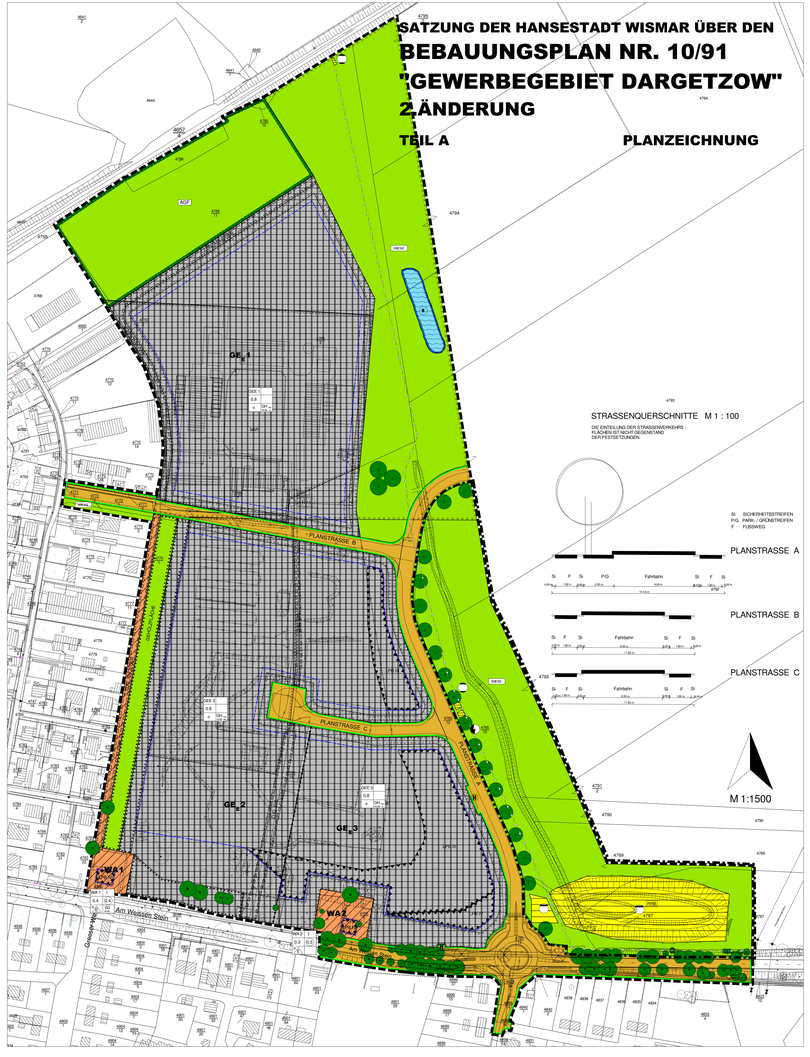
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91 "GEWERBEGEBIET DARGETZOW" 2. ÄNDERUNG

TEIL A PLANZEICHNUNG



STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100

DIE EINTEILUNG DER STRASSENBREITEN - PLANUNG - IST IST NACHRICHTLICH DER FESTSETZUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet
- Eingeschränktes Gewerbegebiet

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

z.B. 0,8 Grundflächenzahl
GF max. 2.000 m² Geschossfläche als Höchstmaß
OH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- Einzelhäuser
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 S1 und Abs. 6 BauGB9

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Versorgungsfläche
- Elektrizität
- Gas
- Abwasser
- Hochdruckgasleitung

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

- Grünfläche
- Wiese
- Ausgleichfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserfläche
- Regenrückhaltebecken

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung Baum
- Anpflanzung Baum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Verdacht auf Bodenverunreinigung/ Munitionsverdacht
- Umgrenzung von Flächen mit Verdacht auf Bodenverunreinigung/ Munitionsverdacht
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Geltungsbereich Z-Änderung
- z.B. 4776 Flurstücksnummer
- Wegfallende Elemente (z.B. Böschung, Gebäude...)
- Wegfallende Bäume
- Hallestelle
- ZUG Zugvögeln
- EIGL Eigentümer/ Nutzer Flurstücke 4785/9, Stadtwerke, EVB
- RRB Regenrückhaltebecken
- LPB Lärmppegelbereich
- SD Satteldach
- MVF Munitionsverdachtsflächen
- ALVF Altlastverdachtsflächen

