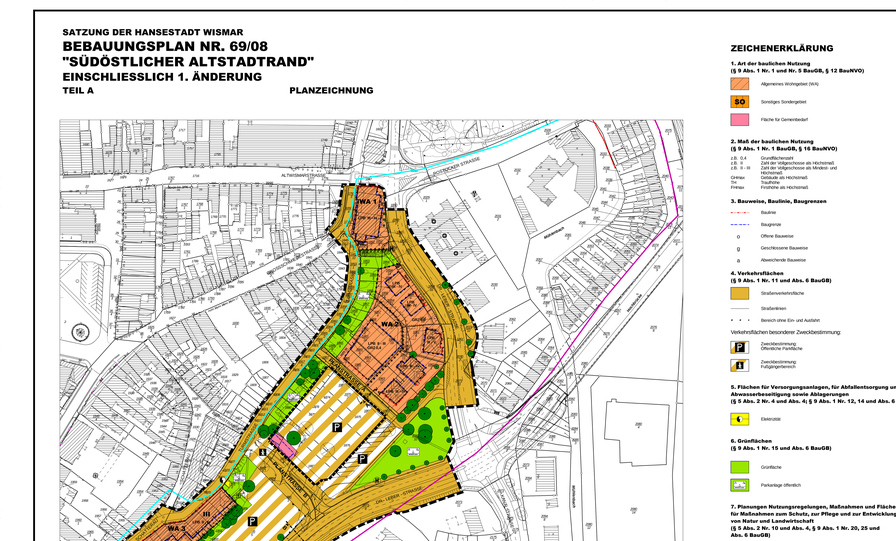
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08 "SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND"

EINSCHLIESSLICH 1. ÄNDERUNG

TEIL A PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB, § 12 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
- SO Sonstiges Sondergebiet
- Fläche für Gemeinbedarf

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. II - III Zahl der Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß
Gh Gebäude als Höchstmaß
Th Traufhöhe
FH max Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- a Baulinie
- Baugrenze
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenlinien
- Bereich Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche
- Parkanlage öffentlich

7. Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung Baum
- Anpflanzung Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 69/08
- Grenze Geltungsbereich 1. Änderung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Darstellungen ohne Normcharakter

- z.B. 1806 Flurstücksnummer
- LFB Lärmegrenzkreis
- Graduieller Weg
- Haltestelle
- ZUG. Zugunsten
- Grenzverlauf des UNESCO Welterbegebietes
- Grenzverlauf der Pufferzone des UNESCO Welterbegebietes

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

TEIL B TEXT

A) Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus drei Teilbereichen: WA 1, WA 2 und WA 3. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Im WA 1 können ausnahmsweise Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 400 m² zugelassen werden.

1.2. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum
(§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:
- Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 1.290 m² und folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten:
  Back- und Fleischwaren
  Drogeriewaren
  Getränke (Getränkemarkt)
  Pharmazeutika
  Reformwaren
  Schnittblumen
  Zeitungen/Zeitschriften
  Auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsraumfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung sind nicht zentrenrelevante sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente zulässig.
  - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Schankwirtschaften
  - Nichtstörende gewerbliche Betriebe
  - Wohnungen sind ab einschließlich dem 1. Obergeschoss zulässig und ab dem 3. Obergeschoss zwingend vorzusehen.

1. Änderung:

~~**1.3. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette**~~
~~(§ 11 BauNVO)~~

~~Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:~~
~~- Kfz-Stellplätze und zugehörige Nebenanrichtungen~~

1.3. Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung eines Schulbaus mit maximal einem Vollgeschoss zur Unterbringung von Einrichtungen der Schulverwaltung und Einrichtungen für die Stadtinformation (Informationszentrum) sowie mit den dazugehörigen Begleitnutzungen zulässig.
Die Errichtung zugehöriger befestigter und unbefestigter Freianlagen, Fahrradstellerflächen, Lagerstellen sowie Spielgeräte ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb der Fläche des gemeinen Baumes und Verwaltungsgrün mit Ausnahme von bituminösen Fußwegen nicht zulässig. Der Wurzelschutzbereich darf nicht sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1. Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 (1) BauNVO)

Bezugspunkte
Für die festgesetzten Gebäude.- Traufe und Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der Straßenverkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze.
Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bezeichnet.
Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußeren Schnittkante der beiden Dachschrägen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
Die festgesetzten Höhen können ausnahmsweise überschritten werden, wenn technisch bedingt, z. B. der oberste Abschluss des Aufzugswerkgerüstes höhe bzw. geschlossener Brüstung oder die Firsthöhe.

