- BEBAUUNGSGEBIET " NEUER WEG" -
der Gemeinde
KREMMIN

B E G R Ü N D U N G
zum
Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Weg"

- SATZUNGSEXEMPLAR -

ausgearbeitet:

Ingenieurgruppe Grohn GmbH
Käthe-Kollwitz-Str. 27
19288 Ludwigslust

Planungsstand: Mai 1999
Einarbeitung der Auflage : Mai 2000

INHALT

		Seite
1.	Lage des Baugebietes	3
2.	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
2.1.	Karten- und Zeichenmaterial	3
2.2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
3.1.	Situation in der Gemeinde Kremmin	4
3.2.	Notwendigkeit der Gebietsplanung	5
4.	Standort	5
4.1.	Geograhische Lage	5
4.2.	Geologie	5
4.2.1.	Hydrogeologie	5
4.3.	Nutzungsbeschränkungen	6
4.4.	Berücksichtigung übergemeindliche Planungen	6
4.5.	Bauleitplanung der Gemeinde	6
4.6.	Denkmalschutz	7
5.	Erschließung	7
5.1.	Verkehrsflächen	7
5.2.	Versorgung und Entsorgung	8
5.2.1.	Trinkwasserversorgung	8
5.2.2.	Abwasserentsorgung	8
5.2.3.	Löschwasserbereitstellung	9
5.3.	Regenwasserentsorgung	9
5.4.	Müllentsorgung	9
5.4.1.	Abfallwirtschaft	10
5.4.2.	Immissions- und Klimaschutz	10
5.5.	Energieversorgung	11
5.6	Gasversorgung	11
5.7.	Fernmeldeversorgung	11
6.	Liegenschaften des Landes	11
7.	Grünkonzept	12
8.	Städtebauliche Gestaltung	12
8.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
8.2.	Bauweise	13
8.3.	Gestalterische Festsetzungen	13
8.3.1.	Sockelhöhe	13
8.3.2.	Drempel und Drempelhöhe	13
8.3.3.	Dachneigung und Dachformen	13
8.3.4.	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	13
8.3.5.	Außenwandflächen	14
8.3.6.	Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter	14
8.3.7.	Einfriedungen	14
8.3.8.	Garagen und Nebengebäude	14
8.4.	Flächengliederung	15

Begründung zumBebauungsplan "Neuer Weg " in 19300 Kremmin

1. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Kremmin befindet sich im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Kremmin zwischen den Grundstücken der Fliederstraße, dem Neuen Weg und dem Grünen Weg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden: durch den Neuen Weg
im Westen: durch Gärten der Grundstücke in der Fliederstraße
im Süden: durch den Grünen Weg
im Osten: durch ein Grundstück des Forstamtes Kremmin

Der Bebauungsplan umfaßt die Flustücke 77, 80/3 und 80/4, sowie von Teilflächen aus den Flurstücken 78 und 79 in der Flur 1 der Gemarkung Kremmin.
Der Bebauungsplan umfaßt einen Gesamtbereich von ca. 21.330 m2.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

2.1. Karten- und Zeichenmaterial

Als Kartengrundlage für die Erarbeitung der Planzeichnung diente eine Flurkarte im Maßstab 1 : 3920 , sowie eine Umringvermessung im Maßstab von 1: 500 durch das Vermessungsbüro Sprick in Ludwigslust.

2.2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141, berichtigt I.S.137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1991 I. S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO) vom 18.12.90 (BGBl. I S. 5)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG BauGB M-V) vom 30.Januar 1998
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) vom 06.Mai 1998 (GVO-Bl. MV 16/98)

Die Änderung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 und 8 BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.03.1998 beschlossen.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1. Situation in der Gemeinde Kremmin

Die Gemeinde Kremmin liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Ludwigslust und gehört verwaltungsmäßig zum Amt Grabow - Land.
Das Dorf ist ein sogenanntes Straßendorf, wobei die Bebauung hauptsächlich an der Kreisstraße 53 (Rosenstraße) mit wenigen Abzweigungen an der Flieder-, Linden- und Sandstraße liegt.
Die berufstätige Bevölkerung ist in der Landwirtschaft und überwiegend außerhalb in den umliegenden Städten beschäftigt.Die Entfernung der Gemeinde zu den nächsten Städten beträgt nach Grabow 4 Km und zur Kreisstadt Ludwigslust 11 Km.

