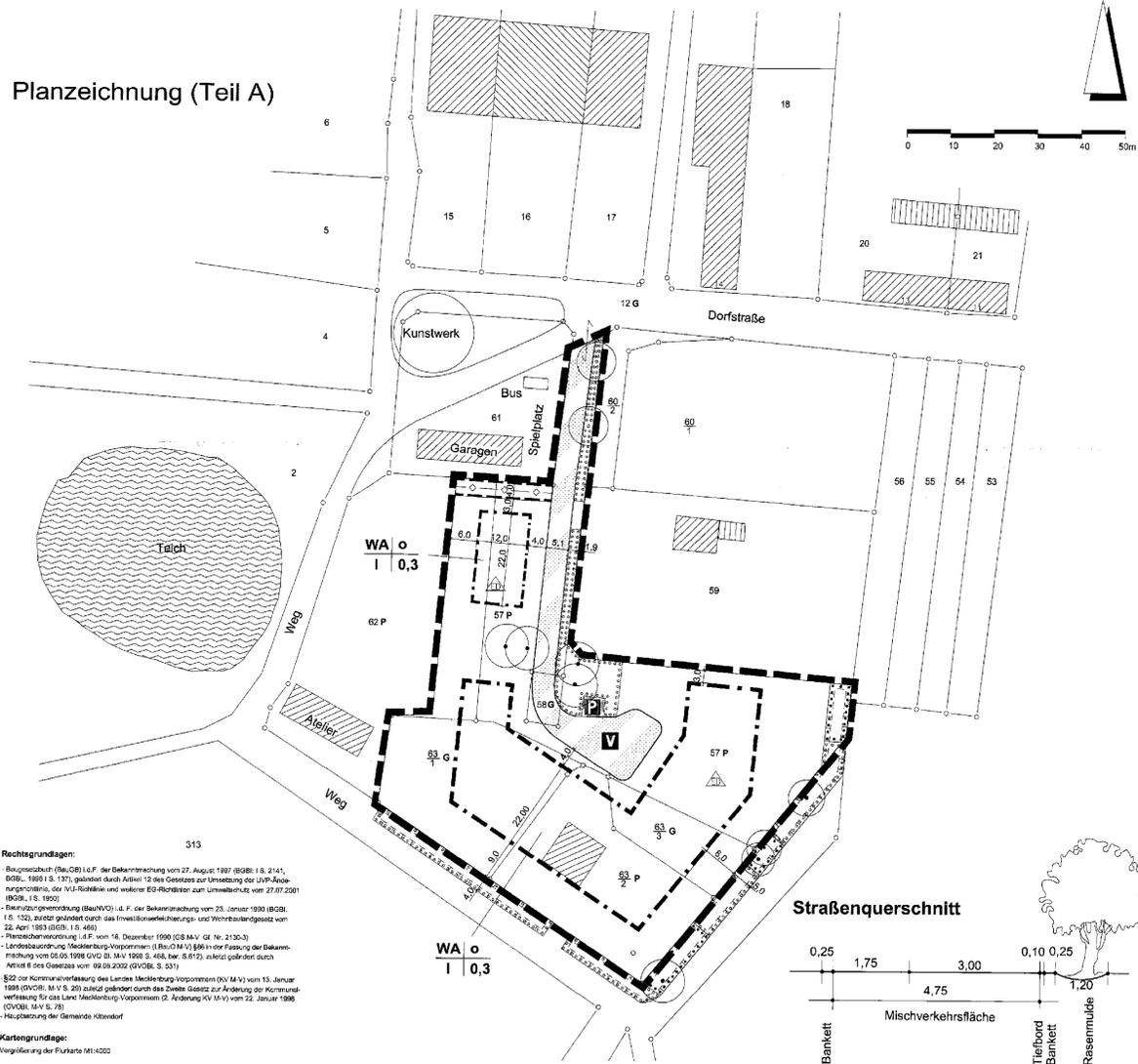


# SATZUNG DER GEMEINDE KITTENDORF

## Ortsteil Mittelhof - Bebauungsplan Nr.2 "Am Atelier"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950) sowie des § 86 der Landesbauordnung M-V in der Fassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468, ber. S. 612), geändert am 28.03.2001 (GVOBl. S.60) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kittendorf vom 28. 08. 2002 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 "Am Atelier" Ortsteil Mittelhof Gemeinde Kittendorf, erlassen:

### Planzeichnung (Teil A)



**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bauzonenverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 320), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planungsrecht (PlanR) vom 18. Dezember 1990 (GVBl. M-V Nr. 21/32-3)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO/M-V) § 86 in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V 1998 S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.03.2002 (GVBl. M-V S. 531)
- § 22 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KVV) vom 15. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. Änderung KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 78)
- Heizplanung der Gemeinde Kittendorf

**Kartengrundlage:**  
Vergößerung der Punkte M1:4000

### ZEICHNERKLÄRUNG

#### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

#### WA 0,3

Nutzungsschablone

#### VERKEHRSFLÄCHEN

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Öffentliche Parkfläche	

#### HAUPTVERSORGUNGSDRÄN- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

unterirdisch  
Zweckbestimmung: Dränvorflutung

#### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR NATURENTWICKLUNG UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen §9 Abs.1 Nr.20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Erhaltung von Bäumen	§9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Anpflanzung 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

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksummer	
67 P	Privateigentum an Flurstücken	
58 G	Gemeindeeigentum an Flurstücken	

#### PLANZEICHEN OHNE NACHCHARAKTER

	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude

#### HINWEISE

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Untere Danneimarschutzbezirk und dem Landesamt für Bodenkundliche Untersuchungen zweifelsfrei mitteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Baufröhen der Landesämter für Bodenkundliche Untersuchungen bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuelle auffindbare Funde gemäß § 11 BStättg M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verletzungen der Baumstämme vermieden (vgl. § 11 Abs.3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BStättg M-V (OVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fundort bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodenkundliche Untersuchungen unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zutreffende Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Text (Teil B)

