

**- BEBAUUNGSGEBIET " WERLER WEG" -**

**der Gemeinde  
BALOW**

**B E G R Ü N D U N G**

**zum**

**Bebauungsplan "Werler Weg"**

**SATZUNGSEXEMPLAR**

**ausgearbeitet:**

**Ingenieurgruppe Grohn & Diehn GmbH  
Käthe-Kollwitz-Str. 27  
19288 Ludwigslust**

**Planungsstand: September 1998**

## INHALT

1. Lage des Baugebietes
2. Grundlagen des Bebauungsplanes
  - 2.1. Karten- und Zeichenmaterial
  - 2.2. Rechtsgrundlagen
3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes
  - 3.1. Situation in der Gemeinde Balow
  - 3.2. Notwendigkeit der Gebietsplanung
4. Standort
  - 4.1. Geographische Lage
  - 4.2. Geologie
    - 4.2.1. Hydrogeologie
  - 4.3. Nutzungsbeschränkungen
  - 4.4. Berücksichtigung übergemeindlicher Planungen
  - 4.5. Bauleitplanung der Gemeinde
5. Erschließung
  - 5.1. Verkehrsflächen
  - 5.2. Umgang mit Grund und Boden
    - 5.2.1. Bodendenkmale
  - 5.3. Versorgung und Entsorgung
    - 5.3.1. Wasserversorgung
    - 5.3.2. Abwasserentsorgung
  - 5.4. Regenentwässerung
  - 5.5. Löschwasserversorgung
  - 5.6. Müllentsorgung
  - 5.7. Energieversorgung
  - 5.8. Gasversorgung
  - 5.9. Fernmeldeversorgung
6. Grünkonzept
7. Städtebauliche Gestaltung
  - 7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 7.2. Bauweise
  - 7.3. Gestalterische Festsetzungen nach der LBauO
    - 7.3.1. Sockelhöhe
    - 7.3.2. Drempele und drempelehöhe
    - 7.3.3. Dachneigungen und Dachformen
    - 7.3.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
    - 7.3.5. Außenwandflächen
    - 7.3.6. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter
    - 7.3.7. Einfriedungen
    - 7.3.8. Garagen und Nebengebäude
    - 7.3.9. Verkehrsberuhigte Zone
    - 7.3.10. Kfz.-Stellplätze
  - 7.4. Flächengliederung

**Begründung zum  
Bebauungsplan  
-Werler Weg -  
in  
19300 Balow**

**1. Lage des Baugebietes**

Der Bereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Balow befindet sich rechterseits des Ortseinganges aus Richtung Zierzow, unmittelbar an der Landesstraße L 081.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden: durch Ackerland, welches zur Zeit landwirtschaftlich genutzt wird

im Westen: ebenfalls durch Ackerland, welches landwirtschaftlich genutzt wird

im Süden: durch eine vorhandene Baumreihe unmittelbar hinter den Grundstücken am Werler Weg

im Osten: durch die Landesstraße L 081

Der Bebauungsplan umfaßt die Flurstücke 81,82,83,84, sowie eine Teilflächen aus den Flurstücken 75/4, 80 und 85 in der Flur 1 der Gemarkung Balow.

Der Bebauungsplan umfaßt einen Gesamtbereich von ca. 15.100 Quadratmeter.

**2. Grundlagen des Bebauungsplanes**

**2.1. Karten- und Zeichenmaterial**

Als Kartengrundlage für die Erarbeitung der Planzeichnung diente eine Flurkarte im Maßstab 1: 2000 sowie eine durchgeführte Umringvermessung im Maßstab 1: 500.

## 2.2.. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08. 1997 (BGBl.I S.2141, ber. I.S.137) ab dem 01.Januar 1998 geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I.S.132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998, (GVO Bl.M-V 16/98)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 05.05.1998
- Baugesetzbuchausführungsgesetz (AG-BauGB M-V) vom 30.01.1998 (GVOBl. M-V 04/98)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 und 8 BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 01.09.1997 beschlossen.

### **3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **3.1. Situation in der Gemeinde Balow**

Die Gemeinde Balow liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Ludwigslust und gehört verwaltungsmäßig zum Amt Grabow - Land. Die Ansiedlungen in der Gemeinde sind traditionsgemäß weit verzweigt, wobei der oder besser gesagt die Ortskerne unmittelbar an der Landesstraße zwischen Zierzow und Dambeck (Bereich Gaststätte) und im Bereich des ehemaligen Gutshofes, der heutigen Schule, liegen. Mittels einer Abrundungssatzung wurden im Jahre 1997 beide Ortskerne bauplanerisch zusammengelegt.

