

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV01/2018-1482 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 02.10.2018 Einreicher: Bürgermeister	
Beratung und Beschlussfassung zur möglichen Bebauung einer Teilfläche des Flurstückes 121, Flur 1, Gemarkung Karow mit einer Eisdiele		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	06.11.2018	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg
Ö	20.11.2018	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg
Ö	04.12.2018	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Antrag einer möglichen Bebauung des Flurstückes 121, Flur 1, Gemarkung Karow mit einer Eisdiele zuzustimmen.

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte die Möglichkeit einer Bebauung auf dem Flurstück 121 in Karow prüfen lassen.

Im Raum steht der Bau einer Eisdiele auf diesem Flurstück. Die Zufahrt soll über die Flurstücke 98/163, 98/164 parallel zum Geh- und Radweg erfolgen. (siehe Skizze)

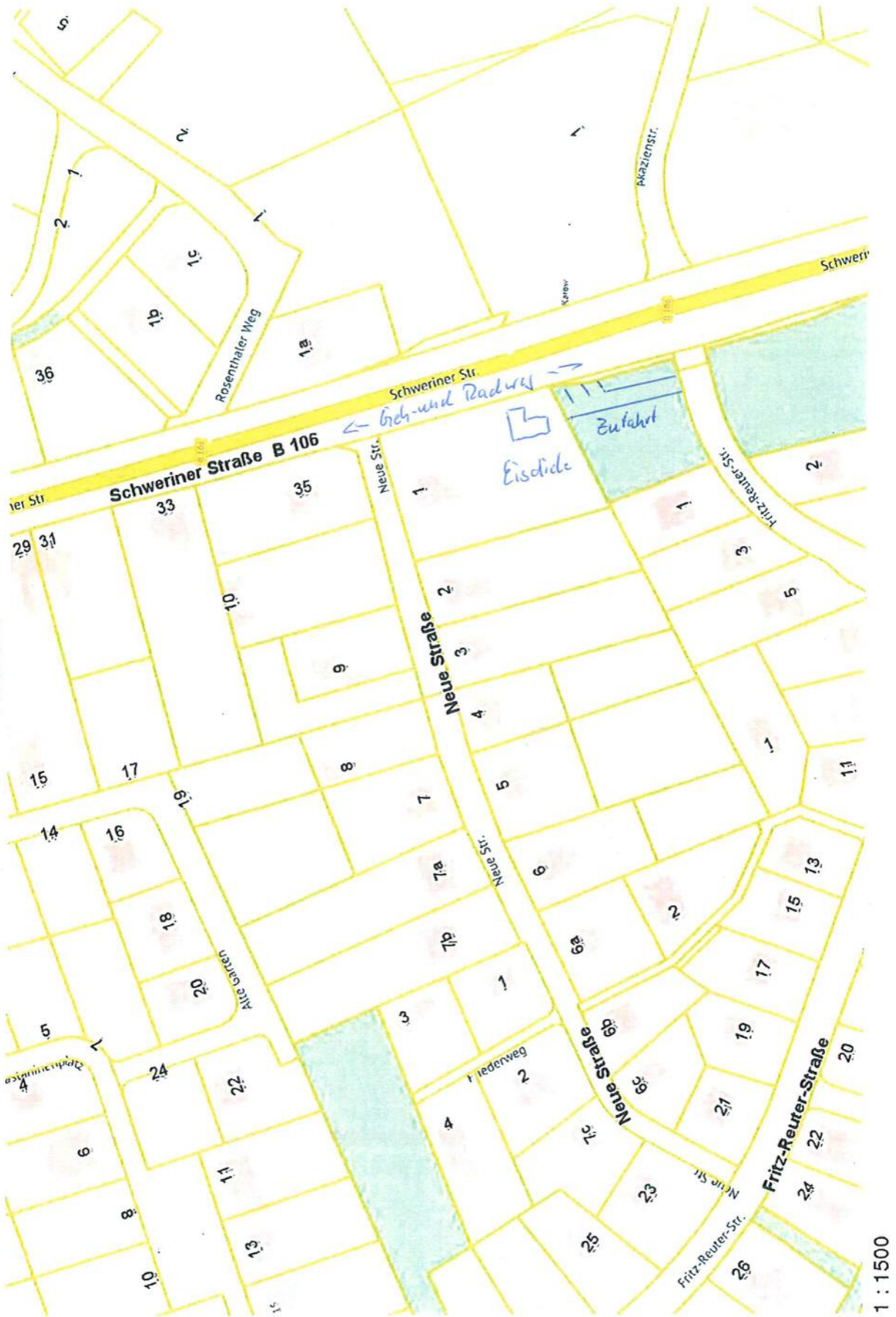
Laut B-Plan stellt das Flurstück 98/164 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.

