Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 49 / 97 der Hansestadt Wismar

"Mischgebiet Schweriner Str. / Westfriedhof "

APRIL 2000

Übersichtsplan M 1: 10000

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

3. Geltungsbereich

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5. Verkehrsfläche

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

7. Immissionsschutz

8. Altlasten

9. Bodendenkmale

10. Landschaftspflegerische Maßnahmen

11. Hydrogeologische Situation

12. sonstige Hinweise

Anlagen:

Anlage 1 Eingriffs - und Ausgleichsbewertung

1. *Zielstellung und Grundsätze der Planung*

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt das Gebiet zwischen der Bürgermeister-Haupt-Straße und dem Westfriedhof städtebaulich neu zu ordnen.Mit der Überplanung des Gebietes soll zum einen die Nutzung und Entwicklung im Bestand festgeschrieben werden und mögliche Nutzungsformen für neue Investitionen aufgezeigt werden . Das Plangebiet ist überwiegend bebaut . Im Bereich der Bürgermeister-Haupt-Str. und der Schweriner-Str. ist es durch eine geschlossene Wohnbebauung geprägt .Eine Mischung mit kleineren , wohnverträglichen Gewerbebetrieben ist besonders im Bereich der Schweriner Str. vorhanden.
Mitten im Plangebiet ist ein größerer Gewerbebetrieb angesiedelt , der über einen schmalen Weg zwischen der Wohnbebauung zur Anliegerstraße erschlossen wird . Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen den Anliegern der Straße und dem Gewerbe soll dieses verkehrlich neu angebunden werden .
Planungsziel ist es , den im Quartierinneren vorhandenen Gewerbebetrieb neu zu erschließen und damit gleichzeitig eine Erschließung der noch brach liegenden Flächen zu erreichen .So werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen , um Bauflächen für weitere Mischgebietsnutzungen vorzubereiten .Die Erschließungsbedingungen für das am Rande des Plangebietes liegende Umspannwerk sind ebenfalls zu verbessern.
Der vorhandene Mischgebietscharakter bleibt gewahrt. Die Grünflächen an der Bürgermeister-Haupt-Straße und an der Ossietzkyallee sowie die vorhandene Wegeverbindung am Westfriedhof bleiben erhalten.
Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und deren besondere Anforderungen werden mit dem Bebauungsplan auch gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
1	Mischgebietsflächen	41460	60,38
2	Gewerbefläche	4250	6,19
3	öffentliche Verkehrsflächen	8720	12,70
4	öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitvegetation	13000	18,93
5	zu erhaltender Gehölzbewuchs/Gebüsch	775	1,13
6	neu angepflanzte Gehölze	460	0,67
	Gesamtfläche des Plangebietes (Brutto)	68665	100,00

2. *Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren*

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauo M-V) in der Neufassung vom 06. Mai 1998
- schalltechnisches Gutachten der TÜV ECOPLAN AKUSTIK GmbH vom 2.3.1998

Kartengrundlage ist der Vermessungsplan im Maßstab 1 : 500 vom Februar 1996

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Hansestadt Wismar
Gemarkung : Wismar, Flur 1
Flurstücke : 2653/1 , 2696/3 , 2697, 2698 , 2699 , 2700 , 2701 , 2702 , 2703 , 2704 , 2705/4 , 2706/4 , 2707 , 2708/1 , 2709 , 2710 , 2711 , 2712 , 2713/1-4 , 2714 , 2715 , 2716 , 2717/2-3 2717/6-10 , 2718/1 , 2718/4-6
Teilfläche aus den Flurstücken 2719/4 , 2653/2 , 2556/2

Plangeltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca.68 665 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bürgermeister-Haupt-Straße
- im Westen durch die Ossietzkyallee
- im Osten durch die Schweriner Straße und
- im Süden durch den Westfriedhof und das Firmengelände Umspannwerk HEVAG