In den Bereichen WA 1 und WA 3 gilt die Bezugspunkt für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse) die mittlere Höhenlage der Straßen Schwarzer/Turmstraße bzw. Gerberstraße/Wasserstraße, im rückwärtigen Bereich der Bebauung und aufgrund der Hanglage zusätzlich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zulässig.
Im Bereich WA 2 gilt die Bezugspunkt für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse) die mittlere Höhenlage der Dr.-Leber-Straße. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung sind aufgrund der Hohenlage zusätzlich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)

In allen Bereichen WA 1 und WA 3 ist die Bauweise zulässig, die festgesetzten Baugrenzen für Anbauten an Traufseite oder Giebelseite bis zu 3 m Tiefe und maximal 20 % Länge je Gebäudeseite zu überschreiten.
WA 2: Es gelten die Festsetzungen der Einzelnen von Verbinderbauten in einer Breite bis zu 1/3 der jeweiligen Seite der angrenzenden Gebäude zulässig.

4. Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Nebenanlagen für die Versorgung des Gebietes) zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 sowie § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

4.1. Nebenanlagen und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich zwischen der Straßenfront und der rückwärtigen Grenze des jeweiligen Grundstücksbereiches bis zu 3 m Tiefe zulässig. Die Fläche der straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze darf nicht überschritten werden. Überdachte Stellplätze und Garagen müssen mit der Einfahrtsseite zu mindestens 5 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.
Im Bereich der Flurstücke 189/51, 189/51 und 189/21 (WA 3) können Garagen in der Bauweise a (abweichende Bauweise) mit einer Grenzbebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

4.2. Nebenanlagen und Stellplätze in den Sonstigen Sondergebieten (mit Sondergebiet)
~~in den Sonstigen Sondergebieten~~ in Sonstigen Sondergebiet und Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1. Änderung:

4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche ist das Errichten von Fahrradstellerplätzen sowie Ladestationen als Nichtbauliche Anlagen zulässig.
Im Wurzelschutzbereich des zur Erhaltung festgesetzten Baumes sind Verwaltungsgrün mit Ausnahme von bituminösen Fußwegen nicht zulässig. Der Wurzelschutzbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

1. Änderung:

~~**5.1. Schallemissionen**~~

~~**Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette**~~

~~Zur Einrichtung und zur Vorsorge gegen Schallemissionen ist im Sondergebiet die Parkpalette so zu gestalten, dass das oberste Parkdeck mit einer geschlossenen Wand in Richtung der Turmstraße und zusätzlich mit dieser anschließender Schallschutz in Richtung der Dr.-Leber-Straße vor Schallemissionen geschützt wird. Die Wand muss mindestens 2,0 m über Oberkante des Schallschutzwand 1 m muss mindestens 25 dB betragen. Diese Schallschutzwand ist mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über der Oberkante des obersten Parkdecks auszuführen. Die direkten Zu- und Abfahrten der Parkpalette sind grundsätzlich einzuhausen.~~

~~PN 5.1. entfällt~~

5.2. Schallschutzmaßnahmen

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende Lärmpegelbereiche dargestellt:

Teilbereich	Lärmpegelbereich alle anderen Seiten	Lärmpegelbereich der Straße abgewandte Seite
WA 1		
Dr.-Leber-Straße 3,3 Turmstraße 1 Stadtschreiberstraße 61	IV	III
WA 2		
Dr.-Leber-Straße 1	V / IV	III
Dr.-Leber-Straße 7, 9	V / IV	III
Turmstraße 1	IV	II
WA 3		
Turmstraße 1	IV	III / II
Schmiedestraße 34-50	IV	III
Turmstraße 32-44	III	II

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum werden folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt:

Teilbereich	Lärmpegelbereich alle anderen Seiten	Lärmpegelbereich der Straße abgewandte Seite
SO Dienstleistungs- und Einkaufszentrum		
Turmstraße 1	V	III / II
Dr.-Leber-Straße 1	V / IV	III

Bei der Genehmigung oder Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet ist folgendes zu gewährleisten:

1. Gebäudewänden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) sind so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.
2. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten (der jeweiligen Straße abgewandte Seiten) anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Zwangslüftungen) einzubauen.
3. Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, -Terrassen) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V nur an lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.
4. Für die von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten (Straßen) darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bauweise um 10 dB(A) gemindert werden.
5. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet mit Ausnahme der gegebenen Parzellen. Wird durch eingehende Schallimmissionsnachweise für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. durch Gebäudeschirmung, im rückwärtigen Bereich der Bebauung sind aufgrund der Hanglage zusätzlich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zulässig.

Die Anpflanzungen sind mit folgenden Mindestqualitäten vorzunehmen:
bei Verkehrsbegleitgrün - in der Qualität ohne Ballen, Höhe 30/40
bei Pflanzungen auf Tiefgaragen - in der Qualität Ballen, Höhe 150/150 cm
bei Bäumen - im Stammumfang 18/20 cm.

Auf immergrüne Nadelgehölze wie Lebensbaum und Schwarzgrenze ist in Pflanzungen des Plangebietes zu verzichten.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

Die baugestalterischen Festsetzungen der Satzung der Hansestadt Wismar „Altstadt" sind zu beachten.

1. Gebäudegestaltung

1.1. Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände wird hinsichtlich der zulässigen Materialien und Farben zur Außenwand auch glatt verputzte Wandflächen oder geschlämmte Kalksandsteinfassaden in hellen Farbtönen, z.B. in dem Farbton creme, zugelassen. Ausgenommen sind Materialien und Farben dieser Arten der Außenwandgestaltung zulässig.
Die Gestaltung entsprechend der örtlichen Bauschrift „Gestaltungssatzung Wismar Altstadt" ist zu beachten.
Nicht zulässig sind hochglänzende Bauteile wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fenster, Fensterrahmen und Fensterbänke, Fassaden aus Glas, Glasbausteinen und Metallfassaden. Zulässig sind Verblendungen, die andere Baustoffe als dünne Verblendung vortäuschen, die andere Baustoffe unkenntlich machen und die Gestaltung des Gebäudes im WA 2 sowie in den Sondergebieten ist die Ausführung der Öffnungen auch in anderen Formaten, als in der Gestaltungssatzung vorgegeben, zulässig.

1.2. Dachflächen

Abweichend von der Gestaltungssatzung der Hansestadt Wismar sind in den WA 1, WA 2 und ~~in den Sondergebiete des Sondergebiet~~ keine Gauben festgesetzt, Es ist zulässig, die Gauben als Satteldächer mit einer Dachneigung bis 48° oder als Flachdächer auszuführen.

1. Änderung:

Für das Gebäude auf der Fläche für Gemeinbedarf wird ein Flachdach festgesetzt.

Dachflächen dürfen nur mit reflektorischen, d.h. nicht glänzenden Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden.

1. Änderung:

Eine einfache Dachbegrünung des Gebäudes auf der Fläche für Gemeinbedarf ist zulässig.

Eine Errichtung von Doppelhäusern sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwand und Dachfläche/ergebnisgleich zu verwenden.

1.3. Fotovoltaikanlagen/ Solaranlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Fotovoltaikanlagen/ Solaranlagen anstatt Gebäuden können im Einzelfall zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
a) die Anlage auf den Gebäuden oder Nebengebäuden angebracht wird, sie dass sie vieler von öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus nicht sichtbar sind,
b) die Anlagen nicht aufgeständert sind
c) die Anlagen die Farbe der Dachdeckung aufnehmen
d) sich grundsätzlich und harmonisch in die bestehende Architektur einfügen.
Auf untergeordneten Nebengebäuden im Hofbereich wäre eine Aufständerung und abweichende Farbe zulässig, sofern Furnit zu erfüllt wird.

1. Änderung:

~~In den Sondergebieten~~ Im Sondergebiet sind die Anlagen auf den Dächern der Gebäude bzw. Parkpalette zulässig.
Für die Fläche des Gemeinbedarfs sind dreieckige Anlagen auf dem Dach des Gebäudes ausgeschlossen.

2. Garagen

Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der Hauptgebäude zu erfolgen.

3. Einfriedungen

An der Planstraße A und aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtweite) Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,75 m, bezogen auf die Fahrbahnkante zulässig. Die Einfriedungen sind entsprechend der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar Altstadt" auszuführen.

4. Werbeanlagen

Fest installierte Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig. Je Gewerbeeinheit ist nur eine Werbeanlage entweder im Sinne von § 3, oder § 4, zulässig.
Die Werbeanlagen müssen sich in Form, Farbe, Material und Anordnung der Fassade unterordnen. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen an Fassaden mehrgeschossiger Gebäude ausschließlich in der Erdgeschosszone bis einschließlich des Brüstungsfeldes über dem Eingangsbereich angeordnet werden.
Sie parallel zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen sind zulässig. Sie dürfen die Gesamtlänge der Fassade nicht überschreiten. Die Ausladung darf 0 m auf eine transparente Pfeilerschiebe aufgetragener Schriftzug zulässig.
Werbung in Form von Einzelbuchstaben oder als Logo ist nur zulässigen.
Sonstige Werbung ist nicht zulässig.
Leuchtkasten jeglicher Art und Ausführung sind unzulässig.
Werbefahnen sind am Gebäude im Bereich des Erdgeschosses und als einzelstehende Anlage zulässig.

5. Bauliegelvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

1. Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Denkmalbereiches Altstadt sowie der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar".
Maßnahmen/Vorhaben bedürfen der Genehmigung des Sachverständigenbeirates der Hansestadt Wismar. Der Sachverständigenbeirat berät als unabhängiges Fachgremium die Hansestadt Wismar in Fragen des Stadtbildes, des Ensembles, des Umfeldes und der Baukultur zu sichern sowie städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Fehlentwicklungen zu vermeiden.
Gesetzliche Grundlage Maßnahmen/ Vorhaben bedürfen der Genehmigung sind § 7 DSchG M-V und den §§ 144, 145, 172 und 173 BauGB in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig sind.
Des weiteren gelten für den Denkmalbereich folgende Satzungen:
Satzung der Hansestadt Wismar über die Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar" vom 18.07.1992, die Erhaltungssatzung Wismar-Altstadt vom 18.03.1992 sowie die örtliche Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar" vom 18.06.1992.

2. Bodendenkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt". Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) erforderlich.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des „Bodendenkmals Altstadt" sicherzustellen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) spätestens vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen ist eine baubegleitende archäologische Betreuung erforderlich. Mit dem LAKD, dem die wissenschaftliche Ausgrabung und Bergung von Bodendenkmalen obliegt, ist hierfür frühzeitig vor Beginn der Baueskten Kontakt aufzunehmen und eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen und personellen Rahmen der archäologischen Maßnahme fixiert.
Die Finanzierung sowie Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Für Bodendenkmale, die zufällig neu entdeckt werden, sind folgende Hinweise zu beachten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich eine Mitteilung an das LAKD, Dienstsitz Schwerin, Lübsche Straße 8 Bauanmeldung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V S. 438) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu machen. Bis zum Ablauf von 5 Werktagen nach der Mitteilung ist der Fundort unverändert zu erhalten. Vorsorglich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und jeder zufällige Zeuge, die den Wert des Fundes erkennen. Der Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Bodenschutz / Abfall

Bodenschutz:
Bei Arbeiten im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Eine Gefahr der Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird jedoch nicht dementnommen. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne BBodSchG festgestellt, sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt (bei dem das Grundstück sowie der unter § 4 Abs. 3 und § 4BbodSchG genannten Personen verpflichtet, unverzüglich den Landkreis Nordwestmecklenburg, Abteilung Umweltmanagement, Umweltamt, Dienstsitz Wismar, Rudolf-Breitscheid-Straße 7 in 23966 Wismar, Tel. 03841/ 2250 Fax 03841/ 2250 zu informieren. Mit Beginn der Bauarbeiten, Baugrundarbeitsarbeiten oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung der Bauarbeiten beauftragten Bauunternehmen bestehen die Verpflichtungen zur Anzeigen, Untersuchung und Sanierung zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschlechterung, unmöglich Verminderung oder Beseitigung des Bodens, Verursachen, Verursachen, Verursachen oder Erzeugen.

Abfallentsorgung:
Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des bebauten und unbebauten Bodenaushubes verpflichtet. Es unterliegt der Entsorgungs- und Nachweispflicht.
Hierbei sind die Anhänge gemäß § 9 KWG zur Verwertung und Beharlichung getrennt zu halten. Gemischte Bauabfälle können nicht entsorgt werden aus Altbaustoffen und Anwendung einer ungeeigneten Abfallentsorgung ausgeführt.
Nach Verwertung/ohne schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür genehmigt zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

1. Änderung:

Bei Bodenaushlag ist die LAGA M 20 mit Probenahme nach LAGA PN 98 anzuwenden.

4. Munitionsfunde

Das Plangebiet ist entsprechend dem Geoportal Mecklenburg Vorpommern als kampfmittelbelastetes Gebiet gekennzeichnet. Es wurden 1945 Kampfmittelabwurfe statt. Aufgrund der Nutzung nach erfolgter Kontaminierung mit dem vorgenannten Jahren (Bombe, Kriegsschiffe, Panzerfaust) ist jedoch von einer ersten Gefährdung nicht auszugehen.
Kriegsmunition und Angaben über die Kampfmittelbelastung erhält man als Vorhabenträger gegebenenfalls beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik in Rostock, Telefon 03 81/ 4 92 40 00 oder 03 81/ 4 92 40 01 (Fax 03 81/ 4 92 40 09). Eine entsprechende Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor der Baudurchführung empfohlen.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht ausschließlich ist, dass - auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht belastet/ausgeschlossen bekannten Bereichen - Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet stets mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Bisher Arbeiten auszuführenden, ggf. verdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und die unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LPBK zu benachrichtigen. Mitgeteilte Ist die Polizei und ggf. der örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

1. Änderung:

5. Artenschutzrechtliche Belange

Brutvogelschutz:
Zum Schutz der einheimischen Brutvogel ist die Beräumung der Flächen (Abschneiden der Vegetation und Entfernung von Gehölzen) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.
Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern die gutachterliche Nachweis durch einen ornithologischen Gutachter erbracht wird, dass keine Brutvorkommen im Sinne des § 39 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine gesetzlichen Arten verletzenen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

6. Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten.
Bis auf die Anordnung bekiesergarter Fußwege sind Verwegungen im Wurzelschutzbereich zulässig. Der Wurzelschutzbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.
Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

7. Baumaßnahmen/ Ökologische Baubegleitung

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen im Wurzelschutzbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.
Während der Bauzeit und Bäume durch Bauarbeiten zu schützen, falls zu erwarten ist, dass die Bäume durch Bauarbeiten geschädigt oder zerstört werden.
Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes wie z.B. DIN 18920 und RAS-LP 4.

8. Gewässerschutz

Der Planbereich befindet sich gegenwärtig außerhalb der ÜZ, gelegenen Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes Wismar (Stadtwald Wismar).
Derzeit darf ein Verfahren zur Festsetzung der Trinkwasserschutzzonen. Entsprechend dem vorliegenden Entwurf hierzu wird sich der Geltungsbereich der 1. Änderung zukünftig in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof befinden. Gemäß der kürzlich Wasserschutzgebietsverordnung ist die Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsanlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A zulässig. Das Versickern von Regenwasser ist dabei zulässig. Die Anlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen.
Die öffentliche Ausleitung in den Wismarer Bucht, das Versickern von Niederschlagswasser ist nur über die Bodenzone zulässig. Die Bodenzone ist ausreichend mächtig und weist ein Filtervermögen auf. Die Versickerung ist so zu bemessen und dem Wasserschutzgebiet hinzuzuleiten.

9. Technische Normen und Grundlagen

Die als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan genannten DIN-Normen, technischen Regelwerke, Erlasse und Verordnungen können im Bauamt, Abteilung Planung, Koperniqusser Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08 GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie nach § 5 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.06.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausfertigung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. December 1990 (BGBl. 1990 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 25. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.08.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 26.08.2019 erfolgt.

Wismar, 08.07.2014 Der Bürgermeister

2. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 08.07.2014 Der Bürgermeister

3.1 Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, 08.07.2014 Der Bürgermeister

3.2 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Koperniqusser Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben am ortsüblich durch Aushang an den Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.
Die Stellungnahmen öffentlicher Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen einsehbar.
Darau