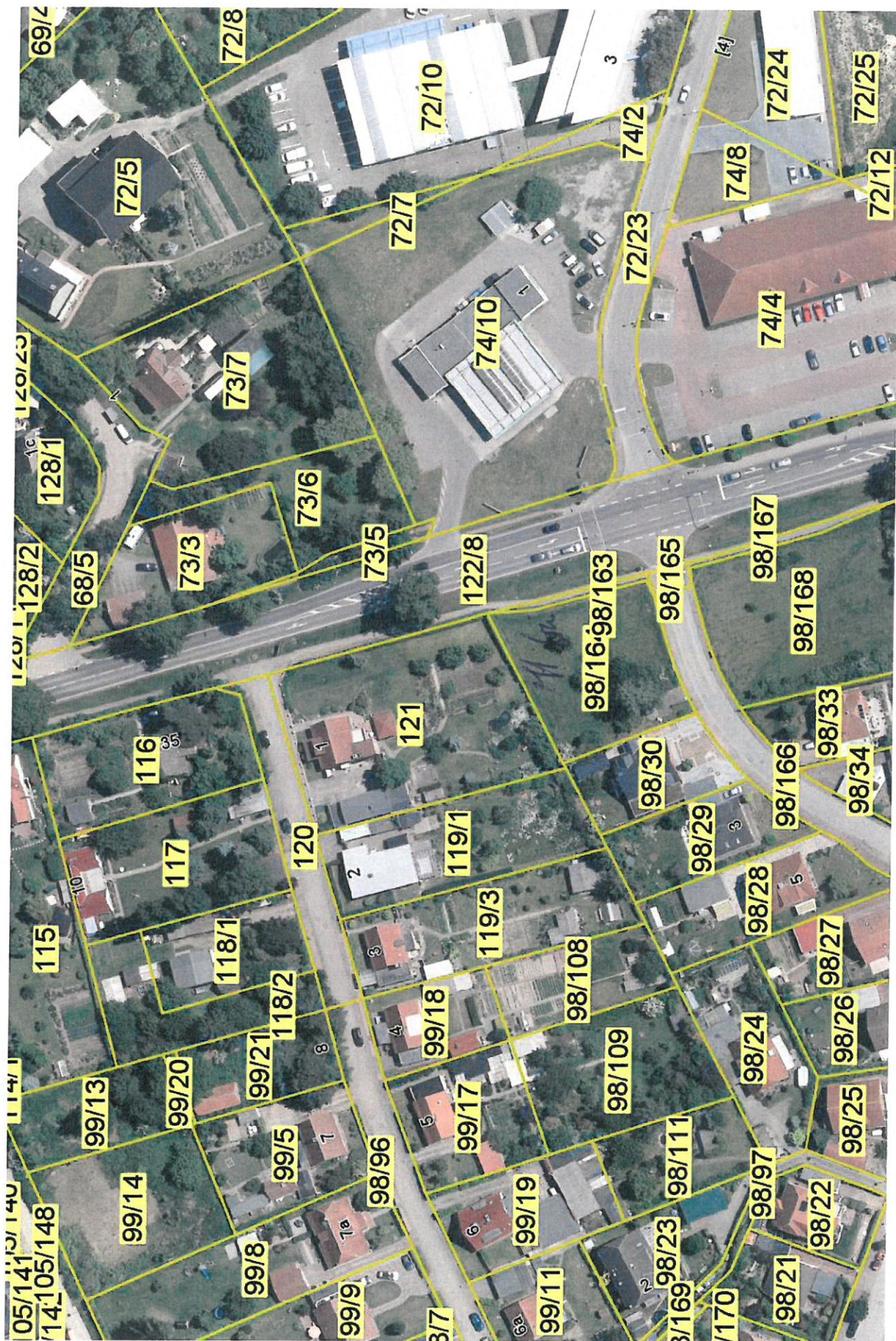
Anlage/n:

