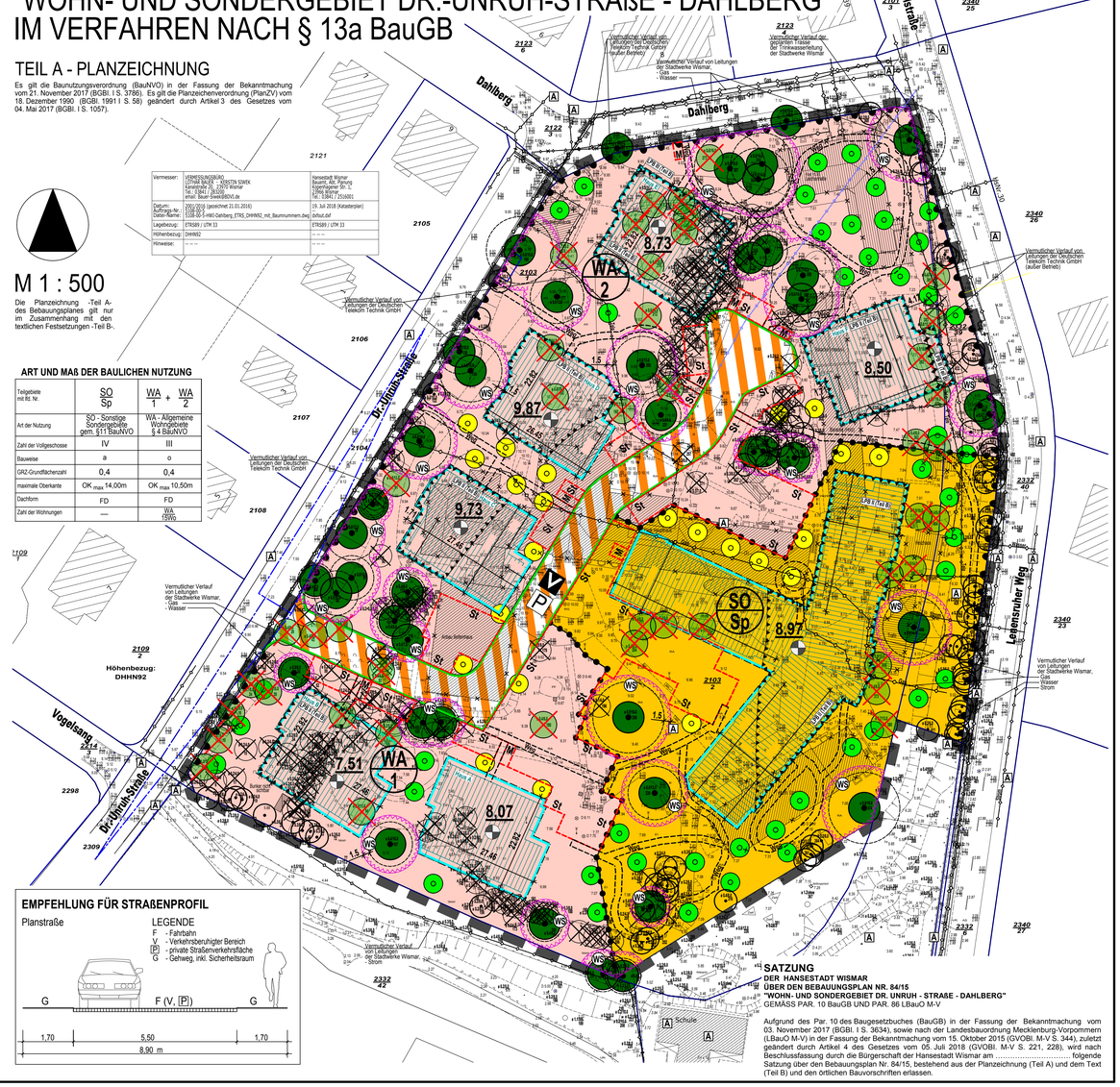
HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 84/15
"WOHN- UND SONDERGEBIET DR.-UNRUH-STRAßE - DAHLBERG"
IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO Schnell Seufert ÖBVI DIPL.-ING. ROBERTN SEMIK Karlsmarkt 25, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 223400 email: Bauer-Swen@GVI.de
Datum:	2002/2016 (ianschnel 21.01.2016)
Auftrags-Nr.:	15/2-00
Datei-Name:	5338-00-5 HWI-Dahlberg_ETRS_DHHN92_mit_Baumnummern.dwg
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	DHHN92
Hinweise:	– – – –
	Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Str. 2 23966 Wismar Tel.: 03841 / 251/4301
	vorzuziehen
	19. Juli 2018 (Katasterplan)
	defaut.dwf
	ETRS89 / UTM 33
	– – – –
	– – – –