#### TEXT - TEIL B

##### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS.1 UND 2 BAUGB

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS.1 UND 2 BAUGB**
  - Der im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Baulflächen dargestellt sind.
  - Nebengebäude sind auf den Grundstücken auch außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Baulflächen zulässig (§ 23 Abs.3 BauNVO), jedoch nicht vor der städtebaulichen Bauform der Wohngebäude, sondern in der Flucht zum Wohnhaus oder zurückgesetzt.
  - Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauwerke, wie z.B. Balkone, um bis 1,50m überschritten werden.
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbauarbeiten und Terrassen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO nicht zu.
  - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel max. 50cm über der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) liegen.
  - Die Freifläche bedarf max. 7,50m über Oberkante der fertiggestellten Erdgeschossfußbodenhöhe betragen.

##### 2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS.1 NR.20 BAUGB

- Zur Befestigung von Wegen und Stellplatzflächen sind durchlässige Beläge zu verwenden. Stellplätze sind als begrünte Flächenbefestigung auszuführen.

##### 3. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE ZUGUNSTEN EINES BESCHRÄNKTE PERSONENKREISES GEM. § 9 ABS.1 NR.21 BAUGB

- Das festgesetzte Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 45, 58, 61 und 200 der Flur 1, Gemarkung Mittelhof und umfasst die Befugnis, die Dränvorflutung zu unterbinden.

##### 4. PFLANZBINDUNGEN GEM. § 9 ABS.1 NR.25

- An der östlichen Seite der geplanten Straße sind innerhalb der Streifenbreite Fächerföhren - Bäume (Larix laricina (DuRoi) Koch) in einer Pflanzreihe mit einer Pflanzabstände von 18 cm zu pflanzen. Je 15m Pflanzreihenlänge ist ein Baum einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Reihenhöhe im Abstand in der Reihe im Pflanzabstand: leichte Sträucher
- Die übrige Hecke aus Bäumen und Sträuchern im südöstlichen Bereich des Wohngebietes ist durch eine 3-reihige Pflanzung aus einem Gehölzarten siehe Begründung Reihenhöhe im Abstand in der Reihe im Pflanzabstand: leichte Sträucher
- Alle anzuimplanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens in der festgesetzten Art und Qualität nachzupflanzen.

##### 5. FÜR JEDEM BAU IST EINE PFLANZSCHEIBE VON 4m GRÖÖZE OEFENZUHALTEN.

##### 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 9 ABS.4 BAUGB I.V.M. § 86 ABS.4 DER LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (LBAU M-V)

- AUSSCHWÄNDE**
  - Für die Fassaden der Wohngebäude und Nebengebäude sind nur Naturwerk, verputzte Flächen und Teilflächen aus Holz und Glas zulässig. Teilflächen aus Holz oder Glas dürfen 1/3 der Gesamtfassadenfläche nicht überschreiten.
  - Doppelhäuser sind wie folgt zu gestalten:
    - äußere Fassade in der Farbe hellgelb,
    - Dachbedeckung mit roten Dachziegeln.

##### 7. DÄCHER

- Die Hauptflächen der Wohnhäuser sind als symmetrische Sattel- und Krüppeldachformen mit einer Dachneigung von 30°-40° zulässig.
- Für Garagen oder andere Nebengebäude sind nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mind. 27° zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer bei Carports.
- Als Dachüberstand im Traufbereich sind maximal 0,50m zulässig. Am Übergang ist ein Dachüberstand von maximal 0,30m zulässig.

##### 8. EINFRIEDLUNGEN / UMGRIFF

- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- Im Vorgartenbereich gelten für Hecken, Zäune und Mauern folgende Regelungen:
  - Höhe für geschichtete Hecken max. 1,00m
  - maximale Wuchshöhe für freistehende Hecken max. 1,20m
  - Hecken können mit Zäunen bis zur Höhe der Hecke kombiniert werden
  - Keine Verwendung von dornigen und stacheligen Arten an öffentlichen Wegen
  - Gesamthöhe für Stützmauern plus Zäune bzw. Stützmauern plus Hecken max. 1,20m
  - Der Bau optisch geschlossener, wandartiger Zäune ist untersagt.
  - geschlossene Klinker- oder Ziegelmauern sind unzulässig
  - Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig

##### 9. IM NACHBARENBEREICH GELTEN FOLGENDE BEGABUNGEN:

- Höhe von Hecken und Zäunen max. 1,80m
- Zulässig sind Obstbäume sowie kleine- und mittelgroße Laubbäume

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.08.1995. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich durch Aushang an der Gemeindeverwaltungsstelle vom 03.10.1995 bis 09.11.1995.

Kittendorf, den 19.01.2004  
Bürgermeisterin

12. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.08.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kittendorf, den 28.08.2002  
Bürgermeisterin

### GEMEINDE KITTENDORF

#### ORTSTEIL MITTELHOF

#### Bebauungsplan Nr. 2 "Am Atelier"

**A&S GmbH Neubrandenburg**  
architektur studio-architect Ingenieure  
A-Milch-Str. 1, Postfach 400129  
17022 Neubrandenburg  
Telefon: 0395/261000

Verfasser:  
Dipl.-Ing. B. Ott, Architekt für Stadtplanung  
17022 Neubrandenburg  
Telefon: 0395/261000

Planungsstand: Dezember 2002  
Genehmigung: 28.08.2002

Planungsstand: Dezember 2002  
Genehmigung: 28.08.2002