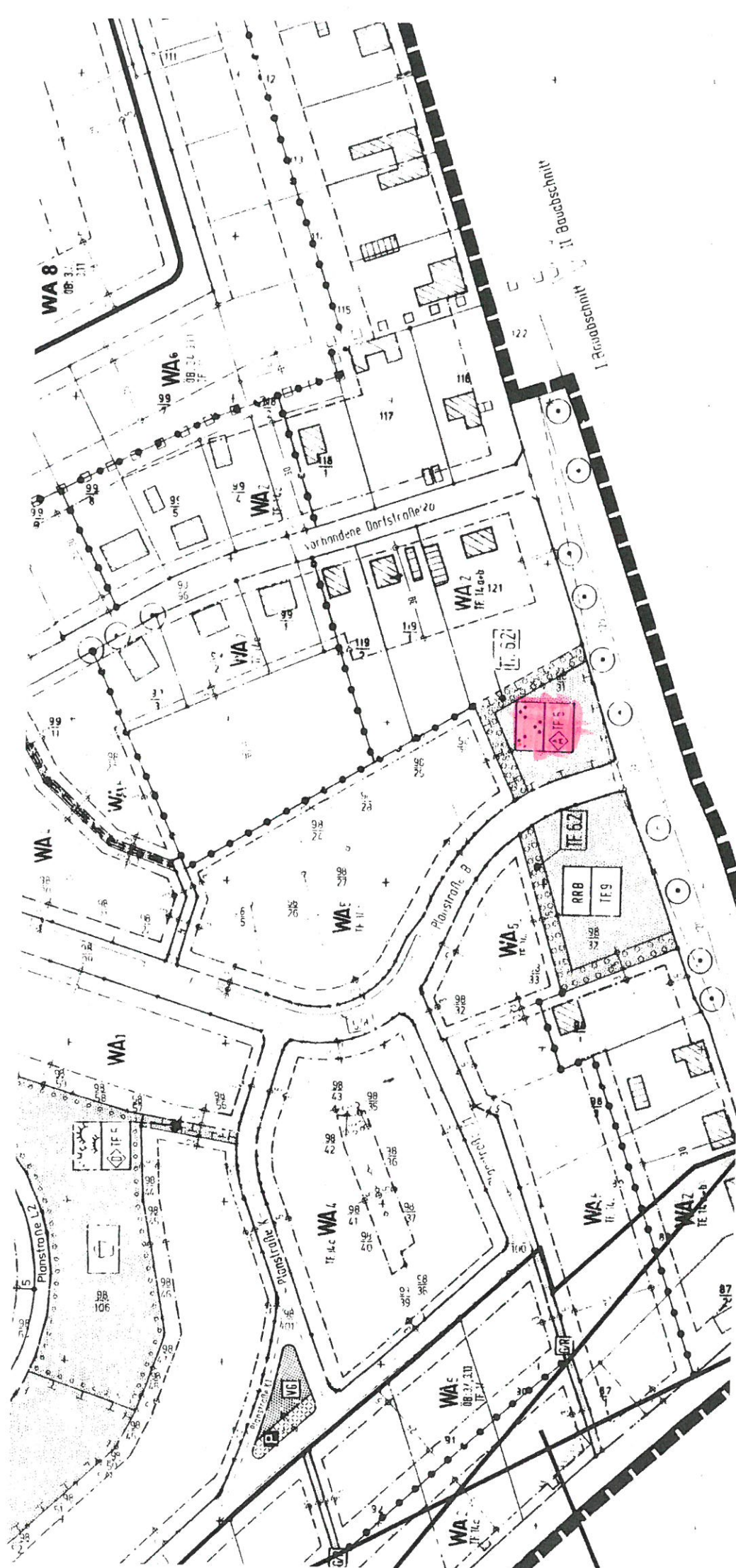
Skizze, Luftbild, Auszug B-Plan

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Karow







2. Anlage von Geh- Baum- und heckendurchzogenen Wiesenbereichen

6. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

1. Was auf den Spielplatzflächen festgesetzte Pflanzgebot ist mindestens zu 30 % der Fläche mit heimischen standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu gestalten, wobei der Schwerpunkt auf der randlichen Eingrünung liegt. Das Pflanzgut der Sträucher sollte drei- bis viermal verschuit sein und eine Größe von 30 - 100 cm aufweisen. Für die Eingrünung sind ungiftige Arten wie Hainbuche, Stieleiche, Eberesche, Grauweide, Haselnuß, Thrinne, Schwarzdorn, Weißdorn etc. zu verwenden (siehe auch Artenauswahl in der Liste "Verwendungsfähige heimische Bäume und Sträucher").
2. Die Randflächen sind als Immissionsschutz mit einer stufenweise aufgebauten Strauch- und Baumschicht zu bepflanzen, wobei bei der Pflanzenauswahl das spezifische Lärminderungsvermögen zu berücksichtigen ist. Als Pflanzen mit besonderem Lärminderungsvermögen sind Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Buche (*Fagus sylvatica*) bevorzugt zu verwenden.

7. Baumscheiben

Für den vorhandenen Baumbestand und für neu anzupflanzende Bäume ist eine Baumscheibe in der Größe von mind. 2 m x 2 m zu verwenden.

8. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke ist eine Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,70 m über beide Fahrbahnranten verlaufenen Ebene versperrt. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte erhaltenswürdige Baumbestand.

9. Regenwasserrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens zulässig. Das Regenwasserrückhaltebecken

LEXIKONE REISESET

WA1	03
0.5	I
0	△
TH 4,00	GH 7,00
DN 20°-30°	
TF 1, 2, 4	
GF 1, 2, 3, 4, 5, 6	

WA2	04
0.5	I
0	△
TH 4,00	GH 9,00
DN 40°-55°	
TF 1, 2, 4	
GF 1, 2, 4	

WA3	03
0.5	II
0	△
TH 4,00	GH 10,00
DN 40°-55°	
TF 1, 2, 3, 4	
GF 1, 2, 3, 4, 5, 6	

WA4	03
0.5	II
0	△
TH 4,00	GH 10,00
DN 40°-55°	
TF 1, 2, 4	
GF 1, 2, 3, 4, 5, 6	

WA5	03
0.5	II
0	△
TH 4,00	GH 10,00
DN 40°-55°	
TF 1, 2, 3, 4	
GF 1, 2, 3, 4, 5, 6	

WA6	03
0.5	II
0	△
TH 4,00	GH 10,00
DN 40°-55°	
TF 1, 2, 3, 4	
GF 1, 2, 3, 4, 5, 6	

1. Art der baulichen Nutzung
 WA-1
 Geflügelte Allgemeine Wohngebiete
 gemäß Text-Einstellung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung
 z.B. 0.3 Grundflächenzahl;
 z.B. 0.3 Geschossflächenzahl
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 z.B. 7,4 + 0,0 m Traufhöhe als Höchstgrenze
 (örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung)
 z.B. GH 9,00 m Gebäudehöhe als Höchstgrenze
 (örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung)
 z.B. DN 40°-55° Dachneigung
 (örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 0 Offene Bauweise nur bis 50 m
 a Abweichende Bauweise
 gemäß Text-Einstellung Nr. 3)
 E Nur Einzelhäuser zulässig
 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 H Nur Hausgrünpark zulässig
 Baugrenze



Allgemeine Wohngebiete
 in den festgesetzten Allgemeinen Wohn-
 gebieten zulässig

Überbauene Grundstücksfläche ist 25 At
 der "Zentrale" von Gebäuden, die
 straßenbegleitend auf der Straße
 stehen, die halbe Straßensbreite abdecken