M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit fft. Nr.	SO Sp	WA 1 +	WA 2
Art der Nutzung	SO - Sonstige Sondergebiete gem. §11 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	
Zahl der Vollgeschosse	IV	III	
Bauweise	a	o	
GRZ-Grundflächenzahl	0,4	0,4	
maximale Oberkante	OK_{max} 14,00m	OK_{max} 10,50m	
Dachform	FD	FD	
Zahl der Wohnungen	—	WA 1 (199)	

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Planstraße

LEGENDE
F - Fahrbahn
V - Verkehrsberuhigter Bereich
(P) - private Straßenverkehrsfläche
G - Gehweg, inkl. Sicherheitsraum

SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84/15 "WOHN- UND SONDERGEBIET DR. UNRUH - STRAßE - DAHLBERG" GEMÄSS PAR. 10 BauGB UND PAR. 86 LBauO M-V

Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
WA 1 (199)	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: maximal 15 Wohnungen je Wohngebäude	Par. 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
SO Sp	Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO) - Seniorenpflegeeinrichtung	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 21a BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß	
OK_{max} 14,00m	Oberkante Gebäude, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
7,50	Höhenbezugspunkt z.B. 7,50m ü DHHN92	
	BAUWEISE	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
P	private Verkehrsfläche	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen; - unterirdisch - unterirdisch, außer Betrieb	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzgebot für Bäume	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach Par. 18 NatSchAG M-V	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
St / M	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - St = Stellplätze, M = Mülbehälter	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes z.B. LPB II = Lärmpegelbereich II 1 V.m. Teil B - Text	Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar	Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

2102	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Hecke
	vorhandener Zaun/Böschung
13,55	Höhenangabe in Meter ü DHHN92
5	Bemaßung in Metern
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
	künftig entfallende Darstellung, z.B. geschützter Baum nach Par. 18 NatSchAG M-V
	Sonstiger Baum
	mögliche Neuanpflanzung zur Gestaltung
	geplanter Weg
	Sichtdreieck
WA 1	Kennzeichnung der WA-Gebiete mit lfd. Nr. 1
	Gebäude - geplant

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

FD — FD-Flachdach

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	geplante Trasse der Trinkwasserleitung der Stadtwerke Wismar
A	Vermutliche Lage der Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes gemäß Festpunktbild des Landkreises Nordwestmecklenburg

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84/15 DER HANSESTADT WISMAR "WOHN- UND SONDERGEBIET DR.-UNRUH-STRAßE - DAHLBERG" IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3
- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.1.3 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET „SENIORENPFLEGEEINRICHTUNG" (§11 BauNVO)

1.2.1 Das Sonstige Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung (Sp) dient der Unterbringung eines Seniorenpflegeheimes mit max. bis zu 130 Plätzen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

1.2.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung sind zulässig:
- Gebäude, Räume und Anlagen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege der pflegebedürftigen Menschen, wie Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Multifunktionsräume, etc.,
- Therapie- und Behandlungsräume, inklusive Therapiegärten,
- Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung des Pflegeheimes, wie Büros, Lagerräume, Wäschekammer, etc.,
- Räume für die Versorgung der Bewohner und Mitarbeiter des Pflegeheimes, wie Küche mit zugehörigen Funktionsräumen, etc.,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Läden bis max. 200 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Gästezimmer,
- Stellplätze für den durch das Pflegeheim verursachten Bedarf.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung des oberen Bezugspunktes (für die Gebäudeoberkante).