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

TEIL B TEXT

A) Planungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 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 zwei Teilbereichen.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE$_z$
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Das Gewerbegebiet besteht aus drei Teilbereichen (GE$_z$ 1 bis GE$_z$ 3).
Innerhalb des Gewerbegebietes sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein und Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Im Gewerbegebiet ist ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sowie Großlager von wassergefährdenden Stoffen sind nicht zulässig.

In den Teilbereichen GE$_z$ 1 und GE$_z$ 2 sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig.
Im Teilbereich GE$_z$ 3 ist eine Einzelhandelseinrichtung bis maximal 800 m² Verkaufsnutzfläche je Grundstück zulässig.
In allen Teilbereichen gilt: Ausnahmsweise können Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in einzelnen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Servicebetrieben – des Betriebes steht (Handwerksbetrieb).

1.3 Zulässigkeit und Ausschluss von Nutzungen im Plangebiet
(§ 4 und 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Windenergieanlagen
Innerhalb des Plangebietes sind Windenergieanlagen nicht zulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 (1) BauNVO)

2.1. Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe und für freistehende Werbeanlagen gilt die mittlere Höhenlage des für die errichtung des Grundstücks maßgeblichen Straßenabschnittes.
Als Gebäudehöhe wird der oberste Anschluss der Außenwandfläche einschließlich Attika bzw. geschlossene Brüstung festgesetzt.
Eine Überschreitung bis 1,50 m ist für die Firsthöhe bei geneigten Dächern zulässig.

2.2 Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe sind für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen deshalb der Gebäudedecke notwendig sind (z.B. Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren etc), zulässig.
Weiterhin sind Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe für Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, wie Dachterrassen, Balkone, Loggien, Aufzugsüberfahrten, auf bis zu einer Fläche von 30 % der darunterliegenden Grundfläche nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 20,0 m über dem Bezugspunkt zulässig.

3. Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 20, 22 und 23 BauGB, § 12 BauNVO)

3.1. Nebenanlagen und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und (2) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Flucht der straßenseitigen Baugrenzen darf nicht überschritten werden.
Überdachte Stellplätze und Garagen müssen mindestens 5 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.

3.2. Nebenanlagen und Stellplätze im Gewerbegebiet
Im Gewerbegebiet sind außerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überdachte Stellplätze und Unterstände auch außerhalb überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

4.1. Schallemissionen

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE$_z$
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)		Immissionsrichtung	
	Immissionsrichtung Westen und Süden		Norden, Nordosten und Osten	
	Tag [dB(A)/m²]	Nacht [dB(A)/m²]	Tag [dB(A)/m²]	Nacht [dB(A)/m²]
GE$_z$ 1	60	45	60	45
GE$_z$ 2	60	45	63	48
GE$_z$ 3	60	45	63	48

Hinweis: Für die Immissionsrichtung Norden sind aufgrund fehlender schützenswerter Nutzungen im nördlichen Nahbereich des Plangebietes keine Festsetzungen erforderlich.
Für die Festsetzungen im Sinne der DIN 45691
Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten Emissionskontingenten und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Teilfläche, der Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 und der Berücksichtigung der Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2 sowie der Luftabsorption nach Nr. 7.2 der DIN ISO 9613-2:1999-10 bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz, einer Emissionshöhe von 1,0 m und einer Immissionshöhe von 5,5 m. Der Rauschleistungspegel beträgt 3 dB (A) für eine halbkugelförmige Schallausbreitung.
Für die Ermittlung der zulässigen schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche tags (06:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 06:00 Uhr) die sich aus den Lärmemissionskontingenten ergebenen Immissionswerte nicht überschreiten.