Abweichende Bauweise ist 22 Abs 4 Bau-
 ordnung der abweichenden Bauweise und in
 Bereich der baulichen Begrenzung 20 m

Gefälle: Gefälle ist 12 BauVO und A
 im gesamten Geltungsbereich des Bau-
 ordnungs als Veränderung zwischen 30
 veränderung auf die seitlichen Grund-
 zulässig im straßenbegleitenden Bereich zu
 überschreiten, wenn der notwendig ist

Maßnahmen zum Schutz der Pflege und
 Abs. 20 BauGZ

in den festgesetzten "Gebieten"
 "Gebieten"

A Öffentliche Grünanlage mit einer
 Fläche

B Öffentliche Grünanlage mit einer
 Fläche, die nicht als Grünanlage
 erklärt der natürlichen Bepflanzung
 handwerklich zugehörigen Strukturen
 nicht zulässig

C Anlage von Grünanlagen, Bäumen und
 Grünflächen

D Umgrenzung von Flächen zum Anhalten
 ist 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGZ

E Fläche mit hohem Bepflanzungsgrad
 der Grünanlage, die nicht als Grünanlage
 erklärt der natürlichen Bepflanzung
 handwerklich zugehörigen Strukturen
 nicht zulässig

F Fläche mit hohem Bepflanzungsgrad
 der Grünanlage, die nicht als Grünanlage
 erklärt der natürlichen Bepflanzung
 handwerklich zugehörigen Strukturen
 nicht zulässig

G Fläche mit hohem Bepflanzungsgrad
 der Grünanlage, die nicht als Grünanlage
 erklärt der natürlichen Bepflanzung
 handwerklich zugehörigen Strukturen
 nicht zulässig

H Fläche mit hohem Bepflanzungsgrad
 der Grünanlage, die nicht als Grünanlage
 erklärt der natürlichen Bepflanzung
 handwerklich zugehörigen Strukturen
 nicht zulässig

I Fläche mit hohem Bepflanzungsgrad
 der Grünanlage, die nicht als Grünanlage
 erklärt der natürlichen Bepflanzung
 handwerklich zugehörigen Strukturen
 nicht zulässig