Die berufstätige Bevölkerung ist überwiegend in der Landwirtschaft und in einem ortsansässigen Metallbetrieb beschäftigt. Die Entfernung der Gemeinde zu den nächsten Städten beträgt nach Grabow 12 Km, nach Parchim 25 Km und nach Perleberg in Brandenburg 26 Km.

#### **3.2. Notwendigkeit der Gebietsplanung**

Die Gemeinde hat ca. 350 Einwohner, wobei besonders in der letzten Zeit, auch bedingt durch den Grundschulstandort, sich junge Leute wieder im Dorf ansiedeln wollen. Dies unterstreichen bereits acht vorhandene Bauanträge für das B-Plangebiet. Die Planung des Bebauungsplangebietes ist ausschließlich für den Eigenbedarf der Bevölkerung vorgesehen, wobei der Hauptgrund dabei die Sicherung des Wohnbedarfs für im Ort berufstätige Bürger zu sehen ist. Gemäß der Planungsabsicht der Gemeinde sollen insgesamt 11 Einfamilienhäuser entstehen.

## **4. Standort**

### **4.1. Geographische Lage**

Das Bebauungsgebiet liegt im nördlichen Teil der Gemeinde und rundet das Gebiet zwischen Werler Weg und MTS - Siedlung beiderseits der Landesstraße L 081 ab (vgl. Pkt. 1).

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

### **4.2. Geologie**

Gemäß Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Mecklenburg - Vorpommern besteht der oberflächennahe geologische Untergrund der im Plangebiet gekennzeichneten Bebauungsfläche überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Es handelt sich um Talsandsedimente, die in Abhängigkeit vom Feinkornanteil frostgefährdet sein können.

#### **4.2.1. Hydrogeologie**

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1: 50.000 (HK 50) vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der HK 50 im ungeschützten Grundwasserbereich überwiegend größer als 2 bis 5 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südwesten.

Vor Ort genommene Bodenproben ergaben im Bereich von Oberkante Erdoberfläche bis 0,40 m Mutterboden, von 0,40 m bis 3,00 m heller Feinsand. Grundwasser ab 2,35 m. das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone.

### 4.3. Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen aus geologischer und hydrologischer Sicht liegen aus der Standortkenntnis nicht vor.

Aus Gründen des Naturschutzes liegen ebenfalls keine gravierenden Nutzungseinschränkungen vor. Zu beachten ist der Bestandschutz der an der Südgrenze des Plangebietes liegenden Baumreihe.

Das Baugebiet soll jedoch in nördlicher und östlicher und westlicher Richtung durch eine dreireihige Hecke begrenzt werden, die innerhalb des Geltungsbereiches hergestellt wird (siehe Grünordnungsplan/ Eingriffs- und Ausgleichsplanung).

Nutzungsbeschränkungen aus dem nahegelegenen Gewerbegebiet (IWM) liegen ebenfalls nicht vor. Dies bestätigt eine vorliegende Lärmschutzmessung gemeinsam durch Mitarbeiter des STAUN Schwerin und des Umweltamtes des Landkreises Ludwigslust. Der Betrieb IWM ist ein Metallverarbeitender Betrieb, wobei besonders bei Betreiben der Lackieranlage am Tage ein höherer Lärmpegel auftritt. Die Anlage befindet sich in einer Halle im abgelegenen Teil des Betriebes vom Baugebiet. Bei der Messung in ca. 20 m Abstand von der Halle an der Grundstücksgrenze in der Nähe der Einfahrt zum Werk, lagen die Werte unter dem Grenzwert von 85 dB. Im Durchschnitt wurde lt. Protokoll ein Wert von 56,2 dB erreicht und als Spitzenwert 69,3 dB, wobei eine kurzzeitige Überschreitung bis zu 30 dB vom Mittelwert zulässig ist. Das Baugebiet "Werler Weg" befindet sich ca. 260 m von der Meßstelle bzw. dem Störungsverursacher entfernt. Damit sind in diesem Abstand gesundheitsschädigende Lärmbelastigungen nicht zu erwarten.