4.2 Schallschutzmaßnahmen

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passive Schallschutz, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Außenbauteile an den Süd-, West- und Ostseiten der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenhautbauteile in Wohnungen erf. $R'_{w,ges}$ in dB	Bürräume erf. $R'_{w,ges}$ in dB
III	35	30
IV	40	35

Für die vollständig von der Straße „Am Weißen Stein" abgewandten nördlichen Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich I-II können die Anforderungen um 5 dB gemindert werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ gilt für sämtliche Umfassungsbauteile eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Das Maß kann unter der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Größe der Fensterflächen des Raumes zu korrigieren. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung baurechtlich eingeführte DIN 4109.

Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind in den festgesetzten Lärmpegelbereichen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterlüftung ermöglicht. Ausnahmsweise können Ausnahmen von den Festsetzungen getroffen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.

5. Altlastverdachtsflächen
(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet sind zwei Altlastverdachtsflächen (ALVF) gekennzeichnet.
Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf Flächen in diesem Bereich sind erst nach einer fachgerechten Erkundung der Altlätte und in Abstimmung mit der unteren Umweltbehörde vorzunehmen.

6. Flächen mit Verdacht auf Kampfmittelbelastung (Munitionsverdachtsflächen)
(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Vor Beginn von Erdarbeiten im gekennzeichneten Bereich ist das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg Vorpommern (Munitionsbergungsdienst) zu informieren und seinen Auflagen und Vorgaben zum weiteren Vorgehen folge zu leisten.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Flächen oder Teile baulicher Anlagen mit Festsetzungen für Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1. Pflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes und des Wohngebietes sowie auf Verkehrsflächen

Die vorhandene und mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanZVO festgesetzte Pappelschutzpflanzung an der westlichen Plangebietsgrenze ist nach Entnahme und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu ersetzen. An diesem Standort ist ein Gehölzstreifen mit Eichen, Hainbuchen, Rotbuchen und Linden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die vorhandene Pflanzung aus Robuchen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der QEG innerhalb des Bereiches GE$_z$ 1 ist in dem vorhandenen Bestand zu erhalten.

Die mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanZVO festgesetzten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes und mit Bäumen und Sträuchern folgender Arten in der Qualität HEIT, STU 14/18 cm bzw. Strauch, cher verpflanzt, o. B 100/150 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur, Quercus petraea	Stieleiche
Rosa canina,	Hundsrose
Rosa multiflora u.a.	wildtolgge Rose

Der Anteil der Pflanzungen soll mindestens 50 % der Flächen betragen.

Es ist zulässig, die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Planstraßen für jeweils eine Überfahrt je Grundstück in der Breite von 6 - 12 m je nach Erfordernis und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zu unterbrechen und dieses Teilstück zu befestigen.

Auf den Stellplatzflächen im Freiraum ist je sechs angefangene Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm entsprechend der o.g. Artenliste zu pflanzen.
Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 6 m² auszubilden. Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen.

Die Beseitigung im Bestand dargestellter Einzelbäume, die nicht auf „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" stehen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Sie ist in begründeten Einzelfällen möglich, in dem Falle ein Ersatzpflanzgebot zu belasten.

Bäume, die mit dem Parkervorsehen zur Erhaltung oder zur Anpflanzung versehen sind, sind allgemein zu erhalten. Eine Beseitigung ist nur in Ausnahmefällen und nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde gestattet. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind zu leisten.

Einzelstehenden, sofern nicht auf dem Grundstück durchgeführt, sollen auf der nördlichen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" integriert werden. Vorhandene Bäume sind zu erhalten, Nachfolgen, Reifpflanzen und Ersatz.

Zur Sicherung des Begrünungsgebotes ist mit dem Baumantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen, der die Maßnahmen zur Gestaltung, Zusammenhang mit der Gestaltung der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

7.2. Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Die festgesetzten Wiesenflächen sind als subxessive Flächen vorzuhalten. Die Mahd erfolgt 2mal jährlich, einschließlich der Entsorgung.