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, des Bebauungssplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Verhältnisse mit dem Ziel einer harmonischen Verbindung von baulicher Erweiterung im vorhandenen Mischgebiet.
Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des B- Planes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 6 BauNVO als "Mischgebiet" bzw.gemäß § 8 BauNVO als "Gewerbegebiet" festgesetzt.
Die Mischgebiete sind auf Grundlage ihrer vorhandenen , unterschiedlichen Nutzungen noch einmal strukturiert in MI 1 - MI 4 .
Das Mischgebiet MI 1 ist durch eine fast ausschließliche Wohnnutzung gekennzeichnet und soll in seiner baulichen Erweiterung ebenso geprägt werden .
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden des MI 1 und MI 2 ist auf 2 beschränkt . Damit soll verhindert werden , daß die städtebauliche Eigenart des Gebietes , die in überwiegender Eigenheimbebauung besteht , verloren geht.
Das Mischgebiet MI 2 hat Wohn-u. Gewerbenutzungen im Bestand , die auch bei einer baulichen Erweiterung zugelassen werden .
Das Mischgebiet MI 3 ist in der Art der baulichen Nutzung auf den vorhandenen Gartenbaubetrieb, sonstige Gewerbebetriebe und Geschäfts-u. Bürogebäude beschränkt.
Das Mischgebiet MI 4 ist als Flächenerweiterung für mögliche Mischgebietsnutzungen vorgesehen . Aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten gegenüber dem Umspannwerk wird die neugeschaffene Baufläche im Süd-Westen des Plangebietes als eingeschränkte Gewerbefläche festgesetzt. Die Einschränkung des Gewerbegebietes auf wohnverträgliche Nutzungen soll Nutzungskonflikte zu angrenzenden Bebauungen verhindern .
Zur Wahrung und Ergänzung der sinnvollen Gebietsnutzung sind Einschränkungen vorgenommen worden , die insgesamt der Nutzungsstruktur eines Mischgebietes entsprechen .

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grund- und Geschoßflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt.
Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

die oberen Bezugspunkte,
- als Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut des Hauptdaches),
- als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches),
- als Gebäudehöhe (Höhe des obersten Abschlußes der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossener Brüstung)

4.3. *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*

Im B - Plan ist eine offene Bauweise festgesetzt.Für die neuen Bauflächen im MI 1und MI 4 sind einzelne Baufenster festgesetzt , um eine Gliederung mit Einzelgebäuden entsprechend der schon vorhandenen Bebauung zu erreichen .
Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze ist zulässig.
Um die Besonnung der vorhandenen Wohnbebauung im MI 1 zu wahren und einen durchgängigen Grünbereich zwischen vorhandener und neuer Bebauung zu schaffen , erfolgt eine Beschränkung in der Anordnung von Nebenanlagen auf den Grundstücken.
Dazu wird festgelegt , daß :
1. Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur im Bereich zwischen der straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenze und deren Flucht zulässig sind .
2. Garagen und Carports nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden dürfen . Dabei ist zur Straßenbegrenzungslinie der erforderliche Stauraum von mindestens 5m einzuhalten .

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- oder Vorgartenfläche zu gestalten.

5. *Verkehrsfläche*

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird eine zentrale Erschließungsstraße , Planstraße A , in das Gebiet hineingeführt . Die Zu-u. Abfahrt erfolgt über die Ossietzkyallee . Die Planstraße A endet an dem im Quartierinneren liegenden Gartenbaubetrieb . Sie wird als Straße mit einseitigem Geh-u. Radweg ausgebildet . Mit Herstellung der Planstraße A und Anbindung des Gewerbegrundstückes an die neue Zufahrt, ist die vorhandene Zufahrt nur noch als Kundenzufahrt nutzbar.
Mit der Planstraße B wird eine Verkehrsanbindung für das am Rande des Plangebietes liegende Umspannwerk geschaffen .
Der Geh-u. Radweg entlang des Westfriedhofes wird in den auf dem Plan gekennzeichneten Bereichen als Mischverkehrsfläche zur verkehrlichen Anbindung der Anlieger ausgebaut .