Gemäß Forderung des Gesundheitsamtes (DIN 18005, Teil I - Schallschutz im Städtebau-) sind an der Grundstücksgrenze zum Plangebiet folgende schalltechnischen Orientierungswerte einzuhalten: tags 50 dB und nachts 35 dB.

#### **4.4. Berücksichtigung übergemeindlicher Planungen**

Die für die Landesraumplanung zuständige Behörde wurde schriftlich über die Planungsabsichten der Gemeinde Balow informiert.

Die Grenzen des Entwurfes des Bebauungsplanes stimmen mit denen im Flächennutzungsplan ( 1. Änderung - Abschließender Beschluß am 22.06.98) mit Ausnahme der Herausnahme einer Teilfläche wegen der Hochdruckferngasleitung, überein. Ursprünglich war die Bebauung des Plangebietes über eine Abrundungssatzung nach § 34 BauGB geplant (genehmigt 1996).

#### **4.5. Bauleitplanung der Gemeinde**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Balow wurde am 09. April 1996 genehmigt, (Teilgenehmigung). Jedoch wurde der abschließende Beschluß hierzu inzwischen aufgehoben und ein neuer, den derzeitigen Verhältnissen entsprechender Entwurf aufgestellt, der sich zur Zeit in der Planung (Planungsstand Juni 98 - Abschließender Beschluß) und im Juli zur erneuten Genehmigung eingereicht wurde.

Das Bebauungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet gekennzeichnet.

### **5. Erschließung**

#### **5.1. Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch eine verkehrstechnische Anbindung an die Landesstraße L 081 in der Ortslage Balow, da eine Anbindung an den Werler Weg aus privatrechtlichen Gründen nicht möglich ist.

Die Anbindung erfolgt nach den Richtlinien für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95 und RAS -K). Die Planung hierzu erfolgt in Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Dezernat 2 des Straßenbauamtes Schwerin.

Die Erschließung innerhalb des Bebauungsgebietes erfolgt als verkehrsberuhigte Zone. Für sämtliche Fahrzeuge ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen. Die Anliegerstraße erhält eine 5,00 m breite Straße, einschließlich Gehweg, der mit einem Hochbord von der Straße getrennt wird, sowie beidseitig angelegtem 3,00 m breiten Grünstreifen. Ein möglicher Zugangsverkehr für Rettungsfahrzeuge ist gewährleistet. Der Fuß- und Fahrweg wird in die vorhandene Ortslage eingebunden.

Auf den Grundstücken selbst werden Stellplätze für PKW zur privaten Nutzung mit Rasengittersteinen oder mit Verbundpflaster vorgesehen.

## **5.2. Umgang mit Grund und Boden**

Bei den durchzuführenden Tiefbau- und Erschließungsarbeiten ist durchzusetzen, daß anfallender unbelasteter Bodenaushub einer Wiederverwendung in der Gemeinde Balow zugeführt wird, so das kein Boden zum Abfall wird. Eine Vermischung von Mutterboden und Bodenaushub ist zu vermeiden. Anfallende Abfälle bei der Durchführung baulicher Maßnahmen sind auf Verwertung zu überprüfen und entsprechenden Anlagen zuzuleiten, gegebenenfalls sind die Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln. Die Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von der jeweiligen Baustelle als auch von den fertigen Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

### **5.2.1. Bodendenkmale**

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs.1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (GVBl.M-V Nr.23 vom 28.12.93, S.975 ff - DSchGM-V) Sachen sowie Teile oder Mehrheit von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Sozial-, Wirtschafts-, und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in der Ur- und Frühgeschichte ( § 2 Abs.5 DSchGM-V).

Gemäß § 1 Abs.3 sind daher bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Baumaßnahmen in diesen Gebieten haben eine Veränderung bzw. Beseitigung des betroffenen Denkmals zur Folge. Dies bedarf gemäß § 7 DSchG M-V der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die diese mit Nebenbedingungen erteilen kann. Sie kann allerdings nur im Einvernehmen mit dem zuständigen Landesamt für Bodendenkmalpflege gegeben werden (§ 7 Abs.4 DSchG).

Auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes unterscheidet die zuständige Fachbehörde, das Landesamt für Bodendenkmalpflege, die Bodendenkmale in zwei Kategorien:

Kategorie I (Rote Kategorie): Oberirdisch sichtbare Bodendenkmale, die nach ihrer wissenschaftlichen Bedeutung grundsätzlich keine Bebauung zulassen.

Kategorie II (Gelbe Kategorie) Flächen, bei denen vor einer Bebauung eine wissenschaftliche Untersuchung des Areals vorgenommen werden muß, wobei der Verursacher (Bauherr) die entstehenden Kosten zu tragen hat (§ 6 Abs.5 DSchG)

Bei erforderlichen Erdarbeiten (Tiefbau- und Erschließungsarbeiten) ist bei Auftreten von Funden oder Erdverfärbungen gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu halten.

Darüberhinaus kann jederzeit mit der Aufdeckung neuer, bisher unbekannter Bodendenkmale gerechnet werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde (§ 11 Abs.2 DSchG).

Im Planbereich sind k e i n e Bodendenkmale bekannt.

### **5.3. Versorgung und Entsorgung**

#### **5.3.1. Wasserversorgung**

Das zu planende Wohngebiet wird an das zentrale Trinkwassernetz der Gemeinde Balow angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt von dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen, dem Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (ZKWAL) Ludwigslust. Bei der künftigen Bebauung sollen die Wasserversorgungsleitungen im öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden.

#### **5.3.2. Abwasserentsorgung**

Die anfallenden häuslichen Abwässer sollen über Kleinkläranlagen nach DIN 4261 entsorgt werden. Der Anschluß an eine zentrale Abwasserentsorgungsanlage ist gemäß Gutachten des ZKWAL bis zum Jahre 2005 nicht vorgesehen. Die Einrichtung einer (für alle 11 WE) vorgeschlagenen biologischen Kläranlage ist auf Grund eines nicht in der Nähe vorhandenen Vorfluters nicht möglich.

### **5.4. Regenwasserentsorgung**

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

### **5.5. Löschwasserversorgung**

Zur Gewährleistung des Grundschatzes der Bürger ist in Wohngebieten durch die Gemeinde eine Löschwasserbereitstellung von mind. 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.

Das öffentliche Trinkwassernetz sollte nur für die Erstbrandbekämpfung genutzt, und dann, wenn möglich auf andere Löschwasserressourcen ausgewichen werden. Für die Berechnung und Erfassung ist ein max. Löschbereich von 300 m (Entfernung von der Entnahmestelle bis zum 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.

### **5.6. 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.  
(Wenderadius beachten)
5. Als Entsorgungsbehältnisse kommen zum Einsatz:
  - MGB 120 l, 240 l, 1100 l
  - Container in den Größen von 2 bis 40 m<sup>3</sup>

### **5.7. Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz der WEMAG.

Die Anschriften der anzuschließenden Kunden sind bei Bekanntwerden dem Energieversorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen.

Für die Straßenbeleuchtung sollten Natriumdampflampen NA-70 zu verwenden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungen erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsräume.

### **5.8. Gasversorgung**

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

## 5.9. Fernmeldeversorgung

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

## 6. Grünkonzept

Die vorhandene Baumreihe südlich des Plangebietes, unmittelbar angrenzend an den Grundstücken zum Werler Weg hat Bestandsschutz.

Entlang der anderen Baugebietsgrenzen sind dreireihige Feldhecken als Abgrenzung vorgesehen. Auf jedem Baugrundstück sollen zusätzlich mindestens ein bis zwei Laubbäume mit einem STU von 8 - 10 cm gepflanzt werden, wobei die genauen Pflanzorte von den Grundstückseigentümer selbst festgelegt werden. Ebenfalls an der Anliegerstraße sind kleine Laubbäume vorgesehen (siehe Grünordnungsplan).

Pflanzungsvorschlag:	Großbäume	Feldahorn, Wintereiche, Sandbirke, Zitterpappel (3 x v mDb, STU 14-16 cm)
	Kleinbäume	Salweide, Vogelbeere, Kirschkpflaume (Str. 2 x v , 60 -100 cm hoch)
	Sträucher	Eingrifflicher Weißdorn, Schwarzer Holunder, Haselnuß, Heckenrose, Schneeball, Brommbeere (Str. 2 x v , 50 - 100 cm hoch)

Alle Pflanzungen sind etwa nach 50 % der Bebauung zu beginnen und zum Ende der Bauarbeiten mit abzuschließen. Verantwortlich für die Pflanzungen im öffentlichen Raum ist die Gemeinde und auf den Grundstücken die Eigentümer.