3.2. Notwendigkeit der Gebietsplanung

Die Gemeinde Kremmin hat 332 Einwohner (Stand am 30.06.1998), wobei besonders in der letzten Zeit, sich junge Leute wieder im Dorf ansiedeln wollen, insbesondere Kinder und Enkelkinder der ortsansässigen Bevölkerung. Dies unterstreichen bereits die bisher gestellten Bauanträge für das B- Plangebiet.Die Planung des Bebauungsplangebietes ist für den Eigenbedarf der Bevölkerungsentwicklung vorgesehen. Gemäß der Planungsabsicht der Gemeinde sollen insgesamt 20 Wohneinheiten entstehen.

4.0. Standort

4.1. Geographische Lage

Das Bebauungsgebiet liegt im nordwestlichen Teil der Gemeinde und rundet das Gebiet zwischen der Fliederstraße und der Rosenstraße am Neuen Weg ab (vgl. Pkt. 1).
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

4.2. Geologie

Der oberflächennahe geologische Untergrund setzt sich nach den Archivunterlagen des Geologischen Landesamtes aus ca. 6,00 m mächtigen sandig-schluffigen Talsandimenten zusammen,die von geringmächtigen setzungsgefährdeten organischen Böden überlagert werden.Sandige Böden sind generell tragfähig.Die organischen Böden müssen ausgekoffert werden.

4.2.1. Hydrogeologie

Nach der hydrogeologischen Karte der Grundwassergefährdung M 1:50000, ist der obere Grundwasserleiter luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 2 bis 5 Meter.Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Nordwesten.

4.3. Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen aus geologischer und hydrologischer Sicht liegen aus gegenwärtiger Standorterkenntnis nicht vor. Aus Gründen des Naturschutzes liegen außer dem Schutz der vorhandenen Bäume und Sträucher ebenfalls keine weiteren Nutzungseinschränkungen vor.
Das Baugebiet soll jedoch in nördlicher Richtung durch eine Hecken - pflanzung begrenzt werden, die innerhalb des Geltungsbereiches hergestellt wird (siehe Grünordnungsplan/ Eingriffs- und Ausgleichsplanung).
Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen,daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

4.4. Berücksichtigung übergemeindlicher Planungen

Die für die Landesraumplanung zuständige Behörde wurde schriftlich über die Planungsabsichten der Gemeinde Kremmin zur 1.Änderung des Ent - wurfs des Bebauungsplanes informiert. Demzufolge wurde eine Größenordnung von 20 WE genehmigt.
Eine erneute Beteiligung des Amtes für Raumordnung Westmecklenburg wurde mit einer Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetzes vom 05.Mai 1998 durchgeführt.

4.5. Bauleitplanung der Gemeinde

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kremmin befindet sich im Entwurf. Mit der 1. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes soll im Parallelver -

fahren die Aufstellung des Flächennutzungsplanes bis zur Genehmigung durchgeführt werden.
Das Bebauungsgebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs1 , Punkt 1 der BauNVO gekennzeichnet.Andere Bauleitplanungen sind bisher in der Gemeinde nicht aufgestellt worden.

