch Abgraben ein Wurzelverlust zu erwarten ist;
        - fachgerechter Kronenentlastungsschnitt entsprechend dem Wurzelverlust
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Innerhalb des Baugebietes (WA) sind die straßenzugewandten Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen usw.) entsprechend ihrer Nutzung und den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionssituation) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Dabei darf der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel für die lärmabgewandten Gebäudeselten ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

| Planzeichen               | Erläuterung | Rechtsgrundlage          |
|---------------------------|-------------|--------------------------|
| I. FESTSETZUNGEN          |             |                          |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG |             | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |

|           |                                      |                      |
|-----------|--------------------------------------|----------------------|
| <b>WA</b> | Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1. 1) | (§§ 1 (3), 4 BauNVO) |
|-----------|--------------------------------------|----------------------|

|                            |                                                                  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------|
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)                            |
| GRZ                        | Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)                               |
| GFZ                        | Geschossflächenzahl (sh. § 20 BauNVO)                            |
| II                         | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 Abs. 2 LBauO M-V) |

|                        |                                                                      |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Höhe baulicher Anlagen |                                                                      |
| FH ≤ 14,0              | Oberkante (Firsthöhe) als Höchstmaß in Meter über NHN (sh. TF 1.2.1) |
| TH ≤ 12,5              | Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über NHN (sh. TF 1.2.1 - 1.2.3)     |
| TH 9,0 - 10,0          | ... als Mindest- und Höchstmaß                                       |

|                                 |                                               |
|---------------------------------|-----------------------------------------------|
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |
| o                               | offene Bauweise                               |
| —                               | Baugrenze (sh. TF 2.1, 2.2)                   |

|                 |                                         |
|-----------------|-----------------------------------------|
| VERKEHRSFLÄCHEN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Abs. 6 BauGB) |
|-----------------|-----------------------------------------|

|  |                        |
|--|------------------------|
|  | Straßenverkehrsflächen |
|--|------------------------|

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| GRÜNFLÄCHEN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |
|-------------|---------------------------|

|  |             |
|--|-------------|
|  | Grünflächen |
|--|-------------|

|                  |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| Zweckbestimmung: |                                    |
|                  | Park, privat (sh. TF 4.1)          |
|                  | naturbelassen, privat (sh. TF 4.1) |

|                                                                                                                                          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sh. TF 3.2, 4.1) |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------|
|  | Bezeichnung von Einzelmaßnahmen des Artenschutzes (sh. TF 3.1 - 3.3) |
|--|----------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------|
|  | Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (sh. TF 4.1) |
|--|------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                     |
|--|-----------------------------------------------------|
|  | Erhaltung gesetzlich geschützter Bäume (sh. TF 4.2) |
|--|-----------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: geschütztes Biotop / Feldgehölz (DBR 06485) |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                           |
|--|-------------------------------------------|
|  | (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 NatSchAG) |
|--|-------------------------------------------|

|                                                             |                                  |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ | (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB) |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|

|  |                               |                        |
|--|-------------------------------|------------------------|
|  | Umgrenzung von Bodendenkmalen | (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V) |
|--|-------------------------------|------------------------|

|                      |  |
|----------------------|--|
| SONSTIGE PLANZEICHEN |  |
|----------------------|--|

|  |                                                  |                          |
|--|--------------------------------------------------|--------------------------|
|  | Flächen für Stellplätze und Garagen (sh. TF 2.2) | (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) |
|--|--------------------------------------------------|--------------------------|

|  |                |  |
|--|----------------|--|
|  | Einfahrbereich |  |
|--|----------------|--|

|  |                                                                                                                                                                                    |                           |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sh. Teil B Nr. 5.1, 5.2) | (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

|  |                                                   |  |
|--|---------------------------------------------------|--|
|  | Kennzeichnung des Lärmpegelbereichs nach DIN 4109 |  |
|--|---------------------------------------------------|--|

|  |                                                                    |                                                   |
|--|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|  | Zulässige Dachneigung - als Höchstmaß - als Mindest- und Höchstmaß | (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V) |
|--|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|

|  |                                                                                                   |                      |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  | Abgrenzung der Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Bauhöhe) innerhalb eines Baugebietes | (§ 16 Abs. 5 BauNVO) |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

|  |                                                           |                    |
|--|-----------------------------------------------------------|--------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
|--|-----------------------------------------------------------|--------------------|

|                     |  |
|---------------------|--|
| II. KENNZEICHNUNGEN |  |
|---------------------|--|

|  |          |  |
|--|----------|--|
|  | Bemaßung |  |
|--|----------|--|

|  |                                                    |  |
|--|----------------------------------------------------|--|
|  | vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung |  |
|--|----------------------------------------------------|--|

|  |                                          |  |
|--|------------------------------------------|--|
|  | Sichtfläche (vgl. RAST 06, Pkt. 6.3.9.3) |  |
|--|------------------------------------------|--|

|  |                                                                                                                           |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | Kennzeichnung bestehender Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 1 über Baugrenzen bzw. über private Grünflächen |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch Gesetz vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dummerstorf vom 04.02.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 für das Gebiet „Alte Schule“ in Kessin, östlich der St. Godehard Kirche, nördlich der Neubrandenburger Straße (L39) und westlich der Wohnbebauung an der Straße „Zur Eiche“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### VERFAHRENSVERMERKE

- beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 03.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 15.09.2019 und im „Dummerstorfer Amtsanzeiger“ am 15.09.2019 erfolgt.
  - Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
  - Die Öffentlichkeit konnte sich am 07.05.2019 und am 03.09.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
  - Die Gemeindevertretung hat am 03.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 24.09.2019 bis zum 25.10.2019 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 15.09.2019 und im „Dummerstorfer Amtsanzeiger“ am 15.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.09.2019 und vom 18.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom 06.01.2020 bis zum 20.01.2020 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 15.12.2019 und im „Dummerstorfer Amtsanzeiger“ am 15.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
  - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.02.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.02.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.02.2020 gebilligt.
  - Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 12.04.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
  - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Dummerstorf, 12.02.2020  
A. Wischmann  
Bürgermeister

Dummerstorf, 07.02.2020  
D. Mantney  
Obv.