Der Ufersbereich des vorhandenen Grabens ist einseitig in einer Arbeitsbreite von 7 m für Bewirtschaftungszwecke freizuhalten. Das Material aus der Grabenentkrautung ist fachgerecht zu entsorgen.

Die neu anzulegende Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 4787 ist im Uferbereich mit folgenden Initialpflanzungen zu begrünen:mindestens 5 Pflanzgruppen mit je 7 Stück/arten der Qualität 2 x v. B. 100/150 cm mit folgenden Arten:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
2.A Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel

Zusätzlich sind in das Gewässer Regenrückhaltebeckens Initialpflanzungen aus Röhricht einzubringen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Zweirbodenstrimmig Wiese sind auf unregelmäßigen Pflanz Gehölzstreifen in Größen von 100 m² bis 150 m² mit einem mittleren Gehölzabstand von 1 m x 1 m anzulegen. Herbei sind naturnahe Sträucher folgender Arten zu verwenden:

Corylus avellana	Hasel
2.A Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina,	Hundsrose
Rosa multiflora u.a.	Wildrosen

2.A Für 25 % der Gehölze sind als Heister zu verwenden, die sich zu Überhältern entwickeln können, wie z.B. Stieleiche, Hainbuche und Feldahorn.

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:
Anlage von zwei Leseisteinhaufen am nördlichen Rand des Regenwasserlösch/rückhaltebeckens.

B) Festsetzungen zu Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Das auf dem Flurstück 4785/4 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer/Nutzer der Flurstücke Nr. 4785/7 und 4785/8 erlischt – auch abschnittsweise – nach Fertigstellung der Erschließung der Flurstücke Nr. 4785/7 und 4785/8 über die Planstraßen.

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

1. Gebäudegestaltung
Außenwände
Bei der Gestaltung der Außenwände sind hochglänzende Baustoffe wie Edelstahl, emaillierte Elemente, Spiegelglas, Fliesen, Verkleidungen in Fliesenr, Kunststoff und Blech, kleinteiliger Baustoffe als dominierende Zeget sowie Verkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, nicht zulässig.

Dachformen
Dachformen sind sofern nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – herzustellt werden.

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

3. Einfriedungen
Einfriedungen im allgemeinen Wohngebiet sind an den öffentlichen Verkehrsflächen mit einer maximalen Höhe bis zu 0,70 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe zulässig. Diese Einfriedungen sind ausschließlich zulässig als Zäune mit senkrechter Lattung, als Einfriedungen aus gemauerten Pfeilern und Zaunelementen mit senkrechter Lattung oder als Hecken.
Im rückwärtigen Grundstücksbereich, d.h. hinter der rückwärtigen Baugrenze sind Einfriedungen jeglicher Art bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Einfriedungen im Gewerbegebiet sind an den öffentlichen Verkehrsflächen mit einer maximalen Höhe bis zu 0,70 m zulässig.
An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

4. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im Kreuzungsbereich der Straße Am Weißen Stein / Planstraße A sowie im Bereich der Einmündung der Planstraße A in die Straße Am Weißen Stein sind Werbeanlagen mit Fernwirkung und/oder weithin sichtbare Werbeanlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind Werbeanlagen für Unternehmen des Gewerbegebietes auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Entlang der Straße Am Weißen Stein sind zusätzliche Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeähnlichen sind zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder des Ortgangs zulässig.
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

5. Bußgeldvorschrift

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. Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Da hier sind folgende Hinweise zu beachten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 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 benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalschutzbehörde in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

2. Altlasten / Abfall
Im Plangebiet sind zwei Altlastverdachtsflächen (ALVF) gekennzeichnet.
ALVF 1 - ehem. Bauernhöfe- und Deponiestandort:
ALV Bauernhöfe mit Tierhaltung und Werkstatt
ALV Waschplatz mit Ölabscheider
ALV Stallgebäude
ALV Abwasserkanäle
ALV Transformatorenstation
ALVF 2 - ehem. Bauernhof und Deponiestandort
Die Festsetzung Nr. 5 ist zu beachten.