4.6. Denkmalschutz

Im Gebiet des B-Planes sind Bodendenkmale bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung der bekannten Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden,sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs.5 DSchG M-V).Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und zur Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Für Bodendenkmale,die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

5. Erschließung

5.1. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch eine verkehrstechnische Anbindung an den Neuen Weg, der die Fliederstraße mit der Rosenstraße innerörtlich verbindet.Eine weitere Anbindung des Planungsgebietes ist über den Gartenweg an die Fliederstraße vorgesehen.Eine verkehrstechnische Anbindung an Landes- oder Kreisstraßen erfolgt nicht.
Die Erschließung innerhalb des Bebauungsgebietes erfolgt als verkehrsberuhigte Zone. Für sämtliche Fahrzeuge ist eine Höchstgeschwindigkeit von

30 Km/h vorgesehen. Die Planstraßen A und B erhalten eine 5,00 m breite Straße, einschließlich Gehweg,der von der Straße durch einen Hochbord getrennt wird, sowie beidseitig angelegtem jeweils 1,50 m breiten Grünstreifen.Die Planstraßen C und D erhalten eine 3,50 m breite Straße und einseitig einen Grünstreifen von 1,50 m Breite. Ein möglicher Zugangsverkehr für Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist gewährleistet.
Auf den Grundstücken selbst werden Stellplätze für PKW zur privaten Nutzung nachgewiesen, wobei die Stellflächen mit Rasengittersteinen oder mit Verbundflaster versehen werden sollen.

5.2. Versorgung und Entsorgung

5.2.1. Trinkwasserversorgung

Das zu planende Wohngebiet wird an das zentrale Trinkwassernetz der Gemeinde Kremmin angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt von dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen, dem Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (ZKWAL) Ludwigslust.Bei der künftigen Bebauung sollen die Trinkwasserversorgungsleitungen im öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden.Nach Verlegung der Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit eine Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich.

5.2.2. Abwasserentsorgung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sollen über Kleinkläranlagen nach DIN 4261 mit nachgeschalteter Untergrundverrieselung entsorgt werden. Der Anschluß der Gemeinde Kremmin an eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist derzeit nicht vorgesehen.Im Gutachten der GFE Schwerin von Dezember 1999 wird der Grundwasserstand zwischen 1,6 m (RKS 1 u. 3/99) und 2,3 m (RKS 2/99) gemessen.Bei ungünstigen meteorologischen Ver- hältnissen kann mit einem maximalen Grund- wasserstand von 1,0 bis 2,0 m u.GOK gerechnet werden.Aus diesem Grunde sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten Geländeregulierungen von Süd nach Nord und im

nördlichen Bereich Aufschüttungen von ca. 0,5 m durchzuführen, um auf allen Grundstücken einen max. möglichen Grundwasserstand von mind. 1,50 m unter GOK zu gewährleisten und KKA mit Hebeeinrichtungen betreiben zu können.

5.2.3. Löschwasserbereitstellung

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger ist in Wohngebieten durch die Gemeinde eine Löschwasserbereitstellung von 800 l/min. über 2 Stunden zu sichern.Für die Löschwasserversorgung ist festzustellen, inwieweit offene Wasserläufe,Teiche,Brunnen und das öffentliche Trinkwassernetz zur Entnahme dienen können.Die Abstände der Unterflur - hydranten sind nach dem Regelwerk des DVGW,Arbeitsblatt 331 anzuordnen.Das öffentliche Trinkwassernetz sollte nur für die Branderstbekämpfung genutzt und dann wenn möglich,auf andere Löschwasser resoursen ausgewiechen werden.Für die Berechnung und erfassung ist ein max. Löschbereich von 300 m (Entfernung von der Entnahmestelle bis zum zu schützenden Objekt) zulässig.Die Löschwasserentnahmestellen sind so zu planen und anzulegen,daß sie jederzeit ungehindert mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr angefahren und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann.

5.3. Regenwasserentsorgung

Anfallendes unbelastetes Regenwasser ist zur Grundwasserneubildung entsprechend den örtlichen Bedingungen zu versickern. Das Regenwasser von befestigten Fahrflächen (Anliegerstraßen) ist ebenfalls zu versickern.

5.4. Müllentsorgung

Die Entsorgung erfolgt durch das zuständige Entsorgungsunternehmen SWR durch den Landkreis Ludwigslust.Hierbei ist zu beachten:

1. Die Standort /Stellplatzwahl für benötigte Müllgroßbehälter (MGB) sollte nach den Festlegungen der Satzung des Landkreises erfolgen.

2. Das Einsammeln von festen und flüssigen Abfällen und Wertstoffen sollte ohne Gefahr und zusätzliche Aufwendungen in Erfüllung der Festlegungen des Landkreises und der Berufsgenossenschaft möglich sein.
3. Die Straßenführung sollte eine maschinelle Reinigung zulassen.
4. Es werden Nutzfahrzeuge u.a. Spezialtechnik mit einer Gesamtmasse bis 26,0 t eingesetzt.
5. Als Entsorgungsbehältnisse kommen zum Einsatz:
   - MGB 120 l, 240 l, 1100 l
   - Container in den Größen von 2 bis 40 m3

5.4.1. Abfallwirtschaft

Nach § 1a Abfallgesetz sind Abfälle zu vermeiden, zu vermindern bzw. zu verwerten.
Unbelasteter Bauschutt ist in einer Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen.Alle übrigen Chargen sind ebenfalls auf Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechenden Aufbereitungsanlagen zuzuleiten. Unbelasteter Boden darf wie alle unbelasteten Bauabfälle nach § 18 AbfALG M-V nicht auf Deponien gelagert werden.Belasteter Boden - aushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.Im Rahmen des geplanten Baugeschehens sind un - belastete Bodenaushebungen einer Wiederverwendung in der Gemeinde zuzuführen,so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.

5.4.2. Immissions- und Klimaschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes - Immissionsschutzgesetz genehmigungs- bzw. anzeigepflichtig sind.
Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) dürfen in Allgemeinen Wohngebieten (WA) die Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) tags von 55 dB (A) und nachts von 45 bzw. 40 dB (A) nicht überschritten werden.

5.5. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz der WEMAG.
Die Anschriften der anzuschließenden Kunden sind bei Bekanntwerden dem Energieversorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen.
Die Straßenbeleuchtung soll der Ortslage angepaßt werden.
Die Verlegung der erforderlichen Leitungen erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsräume.Der Baubeginn ist rechtzeitig mit bestätigtem Bebauungs - plan, mindestens jedoch 7 Monate vorher, der WEMAG bekannt zu geben. Dies ist notwendig, um rechtzeitig die erforderlichen Investitionen vorbereiten zu können. Jeder Grundstückseigentümer muß gesondert einen Antrag auf Energiebereitstellung bei der WEMAG stellen.

5.6. Gasversorgung

Die Gemeinde Kremmin ist nicht an ein Versorgungssystem mit Erdgas angeschlossen.

5.7. Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Kremmin ist mit dem Ortsnetz an das Telefonnetz überörtlich im Bereich Grabow angeschlossen. Die Deutsche TELEKOM soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden.

6. Liegenschaften des Landes

Im Plangebiet sind keine Liegenschaften des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden.Angrenzend an das Plangebiet grenzen jedoch das Forstamt Grabow und die Revierförsterei Kremmin als landeseigene Liegenschaften.

7. Grünkonzept

Als Ausgleich für zu versiegelnde Flächen und zur Gewährleistung des Bestandsschutzes der vorhandenen Bäume und Sträucher sind im Plangebiet folgende Pflanzungen vorzunehmen:

a) Anlegen einer Feldhecke im Verbund mit dem vorhandenen Baum- und Strauchbestand unmittelbar am Neuen Weg in einer Gesamtgröße von 945 Quadratmeter
b) Anlegen von Straßenbegleitgrün an den Planstraßen A und B in einer Größe von 468 Quadratmeter
c) Nutzung einer Restfläche von 110 m2 als allgemeine öffentliche Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzung im südwestlichen Teil des Plangebietes
d) durch jeden künftigen Grundstückseigentümer sind mindestens zwei einheimische Laubbäume auf den Grundstücken zu pflanzen.

Alle Pflanzungen und Grünanlagen sind bei der Hälfte der Bebauung zu beginnen und ebenfalls mit Abschluß der Baumaßnahmen abzuschließen. Dabei ist eine dreijährige Pflanz- und Entwicklungspflege,einschließlich der erforderlichen Nachpflanzpflicht durch die Eigentümer zu gewährleisten. Weitere Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde werden in einem Grünordnungsplan festgesetzt.