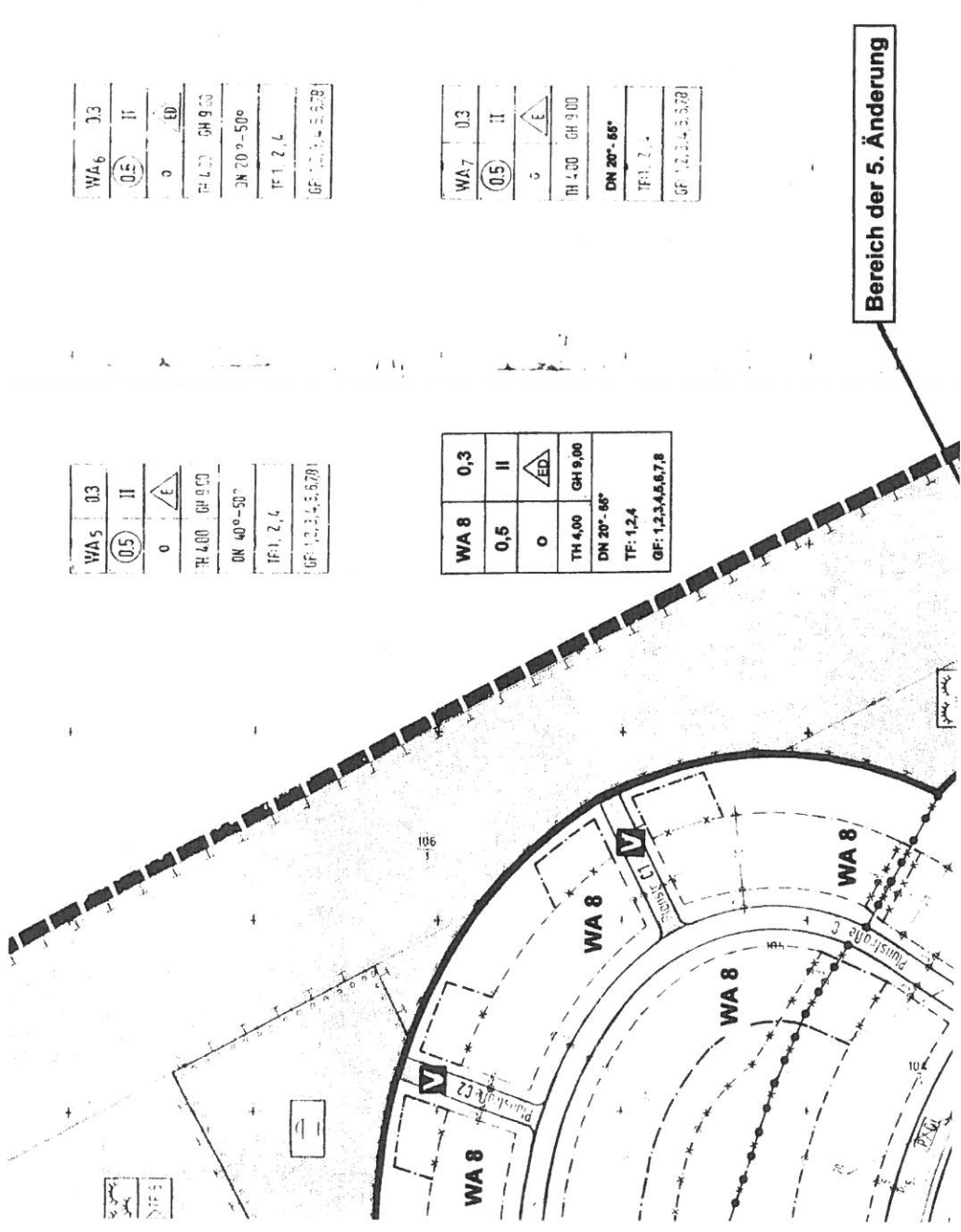
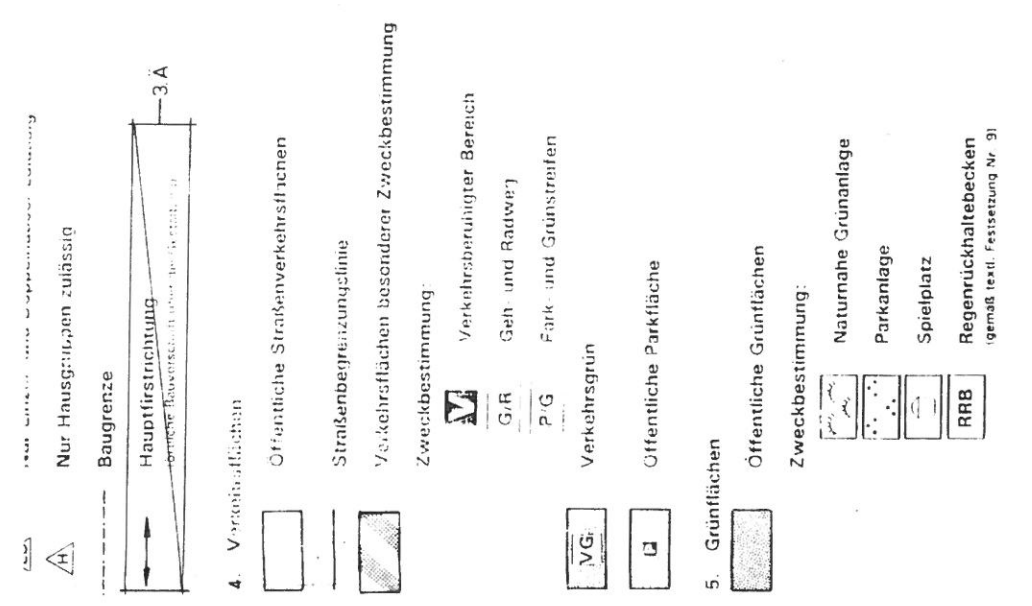
J Fläche mit hohem Bepflanzungsgrad
 der Grünanlage, die nicht als Grünanlage
 erklärt der natürlichen Bepflanzung
 handwerklich zugehörigen Strukturen
 nicht zulässig

K Fläche mit hohem Bepflanzungsgrad
 der Grünanlage, die nicht als Grünanlage
 erklärt der natürlichen Bepflanzung
 handwerklich zugehörigen Strukturen
 nicht zulässig

L Fläche mit hohem Bepflanzungsgrad
 der Grünanlage, die nicht als Grünanlage
 erklärt der natürlichen Bepflanzung
 handwerklich zugehörigen Strukturen
 nicht zulässig

M Fläche mit hohem Bepflanzungsgrad
 der Grünanlage, die nicht als Grünanlage
 erklärt der natürlichen Bepflanzung
 handwerklich zugehörigen Strukturen
 nicht zulässig

N Fläche mit hohem Bepflanzungsgrad
 der Grünanlage, die nicht als Grünanlage
 erklärt der natürlichen Bepflanzung
 handwerklich zugehörigen Strukturen
 nicht zulässig



WA 6	0,3	0,5	II	0	△	ED	TH 4,00	GH 9,00	DN 20°-50°	TF 1, 2, 4	GF 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
------	-----	-----	----	---	---	----	---------	---------	------------	------------	---------------------------

WA 7	0,3	0,5	II	0	△	ED	TH 4,00	GH 9,00	DN 20°-55°	TF 1, 2, 4	GF 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
------	-----	-----	----	---	---	----	---------	---------	------------	------------	---------------------------

WA 5	0,3	0,5	II	0	△	ED	TH 4,00	GH 9,00	DN 40°-50°	TF 1, 2, 4	GF 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
------	-----	-----	----	---	---	----	---------	---------	------------	------------	---------------------------

WA 8	0,3	0,5	II	0	△	ED	TH 4,00	GH 9,00	DN 20°-65°	TF 1, 2, 4	GF 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
------	-----	-----	----	---	---	----	---------	---------	------------	------------	---------------------------

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

G/R Geln- und Radweg

P/G Park- und Grünstreifen

Verkehrsgrün

Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Naturnahe Grünanlage

Parkanlage

Spielplatz

Regenrückhaltebecken

(gemäß textl. Festsetzung Nr. 9)

Bereich der 5. Änderung

Bereich der 5. Änderung

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525



Verkehrsbereinigter Bereich

G/R

Geh- und Radwege

P.G

Fark- und Grünstreifen

ehrs

Verkehrsrarin

Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Maturahe Grünanlage

Parkanlage

Spielplatz

Regenrückhaltebecken

gemäß textl. Festsetzung Nr. 91

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

[illegible]

gemäß textl. Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 13)

Zu erhaltende Einzelbäume

gemäß textl. Festsetzung Nr. 10)

Teilbereiche (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5)

7. Sanctino Pflanzen

12.

Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum und auf Plätzen (9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der Zerstreuung entlang der Planstraße 3 ist mit großräumigen heimischen Straßenräumen im selben Mindestabstand von 10 m zu zeichnen als Arten auf Straßen und Plätzen sind folgende Arten zu verwenden: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Alnus hibernica*), Alnus (*Alnus incana*), Weibereiche (*Q. robur*), Winterlinde (*Liriodendron tulipifera*).

Alle vorgeschriebenen Maßnahmen sind entsprechend den Aussagen der Einordnungspläne zum Bebauungsplan "K100" sowie mit den in der 1.ste genannten Pflanzen und die Maßnahmen vorzunehmen § 2 Nr. 1 Abs. 25 a. b BauGB

Leben vorverurteilender heimischer Räume und Strücker

[illegible]

Lebenserwartung:
B = Baum; G = Großstrauch; S = Strauch

⁴ Immissionsschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BImSchG)

Das Wohngebiet ist durch einen Alarm ausgenutzt von der 1. OF und der A 20 alarmiert. Wohnungen innerhalb des Baugrabens sind zu befeuchten und auszutrocknen. Die gesamte Wohnverhältnisse auf Dauer gewinnung werden Dies ist durch folgende Maßnahmen zu sichern

3) Im gesamten gesondert gekennzeichneten Bereich sind die 2. nat. und Ruheräume bei Neubauten und Umnutzungen auf der dem Lärm (E 106) z. zugehörigen Gebäude-seite anzulegen.

b) Die schutzbedürftigen Außen- und Freilflächen (Loggien, Balkone etc.) sind im gesamten gesondert gekennzeichneten Bereich auf der dem Lärm B 106) abgewandten Gebäuseite anzuordnen, bzw. als bauliche Abkürzung im Lärmschatten gelegen auszuführen

Bei der besonders ausgewiesenen vorgelagerten Baureihe sind bei Neuerrichtungen, im Altbau und bei Umbauarbeiten die Bedingungen im nicht nur über längeren Aufenthalt von Menschen im Innenraum, sondern auch Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 einzuplanen. Dies setzt sich bei der Nutzung des Dachgeschosses als Schlaf- und Ruheraum in den Dachflächen ein Schalldämm von mind. 45 dB an. Anzu-
stellen.

Alle festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend den Aussagen des „Einrichtungsplans zur Bebauungsplan „Karow“ mit den dort genannten Pflanzen und Pflegemaßnahmen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a - b BauGB) vorzunehmen.

5.

Textliche Festsetzungen Teil B

Ortliche Bauvorschriften

Teil B

Allgemeine Wohngebiete
In den festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten" sind Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.

2. Überbaubare Grundstückstücke (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Das Vordringen von Gebäudeteilen vorbauten Windfang, Balkon ist im Bereich der straßenseitigen Baugrenze; der Tiefe bis höchstens 1,5 m und in der Breite höchstens 1,0 m die halbe straßenseitige Gebäudebreite zulässig.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind nur Hausgruppen zulässig, die den überbaubaren Bereich in seiner Landschaftsplanung zu mindestens 70 % überbauen.

Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen und Carports sowie Gebäude als Nebenanlagen zwischen der straßenseitigen Baugrenze einschließlich deren Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenebegrenzungslinie unzulässig. Im straßenseitigen Bereich dürfen Garagen die Baugrenzen um höchstens 1,5 m überschreiten, wenn der notwendige Stauraum vor der Garage Carport erhalten bleibt.

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
In den festgesetzten Teilbereichen A bis C sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- A. Öffentliche Grünanlage mit unterschiedlich ausgeprägten Geholz- und Wiesenbereichen
- B. Naturnah gestaltete Anlage mit unterschiedlich ausgeprägten Geholz- und Wiesenbereichen, eine Durchwegung des festgesetzten Bereiches ist nicht zulässig.
- C. Erhalt der natürlichen Reliefstrukturen, Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Vegetationsstrukturen. Eine Durchwegung des festgesetzten Bereiches ist nicht zulässig.
- D. Anlage von Geholz, Baum- und heckendurchzogenen Wiesenbereichen.

6. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strauchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

2. Das auf den Soleplatzflächen festgesetzte Pflanzgebot ist mindestens zu 30 % der Fläche mit heimischen Standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu gestalten, wobei der Schwerpunkt auf der ländlichen Eingrünung liegt. Das Pflanzgut der Straucher

Wohngebiete

als Höchstgrenze

anzen
estaltung:

itgrenze
estaltung:

be Gestaltung:

1. Geltungsbereich der baugestalterischen
Der Geltungsbereich der örtlichen Bau
Bebauungsplanes Nr. 1 "Karow"

2. Dächer

2.1 Dachformen

Zulässig sind nur Sattel- Wal
zwischen 20° und 55°. Die Giebel
Giebelachse auszurichten

Ausnahmen:

Bei Garagen und Carports gem
gemäß § 14 BauNVO gilt diese
geneigte Dächer mit Dachneigung

Aneinander angrenzende Garag
führen

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Summe der Längen der Dach
der gesamten Traufhöhe des Gebäudes

2.3 Hauptfirstrichtung

Die festgesetzte Hauptfirstrichtu