Weitere Funde im Plangebiet sind nicht auszuschließen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Unteren Bodenschutzbereichs und dem SAUN, Bereich Wasser und Boden aboutimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dies mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG vereinbar ist. Bei der Sanierung ist zu prüfen, ob Maßnahmen zur Dekontamination oder sonstige Sicherungsmaßnahmen ausreichen, um die Altlast oder schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodenentnahmen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit es im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahren für die Schutzgüter entstehen. Sollte eine Sicherung nicht möglich sein, ist eine Sanierung vorzunehmen. Falls eine Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzung zugrundgelegt werden kann.

Für das gesamte Plangebiet gilt:
Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie ungerader Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.
Bei Verdacht auf Kontaminationen ist das Staatliche Amt für Umwelt und Naturschutz und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht.

Aktuelle Lenormwerte/ Einbauklasse bzw. Bauschutt, die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 12 und 13 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Betriebsber einer genehmigten Anlage zur Abfallentsorgung zuzuführen.
Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind weiter zu verwerten.

3. Munitionsfunde

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich nördlich der Planstraße B besteht aufgrund der Nutzungshistorie (Flakstellungen der Roten Armee) Verdacht auf Kampfmittelbelastung. Die Festsetzung Nr. 6 ist zu beachten.

Das südliche Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet Bereich bekannt.
Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Munitionsfunde oder Munitionsverdachtspunkte auftreten, ist unverzüglich die Polizeidienststelle Wismar, Am Lohberg 1, 23966 Wismar, Tel. 03841/2560 oder 110 oder 112 zu informieren. Diese sind zuständig, die Arbeiten zu unterbrechen und zu untersagen und zusätzlich auch das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (Munitionsbergungsdienst) zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. der örtliche Ordnungsamtsdienst hinzuzuziehen.

4. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Das DVGW-Regelwerk W 101 - Ms. 4.1 ist zu beachten.
Gemäß Festsetzungen 1.1 und 1.2 sind Tankstellen sowie Großlager von wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig.
Bei Verpflanzt, o. B. 100/150 cm mit folgender Arten:
Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung des Regelwerkes und damit die Entsorgung zur Zulässigkeit von Bauvorhaben obliegt der zuständigen Wasserbehörde (Einzellfallentscheidung).

5. Gewässerschutz

Im Plangebiet befindet sich das Gewässer Nr. 11.0-6.2. Bei Überlauung eines offenen und verrohrten Gewässers ist eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Anlage im Gewässer nicht dem zuständigen Wasser- und Bodenverband "Wallenhahn-graben – Küps". Hierfür sind entsprechende Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer der Anlage und dem Verband zu treffen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit für die unterhalb der Anlage befindlichen Gewässerabschnitte ist nachzuweisen. Für den Gewässerabschnitt oberhalb der Anlage muss die Gewässerunterhaltung auch künftig sichtbar sein.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10/91

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.11.2006.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.12.2006 erfolgt.

Wismar, den 04.04.2009 gez. Dr. Wilcken
Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 28.06.2007 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar, den 04.04.2009 gez. Dr. Wilcken
Der Bürgermeister

3. Die hörstelige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 10.10.2007 bis zum 17.10.2007 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, SG Bauleitplanung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden.
Die hörstelige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 25.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, den 04.04.2009 gez. Dr. Wilcken
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den 04.04.2009 gez. Dr. Wilcken
Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 26.04.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, den 03.09.2012 Der Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft hat am 28.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, den 04.04.2009 gez. Dr. Wilcken
Der Bürgermeister

7. Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind mit dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.08.2008 bis zum 30.10.2008 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Mit Bekanntmachung vom 21.08.2008 wurde darauf hingewiesen, dass Anregungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 25.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, den 04.04.2009 gez. Dr. Wilcken
Der Bürgermeister

7. Der Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 29.01.2009 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den 04.04.2009 gez. Dr. Wilcken
Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 30.06.2010 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 30.06.2012 gebilligt.

Wismar, den 04.04.2009 gez. Dr. Wilcken
Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 30.06.2010 von der Bürgerschaft als Satzung