8.0 Städtebauliche Gestaltung

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die geplante Bebauung erfolgt in offener ein- und zweigeschossiger Bauweise (Dachgeschoß ausgebaut) für insgesamt 20 Wohneinheiten.
Nebenanlagen für die dörfliche Kleintierhaltung werden gemäß § 4 Abs.3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO und Kommentierung hierzu) ausnahmsweise zugelassen.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird max.mit 0,4 festgesetzt.Die Grundflächen zahl darf gemaß § 19 BauNVO für Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.Aufgrund §1a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen,wird für das Plangebiet eine GRZ von 0,2 plus 50% = 0,3 festgesetzt.

8.2. Bauweise

Für die zukünftige Bebauung im Bebauungsplan sind aufgrund der vor - handenen und an das Plangebiet angrenzenden ländlichen Struktur nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Doppelhäuser nur auf zwei benachbarten Grundstücken), so daß insgesamt 20 WE nicht überschritten werden. Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet. Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 3,00 bis 10,00 m von den Anliegerstraßen festgesetzt. Garagen und Carports können auf den gesamten Grundstücksflächen errichtet werden.Weitere Nebengebäude für gärtnerische Belange und Kleintieranlagen sind in den hinteren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zu errichten.

8.3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

8.3.1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird maximal auf 1,25 m festgesetzt.Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Bürgersteig und Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoß als Bezugspunkt.

8.3.2. Drempel und Drempelhöhe

Drempel sind zulässig bei einer festgesetzten Geschossigkeit von max.II (eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß) bis zu max. 1,00 Meter.Die Drempelhöhe wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigdecke über dem Erdgeschoß bis Oberkante Dacheindeckung gemessen.

8.3.3. Dachneigungen und Dachformen

Für neu zu errichtende Wohngebäude sind Satteldächer (SD),Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer maximalen Dachneigung von 25 Grad bis zu 50 Grad zulässig.

8.3.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer max. Breite von 4/5 der Trauflänge erlaubt und müssen mindestens 1,50 m vom Giebel entfernt liegen(gemessen an der Traufe).

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist nicht statthaft, ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorsprünge bis 1,50 m von unwesentlichen Bauteilen wie z.B.Gesimsen, Dachrinnen und Erker.
Bei ebenerdigen Garagen, Carports und Nebengebäuden kann als Ausnahme ein Flachdach zugelassen werden.

8.3.5. Außenwandflächen

Außenwände können mit Verblendsteinen in Ziegelformat,als Putz oder Holzverkleidung gestaltet werden.Der Putz sollte einen der umliegenden Bebauung entsprechenden Farbton erhalten.Die Fassadengestaltung als Fachwerk ist zulässig.

8.3.6. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, so sind diese mit Sträuchern dreiseitig so dicht einzugrünen, daß die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

8.3.7. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedung sollen mit Hecken und Sträuchern oder Zäune aus Holz,bzw. Stein erfolgen. Maximale Höhe 0,80 m über Oberkante Straße.

8.3.8. Garagen und Nebengebäude

Carports und Garagen sind auf allen Grundstücken zulässig.
Andere Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind nur im hinteren Grundstücksbereich außerhalb der Baugrenzen zu errichten. Stellplätze für PKW sind im vorderen Bereich (innerhalb der Baugrenzen) anzulegen.

8.4. Flächengliederung

- Grundstücksflächen		17.373 m2
davon		
Gemeindeeigene Flächen	13.514 m2	
private Flächen	3.859 m2	
- Verkehrsflächen		2.434 m2
- Grünflächen (Straßen-begleitgrün)		468 m2
- Hecken		945 m2
- sonstige Grünfläche		110 m2
Gesamt		21.330 m2

Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Gemeinde Kremmin am 25.05.1999.
Die Auflage und der Hinweis wurden in die Planung eingearbeitet.

Kremmin, den 26.05.2000

Der Bürgermeister

(Siegel)

GEMEINDE KREMMIN 1 LANDKREIS LUDWIGSLUST