2.1.2 Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (OK max. Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenoberfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.

2.1.3 Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK max. gemäß Planzeichnung - Teil A) darf um bis zu 2,00 m im Bereich von Treppenhäusern mit zugehörigen Aufzügen und zu durch Lüftungsanlagen sowie technische Aufbauten insgesamt um bis zu 15% der Grundfläche des Gebäudes überschritten werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

2.2 Höhenlage

Als untere Bezugspunkte für die Höhenlage der jeweiligen Gebäude gelten die in der Planzeichnung - Teil A konkret festgesetzten Höhenbezugspunkte. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf max. 0,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Bei der für das Sonstige Sondergebiet festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Es gelten die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Offene (nicht überdachte) Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise dürfen maximal 11 Stellplätze außerhalb von den in Satz 1 aufgeführten Flächen errichtet werden. Weiterhin kann ausnahmsweise die festgesetzte private Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich" für Stellplätze in Anspruch genommen werden, wenn der in der Verkehrsfläche vorgesehene Gehweg straßenunabhängig geführt wird.

4.3 Standorte für Mülbehälter sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Mülbehälter gemäß Planzeichnung - Teil A zulässig. Ausnahmsweise dürfen die Mülbehälterstandorte auch an anderer Stelle an der privaten Erschließungsstraße in gleichem Umfang errichtet werden; die Wurzelschutzbereiche sind nicht zu beeinträchtigen.

5. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES- IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 In den im Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Lärmpegelbereichen gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) (gemäß Tabellen 8 und 9, DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989[2]):

Lärmpegel-bereich	Pflege-/Bettenräume erf. $R'_{w,res}$ in dB	Wohnräume erf. $R'_{w,res}$ in dB	Büroräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
II	35	30	30
III	40	35	30

5.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen.Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise"[1] und Beiblatt 1 zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren"[1], jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

5.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern sowie Bettenräumen ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche abzustellen. Beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung sind sie zu berücksichtigen.

5.4 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

5.5 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes "Seniorenpflegeeinrichtung" ist bei den Außenwohnbereichen (dem Wohnen dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen, wie Verglasung, Teilverglasung oder andere bauliche Maßnahmen, sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich der Orientierungswert gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1[3] von 55 dB(A) nicht überschritten wird. Die Einhaltung dieses Orientierungswertes ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Vorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen"[4] rechnerisch nachzuweisen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 und innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflegeeinrichtung" sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

2. FASSADEN

2.1 Die Fassaden sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflegeeinrichtung" als hell getönte geputzte Außenwandflächen sowie als Verblendmauerwerk vollständig oder anteilig in roten Farbtönen zulässig.

2.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Fassaden der obersten Geschosse (Dachgeschoss) der Gebäude wie folgt auszubilden:
- die Außenwand in Richtung Dr.-Unruh-Straße (Schmalseite) muss mindestens 55 cm hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- die Außenwand in Richtung Dr. Unruh-Straße (Schmalseite) ist in einer durchgehenden Flucht auszubilden (jeweils eines Gebäudes).
- alle Außenwände sind nur heller oder dunkler als die Fassaden der darunterliegenden Geschosse und nur als getönte geputzte Wandflächen zulässig.

2.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Fassaden unterhalb des obersten Geschosses als hell getönte geputzte Außenwandflächen sowie als Verblendmauerwerk vollständig oder anteilig in roten Farbtönen zulässig.

2.4 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist nur zwischen dem obersten Geschoss und dem darunterliegenden Geschoss ein horizontales Gesimsband zulässig.

3. WERBEANLAGEN UND HINWEISSCHILDER

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Freistehende Werbeanlagen sind mit einer Ansichtsfläche bis zu 1,00 m² zulässig. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken.

