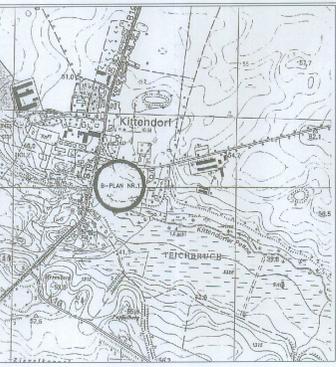
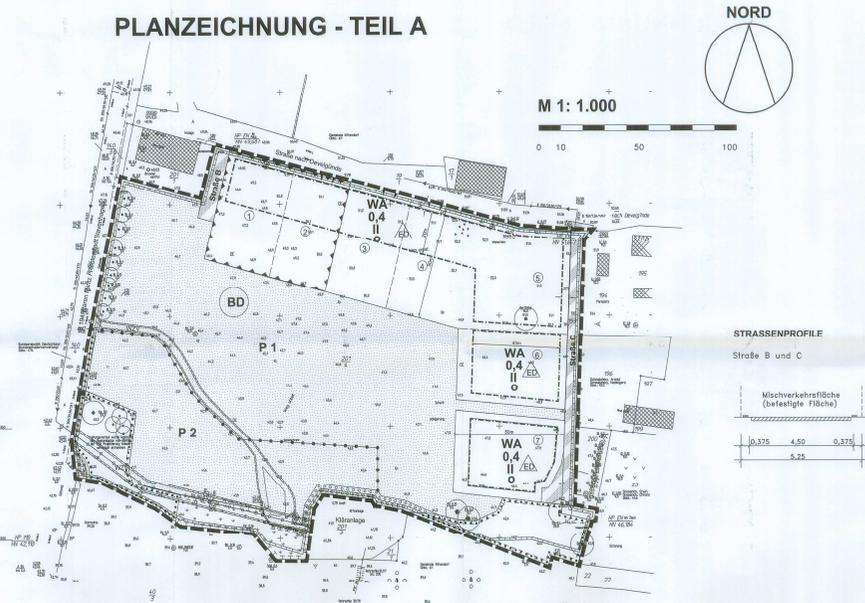


SATZUNG DER GEMEINDE KITTENDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.1 "Alte Gutshofanlage"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kittendorf vom 09. Dezember 2008 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alte Gutshofanlage", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Hinweis:
Im Plangebiet sind Bodenkennlinie in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich bekannt. Für Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSDS3 M-V erforderlich.
Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:
Vor Beginn der Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodenkennlinie sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 610 DSDS3 M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodenkennlinie ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzonenverordnung i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (GS M-V, GI, Nr. 2130-3)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L.BauO-M-V) §86 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 2008 (GS M-V, GI, Nr. 2130-10), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2008 (GS M-V, GI, Nr. 2130-11)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Juni 2005 (GV M-V, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2006 (GS M-V, GI, Nr. 194)
- Hauptsatzung der Gemeinde Kittendorf

Kartengrundlage:
Auszug aus der Flurkarte Gemarkung Kittendorf Flur 3, Originalmaßstab 1:4000, vergrößert mit Lage- und Höhenplan von Vermessungsbüro Seehase Neubrandenburg vom Februar 2000

ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	offene Bauweise	§ 22 Abs.1 BauNVO
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Einfahrtsbereich	

HAUPTVERSORGUNGSD- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

	unterirdisch	
	Zweckbestimmung: Abwasser	

GRÜNFLÄCHEN

	Grünfläche	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Erhaltungsgelände Feuchtwiese	

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

	Umgrenzung des Bereiches mit Bodendenkmälern	§ 9 Abs.6 BauGB
--	--	-----------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs.5 BauNVO
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu beidseitigen Flächen zu Gunsten: WZV - Wasserzweckverband Malchin-Stavenhagen F - Feuerwehr und Wasser- und Bodenverbund	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB
	vorgesichene Grundstücksgrenze mit Nummerierung der Grundstücke	
	vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer	

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Gebäude
	vorhandene Mauer
	vorhandener Schacht
	vorhandener Baum
	Aufnahmepunkt 24 des Kataster- und Vermessungsmes

TEXT - TEIL B

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS.1 UND 2 BAUGB**
1.1. **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS.1 UND 2 BAUGB**
1.1.1 Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
1.1.2 Nebenanlagen sind auf den Grundflächen nicht überhalb des durch Baugrenzen gekennzeichneten Baufeldes zulässig (§ 23 Abs.5 BauNVO).
1.1.3 Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, um bis 1,50m überschritten werden.
1.1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbauarbeiten und Tankstellen auch ohne nachweisliche Zulassung. Somit trifft § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO nicht zu.
1.1.5 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel max. 50cm über der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) liegen.
1.1.6 Innerhalb der privaten Grünfläche P2 ist eine bauliche Anlage (Pferdestall) mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² zulässig.
1.2. **entfällt.**
1.3. **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE ZUGUNSTEN EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISSES GEM. § 9 ABS.1 NR.21 BAUGB**
1.3.1 Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Fahrrecht zu Gunsten des WZV, der Feuerwehr und des Wasser- und Bodenverbundes "Obere Peene" festgesetzt.
1.4. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ ODER OHNE SCHUTZ IM UMWELTBESCHUTZ GEM. § 9 ABS.1 NR.24 BAUGB**
1.4.1 Für die Bebauung in der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind passive Umräumungsmaßnahmen vorzusehen. Es sind alle Außenbänke der Dachgeschosse, die zur Bundesstraße innerhalb der Baufelder hindernisfrei errichtet werden, aus Gründen des Schallschutzes nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" mit folgenden Schalldämmmaß R_{w, ra} in dB auszubilden: - für Wohnungen 35dB, - für Büroräume 30dB.
1.4.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind auf der dem Schall abgewandten Seite anzuordnen. In den Fällen, in denen dies nicht möglich ist, sind akustische Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die ebenfalls die Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen müssen.
1.5. **PFLANZBINDUNGEN GEM. § 9 ABS.1 NR.25 BAUGB**
1.5.1 Zur Begrünung der Straßenräume ist auf jedem Baugrundstück ohne zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern vom Grundstückseigentümer anzusetzen. Folgende Gehälzarten sind zulässig:
Alnus glutinosa Schwarzerle
Fraxinus excelsior Hainbuche
Prunus pedunculata Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Corylus avellana Hasel
Cornus sanguinea Roter Hortensienstrauch
Lonicera xylosteum Schlehdorn
Bryonia cretica Heckenkirsche
Salix aurita Weidenweiden
Salix cinerea Salix
Salix purpurea Purpuralweiden
Prunus laurocerasus Kirschlorbeer
Sambucus nigra Holunder
Viburnum opulus Schneeball
Pflanzqualität: leichte Heister und leichte Sträucher, Reihensatz 1m, Abstand in der Reihe 1m.
1.5.2 Für die umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Abschirmung der angrenzenden Kläranlage auf Flurstück 201/3 sind Pflanzungen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern vom Grundstückseigentümer anzusetzen. Folgende Gehälzarten sind zulässig:
Alnus glutinosa Schwarzerle
Fraxinus excelsior Hainbuche
Prunus pedunculata Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Corylus avellana Hasel
Cornus sanguinea Roter Hortensienstrauch
Lonicera xylosteum Schlehdorn
Bryonia cretica Heckenkirsche
Salix aurita Weidenweiden
Salix cinerea Salix
Salix purpurea Purpuralweiden
Prunus laurocerasus Kirschlorbeer
Sambucus nigra Holunder
Viburnum opulus Schneeball
Pflanzqualität: leichte Heister und leichte Sträucher, Reihensatz 1m, Abstand in der Reihe 1m.
1.5.3 Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von min. 4m² Größe offenzuhalten.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBauO**
-entfällt-

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2008 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alte Gutshofanlage" gefasst. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Reiterhofalter Amtsblatt Nr.5 vom 8.3.2008
Kittendorf, den 18.03.2008 Bürgermeister
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 4 Abs.4 BauGB i.V.m. § 3 Nr.2 Raumordnungsgesetz (ROG) mit Schreiben vom 04.04.2008 beteiligt worden.
Kittendorf, den 18.03.2008 Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 04.04.2008 durchgeführt worden.
Die Gemeindevertretung hat den Vorentwurf der Änderung des B-Planes Nr. 1 befristet die berufenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden.
Kittendorf, den 18.03.2008 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 01.07.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Kittendorf, den 18.03.2008 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs.1 und § 2 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und mit Schreiben vom 28.08.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden.
Kittendorf, den 18.03.2008 Bürgermeister

- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.09. bis zum 02.10.2008 im Amt Stavenhagen während folgender Zeiten
montags 8.00 – 12.00Uhr
dienstags 8.00 – 12.00Uhr und 14.00 – 17.30Uhr
mittwochs 8.00 – 12.00Uhr
donnerstags 8.00 – 12.00Uhr und 13.00 – 16.00Uhr
freitags 8.00 – 12.00Uhr
nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im "Reiterhofalter Amtsblatt" vom 23.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Kittendorf, den 18.03.2008 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 1.3.08 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der ortsüblichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur großmaßstabige, Präzisionsvermessungen können nicht überprüft werden.
Derrnhin, 1.3.08 Leiter Katasteramt
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.12.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kittendorf, den 18.03.2008 Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.12.2008 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.12.2008 öffentlich.
Kittendorf, den 18.03.2008 Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.01.2009, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Kittendorf, den 18.03.2008 Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.12.2008 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Kittendorf, den 18.03.2008 Bürgermeister
- Die Erläuterung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan für Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 3 Abs. 5 und 4 BauGB im Amt Stavenhagen am 02.09.2008 im Reiterhofalter Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlass von Entscheidungssparnissen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 4 Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist gemäß § 3 Abs. 4 BauGB in Kraft getreten.
Kittendorf, den 18.03.2008 Bürgermeister

GEMEINDE KITTENDORF

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alte Gutshofanlage"

Gemarkung Kittendorf Flur 3 Flurstücke 193, 201/4

A&S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner beratende ingenieure
A-Mittler-Str.1, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0398/581020
Telefax: 0398/581025
E-Mail: architek@a-s-neubrandenburg.de

Verfasser 1. Änderung B-Plan:
Dipl.-Ing. E. Meckemann, Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. U.Schirrmann, Landschaftsplaner
Planungsstadt: Satzung - Dezember 2008

Verfasser 2. Änderung B-Plan:
Dipl.-Ing. E. Meckemann, Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. U.Schirrmann, Landschaftsplaner
Planungsstadt: Satzung - Dezember 2008