Dummerstorf, 12.02.2020  
A. Wischmann  
Bürgermeister

Dummerstorf, 17.02.2020  
A. Wischmann  
Bürgermeister

### Satzung der Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Rostock

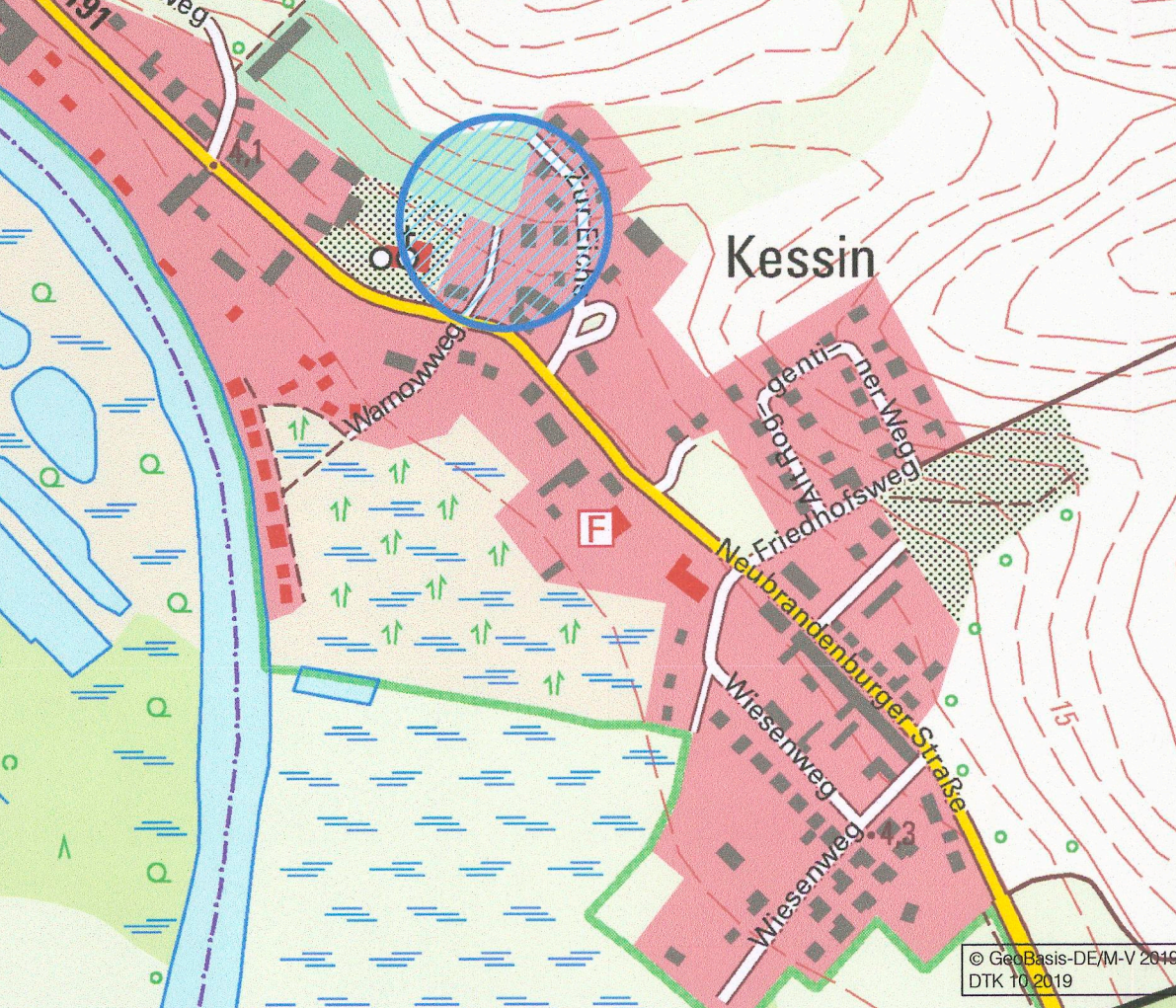
### über den Bebauungsplan Nr. 26

für das Gebiet „Alte Schule“  
in Kessin, östlich der St. Godehard Kirche, nördlich der Neubrandenburger Straße (L 39) und westlich der Wohnbebauung an der Straße „Zur Eiche“

### AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 23.01.2020

Übersichtsplan M 1 : 5 000



© Geobase-DEM-V 2004  
DTK 119

Dummerstorf, 12.02.2020  
A. Wischmann  
Bürgermeister

Dummerstorf, 12.02.2020  
A. Wischmann  
Bürgermeister

Dummerstorf, 12.02.2020  
A. Wischmann  
Bürgermeister

Dummerstorf, 12.02.2020  
A. Wischmann  
Bürgermeister

Dummerstorf, 12.02.2020  
A. Wischmann  
Bürgermeister

Dummerstorf, 12.02.2020  
A. Wischmann  
Bürgermeister

Dummerstorf, 12.02.2020  
A. Wischmann  
Bürgermeister

Dummerstorf, 12.02.2020  
A. Wischmann  
Bürgermeister

Dummerstorf, 12.02.2020  
A. Wischmann  
Bürgermeister

Dummerstorf, 12.02.2020  
A. Wischmann  
Bürgermeister