Anpflanzungen haben so zu erfolgen, daß folgende lichte Mindestabstände zur Ferngasleitung nicht unterschritten werden:

Sträucher und Hecken außerhalb des Schutzstreifens:

- Kleinkronige Bäume im Abstand von 5 m
- Tiefwurzelige Bäume im Abstand von 5 m
- Großkronige Bäume im Abstand von 10 m .

## **7.0 Städtebauliche Gestaltung**

### **7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Bebauungsgebiet dient ausschließlich dem Wohnen und ist als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO vorgesehen. Die geplante Bebauung erfolgt in offener eingeschossiger Bauweise für insgesamt 11 Einzelhäuser.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird demzufolge mit 0,4 lt. BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Aufgrund § 1a Abs.1 BauGB soll jedoch mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Aus diesem sehr wichtigen Grund wird für das Plangebiet eine GFZ von  $0,2 + 50 \text{ von Hundert} = 0,3$  festgesetzt.

### **7.2. Bauweise**

Für die zukünftige Bebauung im Bebauungsplan sind aufgrund der vorhandenen und an das Plangebiet angrenzenden ländlichen Struktur nur Einzelhäuser zulässig.

Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet. Die Baugrenzen sind in einem Abstand mit 5,00 m von der Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße und bis maximal 10,00 m von der hinteren Grundstücksgrenze festgelegt. Garagen, Carports sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Andere Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind nur im hinteren Teil der Grundstücke zulässig. Durch die Festsetzung der Gebäuderichtung, traufseitig zur Anliegerstraße werden die Straßenbäume und die Platzsituation betont.

### **7.3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN nach Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern / LBauO M-V**

#### **7.3.1. Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe wird auf maximal 0,75 m festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Bürgersteig und Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoß als Bezugspunkt.

### **7.3.2. Drempel und Drempelhöhe**

Drempel sind zulässig bei einer festgesetzten Geschossigkeit von I bis zu max. 0,75 m. Die Drempelhöhe wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigdecke über dem Erdgeschoß bis Oberkante Dacheindeckung gemessen.

### **7.3.3. Dachneigungen und Dachformen**

Für neu zu errichtende Wohngebäude sind Satteldächer (SD) und Krüppelwalmdächer mit einer maximalen Dachneigung bis 48 ° zulässig.

### **7.3.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer max. Breite von 4/5 der Traufenlänge erlaubt und müssen mindestens 1,50 m vom Giebel entfernt liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist nicht statthaft, ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorsprünge bis 1,30 m von unwesentlichen Bauteilen wie z.B. Gesimsen, Dachrinnen und Erker. Bei ebenerdigen Garagen, Carports und Nebengebäuden kann ein Flachdach zugelassen werden, wenn die Grundfläche 70 % des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

### **7.3.5. Außenwandflächen**

Außenwände sind bis auf untergeordnete Teile mit Verblendsteinen in Ziegelformat zu verkleiden beziehungsweise mit Außenputz zu versehen. Der Putz sollte einen der umliegenden Bebauung entsprechenden Farbton (außer grau) erhalten.

### **7.3.6. 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.

### 7.3.7. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedung nur mit Hecke und Sträuchern oder Zäune aus Holz, bzw. Stein. Maximale Höhe 0,90 m über Oberkante Bürgersteig.

### 7.3.8. Garagen und Nebengebäude

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

## WEITERE FESTSETZUNGEN

7.3.9. In der Erschließungsstraße ist eine verkehrsberuhigte Zone mit einer vorgegebenen Höchstgeschwindigkeit von max. 30 km/h vorgesehen.

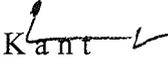
7.3.10 Auf den Bebauungsgrundstücken ist außer den Garagen- oder Carportplätzen ein weiterer Kfz-Stellplatz entsprechend der Bauordnung nachzuweisen.

### 7.4. Flächengliederung

-	Grundstücksflächen	ca.	9.876	m <sup>2</sup>
-	Verkehrsflächen	ca.	1.102	m <sup>2</sup>
-	Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	ca.	837	m <sup>2</sup>
-	Grünflächen (Feldhecke)	ca.	1.669	m <sup>2</sup>
-	Grünfläche (Baumreihe)	ca.	1.616	m <sup>2</sup>
<hr/>				
	Gesamt	ca.	15.100	m <sup>2</sup>
<hr/>				

### Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Balow am 15.09.1998.

  
Kant  
Bürgermeisterin