Innerhalb dieses Bereiches gilt:

1. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen .
2. Der Fahrverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
3. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig, müssen sie warten.
4. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.

An den Übergängen zu dem reinen Geh-u. Radweg sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die ein Durchfahren mit Fahrzeugen wirksam verhindern (z. B. Poller).
Über Geh-, Fahr-u. Leitungsrechte werden planungsrechtlich die Voraussetzungen geschaffen , um vorhandene hinterliegende Grundstücke zu erschließen .

Ruhender Verkehr

Anlagen des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

6. *Ver- und Entsorgungsanlagen*

Grundsätzlich werden alle Anlagen der Ver-u. Entsorgung im öffentlichen Straßenraum verlegt .
Für die Ver-und Entsorgung der hinterliegenden Grundstücke sind Geh-, Fahr-und Leitungsrechte festgesetzt . Alle Leitungen werden an das zentrale Versorgungsnetz der Hansestadt Wismar angeschlossen . Die einzelnen Anbindepunkte sowie eventuell notwendige Umverlegungen werden mit den ensprechenden Versorgungsträgern abgestimmt .

7. *Immissionsschutz*

Für das gesamte Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt .
Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der umliegenden Stadtstraßen wie der Schweriner-Straße , der Bürgermeister-Haupt-Straße und der Ossietzkyallee vorbelastet .
Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen wurde daher eine Einstufung als Mischgebiet vorgeschlagen . Diesem Vorschlag wurde durch entsprechende Festsetzungen gefolgt.
Die Festsetzung als Mischgebiet trägt zum einen den vorhandenen Handwerksfirmen sowie dem Gärtnereibetrieb Rechnung und zum anderen führt es zu einer geringfügigen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte durch Straßen-bzw. Gewerbelärm . Außerdem wird eine Verschärfung der Konfliktsituation vermieden . Die großflächigen Überschreitungen durch Verkehrslärm nachts liegen im Bereich der Immissionsrichtwerte der Verwaltungsvor-
schrift zur Durchführung des § 47 a BImSchG / 16 / von 54 dB(A) für Mischgebiete .
Da die Orientierungswerte tags und nachts auf den Bebauungsplanflächen teilweise überschritten sind, werden für die Wohnbebauung passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt .
Vorhandene lärmintensive Nutzungen innerhalb des Plangebietes müssen sich den festgesetzten Nutzungsbedingungen anpassen und sind auf ein wohnverträgliches Maß herabzusetzen .

8. *Altlasten*

Die bebauten Bereiche des Plangebietes werden derzeit als Wohn- und Gewerbeflächen genutzt.
Die neu zu erschließenden Bauflächen sind zur Zeit Wiesen-und Gartenflächen bzw. brachliegende Gewerbeflächen .
Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen).

9. *Bodendenkmale*

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Bodendenkmale.
Werden im übrigen Baugebiet bei Erdarbeiten sogenannte " Zufallsfunde " oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

10. *Landschaftspflegerische Maßnahmen*

Das Plangebiet besteht überwiegend aus bebauten Bereichen . Am Rande der Bauflächen schließen sich im Norden und Westen öffentliche Grünflächen an, die auch nach Überplanung des Gebietes erhalten bleiben. Bei der Festlegung neuer Verkehrsanlagen wurde darauf geachtet, daß der vorhandene Großbaumbestand bestehen bleibt. Nur im Bereich der Anbindung Planstraße A an die Ossietzkyallee sind zwei kleinere Bäume abzunehmen.
Zur Minimierung des Eingriffs und Gestaltung des Gebietes sind Grün- und Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen geplant.
Auf Grundlage einer Bestandsbewertung wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung vorgenommen, die als Anlage beigefügt ist. Im Ergebnis der Berechnung wurde festgestellt, daß durch die geplanten Maßnahmen insgesamt eine positive Bilanz erreicht wird.
Für die zwei abzunehmenden Bäume wird eine Ersatzpflanzung von zwei neuen Bäumen im öffentlichen Bereich entsprechend der Baumschutzsatzung der Hansestadt Wismar festgelegt.

11. *Hydrogeologische Situation*

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.
Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag.
Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50 000 (HK 50) > 10m. Das Grundwasser fließt nach Norden.

12. *sonstige Hinweise*

Katastrophenschutz
Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß auch in den nicht als kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige in Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Unterschrift :

.....
Die Bürgermeisterin

.....
Amtsleiter Bauamt

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft am : 25.05.2000

ausgefertigt am :

.....
Die Bürgermeisterin

Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 49/ 97
" Mischgebiet Schweriner Straße / Westfriedhof "

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

FLÄCHENERMITTLUNG

Baugebiet — Gesamt 68665 m²

Bestand

vorhandene Schotterstraße	1855	m²
Anlieger- , Geh- und Radwege (versiegelt)	5290	m²
öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitvegetation	12725	m²
Gebüsche und Hecken	3000	m²
Erwerbsgartenbaufläche	8325	m²
unbefestigte Schotterfläche (ehemaliger Autohandel)	2110	m²
vorhandene Wohnbebauung u. wohnähnliche Nutzungen	22800	m²
davon ca. 40 % bebaut:		
strukturreiche Nutzgärten	9120	m²
strukturarme Nutzgärten	11295	m²
	2385	m²
mit Gewächshäusern und Garagen bebaute Fläche	3140	m²
vorhandene Gartenbaubetriebsfläche der Blumen u. Pflanzen GmbH Wismar	4820	m²
davon ca. 40 % bebaut:		
Erwerbsgartenbau	1928	m²
	2892	m²
Lagerfläche der ehemaligen Gärtnerei (Bodenrecycling, Halden, Schutt)	4600	m²

Planung

Verkehrsfläche, versiegelt (Planstraße A u. B , Anlieger-, Geh- und Radwege)	8720	m²
öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitvegetation	13000	m²
zu erhaltender Gehölzbewuchs/ Gebüsch	775	m²
neu angepflanzte Gehölze	460	m²

Mischgebiet 1 (MI 1)			17990 m²
bebaute Fläche (GRZ 0,4)	7196	m²	
strukturreiche Nutzgärten	10794	m²	
Mischgebiet 2 (MI 2)			10120 m²
bebaute Fläche (GRZ 0,4)	4048	m²	
strukturreiche Nutzgärten	3687	m²	
strukturarme Nutzgärten	2385	m²	
Mischgebiet 3 (MI 3)			4900 m²
bebaute Fläche (GRZ 0,4)	1960	m²	
Erwerbsgartenbaufläche	2420	m²	
neu gepflanzte Hecke	440	m²	
alte Hecke	80	m²	
Mischgebiet 4 (MI 4)			8450 m²
bebaute Fläche (GRZ 0,4)	3380	m²	
Grünfläche (Rasen, Staudenrabatten Bodendecker)	4840	m²	
neugepflanzte Hecke	230	m²	
eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^{e} 1)			4250 m²
bebaute Fläche (GRZ 0,6)	2550	m²	
neugepflanzte Hecke	535	m²	
Grünfläche im Gewerbegebiet	1165	m²	

Bewertung
Anwendung der Biotoptabelle von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

VOR DEM EINGRIFF

Schotterstraße	1855 m² x 0,1 Pkt.	185,5 Pkt.
versiegelte Wege	5290 m² x 0,0 Pkt.	0 Pkt.
Straßenbegleitvegetation	12725 m² x 0,3 Pkt.	3817,5 Pkt.
Gebüsche/ Hecken	3000 m² x 0,7 Pkt.	2100 Pkt.
Erwerbsgartenbau	8325 m² x 0,2 Pkt.	1665 Pkt.
Schotterfläche (Autohandel)	2110 m² x 0,1 Pkt.	211 Pkt.
Wohnbebauung	9120 m² x 0,0 Pkt.	0 Pkt.
strukturreiche Gärten	11295 m² x 0,4 Pkt.	4518 Pkt.
strukturarme Nutzgärten	2385 m² x 0,2 Pkt.	477 Pkt.
Gewächshäuser/ Garagen	3140 m² x 0,0 Pkt.	0 Pkt.
bebaute Gartenbaubetriebsfläche	1928 m² x 0,0 Pkt.	0 Pkt.
Erwerbsgartenbau	2892 m² x 0,2 Pkt.	578,4 Pkt.
Lagerfläche	4600 m² x 0,1 Pkt.	460 Pkt.
BESTAND		14012,4 Pkt.

NACH DEM EINGRIFF MIT DEN AUSGEWIESENEN AUSGLEICHS - UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

Verkehrsfläche, versiegelt	8720 m² x 0,0 Pkt	0 Pkt.
Straßenbegleitvegetation	13000 m² x 0,3 Pkt.	3900 Pkt.
zu erhaltender Gehölzbewuchs	775 m² x 0,7 Pkt.	542,5 Pkt.
neu angepflanzte Gehölze	460 m² x 0,7 Pkt.	322 Pkt.

Mischgebiet 1 (MI 1)

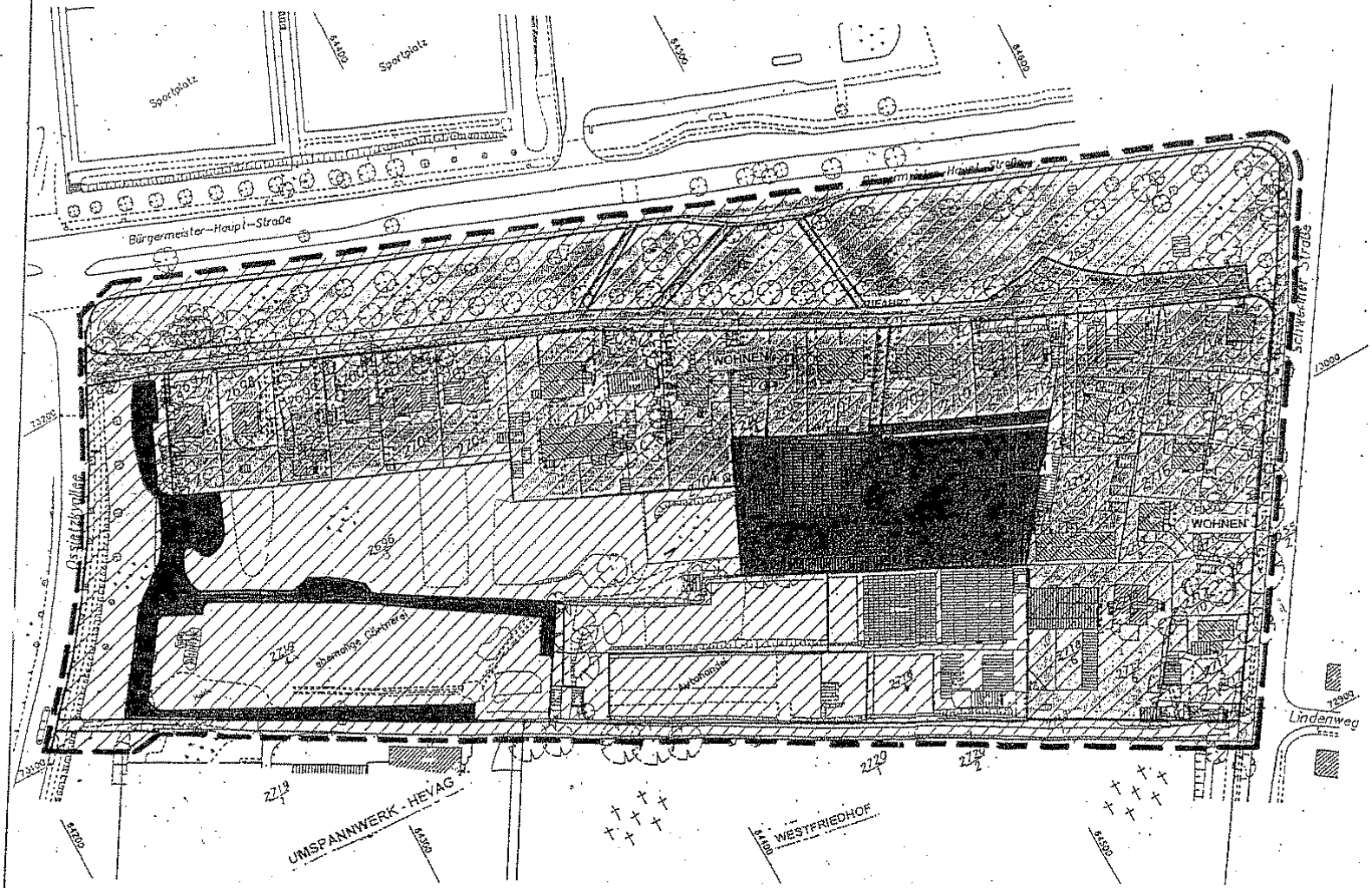
bebaute Fläche (GRZ 0,4)	7196 m² x 0,0 Pkt.	0 Pkt.
strukturreiche Nutzgärten	10794 m² x 0,4 Pkt.	4317,6 Pkt.

Mischgebiet 2 (MI 2)		
bebaute Fläche (GRZ 0,4)	4048 m² x 0,0 Pkt.	0 Pkt.
strukturreiche Nutzgärten	3687 m² x 0,4 Pkt.	1474,8 Pkt.
strukturarme Nutzgärten	2385 m² x 0,2 Pkt.	477 Pkt.
Mischgebiet 3 (MI 3)		
bebaute Fläche (GRZ 0,4)	1960 m² x 0,0 Pkt.	0 Pkt.
Erwerbsgartenbaufläche	2420 m² x 0,2 Pkt.	484 Pkt.
neu gepflanzte Hecke	440 m² x 0,7 Pkt.	308 Pkt.
alte Hecke	80 m² x 0,7 Pkt.	56 Pkt.
Mischgebiet 4 (MI 4)		
bebaute Fläche (GRZ 0,4)	3380 m² x 0,0 Pkt.	0 Pkt.
Grünfläche (Rasen, Staudenrabatten Bodendecker)	4840 m² x 0,3 Pkt.	1452 Pkt.
neugepflanzte Hecke	230 m² x 0,7 Pkt.	161 Pkt.
eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^{e} 1)		
bebaute Fläche (GRZ 0,6)	2550 m² x 0,0 Pkt.	0 Pkt.
neugepflanzte Hecke	535 m² x 0,7 Pkt.	374,5 Pkt.
Grünfläche im Gewerbegebiet	1165 m² x 0,2 Pkt.	233 Pkt.
PLANUNG:		**14102,4 Pkt.**

Nachweis: **14102,4 Pkt. - 14012,4 Pkt. = 90 Pkt. (+)**

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes sind **2** Bäume (Stammumfang 60 bis 70 cm) , die entsprechend der Verordnung zum Schutz von Bäumen und Gehölzen in der Hansestadt Wismar vom 1.12. 1995 ersatzpflichtig sind, abzunehmen:

Erforderliche Ersatzpflanzungen: 2 Bäume (Mindeststammumfang von 12 bis 18 cm in 1,30 m Höhe)



LEGENDE

- vorhandene Schotterstraße
- Anlieger-, Geh- und Radwege (versiegelt)
- öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitvegetation
- Gebüsche und Hecken
- Erwerbsgartenbaufläche
- unbefestigte Schotterfläche (ehemaliger Autohandel)
- vorhandene Wohnbebauung und wohnähnliche Nutzungen
- mit Gewächshäusern und Garagen bebaute Fläche
- vorhandene Gartenbaubetriebsfläche der Blumen u. Pflanzen GmbH Wismar
- Lagerfläche der ehemaligen Gärtnerei (Bodenrecycling, Halden, Schutt)

Bestandsplan

zum Bebauungsplan Nr. 49/97 der Hansestadt Wismar

" Mischgebiet Schweriner Straße/ Westfriedhof "