3.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Hinweisschilder sowie Werbeanlagen und Hinweisschilder mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

3.4 Hinweisschilder dürfen eine Ansichtsfläche von 1,00 m² nicht überschreiten.

4. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront sind mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG

Ver- und Entsorgungsleitungen und Nebenanlagen zur Versorgung sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.

6. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen des Grundstücks gegenüber der Dr.-Unruh-Straße und zum Dahlberg sind bis zu einer max. Höhe von 1,80 m als Laubholzhecken (auch in Verbindung mit Drahtzäunen) oder als ziegelsichtiger oder geputzter Pfeiler mit Stahlstäben auszubilden. Im Bereich der Ein-/ Ausfahrt (innerhalb des Sichtdreiecks gemäß Planzeichnung - Teil A) darf die Höhe der Einfriedungen max. 0,70 m betragen. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Wenn das Gelände entlang der Grundstückseinfriedung ansteigt, können Abschnitte gebildet werden. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt dann die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche innerhalb des jeweiligen Abschnitts.

7. ZAHL, GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Die Anzahl der Stellplätze wird innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sowie innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung wie folgt festgesetzt:

- für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen:	1,1 Stellplatz je Wohnung
- Altenpflegeheime	1 Stellplatz je 8 Betten

Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt nicht als eigenständiger Stellplatz.

8. BUSGELDVORSCHRIFT

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II 1 bis II.6 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleich für die Rodung von 44 gemäß § 18 gesetzlich geschützten Bäumen sind 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 2103/2 und 2332/39 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar umzusetzen.
Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen von Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Seniorenpflegeeinrichtung sind Anpflanzungen von Einzelbäumen zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Bürgermeister der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden
Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist ein Schadstoffkataster zu erstellen bzw. zu aktualisieren. Die gesetzlichen Regelungen bei Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teerhaltigen Abfällen sind einzuhalten.

2. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

3. GEWÄSSERSCHUTZ

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einem Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Insbesondere sind bei der Zulässigkeit von Erdwärmesonden die gesetzlichen Anforderungen zu beachten; hier wird vorsorglich auf die geplante Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A hingewiesen.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur in der Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme
Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom Gutachter Bauer ist die Baufeldberäumung bzw. der Entfernung der Gehölze und Gebäude im Zeitraum vom 1. September bis 15. März erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Als weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist die ökologische Baubegleitung zu sehen. Siehe hierzu unter Punkt 6 - Ökologische Baubegleitung.

5. 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 Herstellung teilversiegelter Zuwege sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, falls zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

6. ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG

Gehölzschutz - Wurzelschutzbereich
Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.
Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"[5] sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen"[6].

Artenschutzrechtliche Belange
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Gebäude vorhanden, die zurückzubauen sind. Der Gebäudeabriss ist nach dem 1. September und bis zum 15. März eines Jahres zu beginnen, um zusätzliche Artenschutzmaßnahmen auszuschließen. Bei Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes ist der Bestand artenschutzrechtlich neu zu bewerten und bei Bedarf eine ökologische Begleitung der Abbruchmaßnahmen erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

7. BELANGE DES BODENSCHUTZES

Umlagerungen von Böden innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht nach § 12 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz grundsätzlich zulässig, sondern bedürfen im Fall von Belastungen einer Einzelfallprüfung. Es wird empfohlen, frühzeitig, mindestens im Rahmen von bodenmechanischen Baugrunduntersuchungen die chemischen Qualitäten der vorhandenen Bodenmaterialien repräsentativ zu untersuchen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche einer Verschmutzung, unzulässige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird nicht übernommen.

8. BAUDENKMALE/ BODENDENKMALE

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale bekannt.
Es sind in der näheren Umgebung des Plangebietes folgende Baudenkmale bekannt:
- Kanalstraße 36 - 38,
- Dahlberg 4, 6, 8 und 9,
- Dr.-Unruh-Straße 3, 5 und 7 nebst Gartendenkmal.

Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Dies gilt bspw. auch für die Errichtung von Einfriedungen an der Dr.-Unruh-Straße, am Dahlberg und an der Kanalstraße.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbe