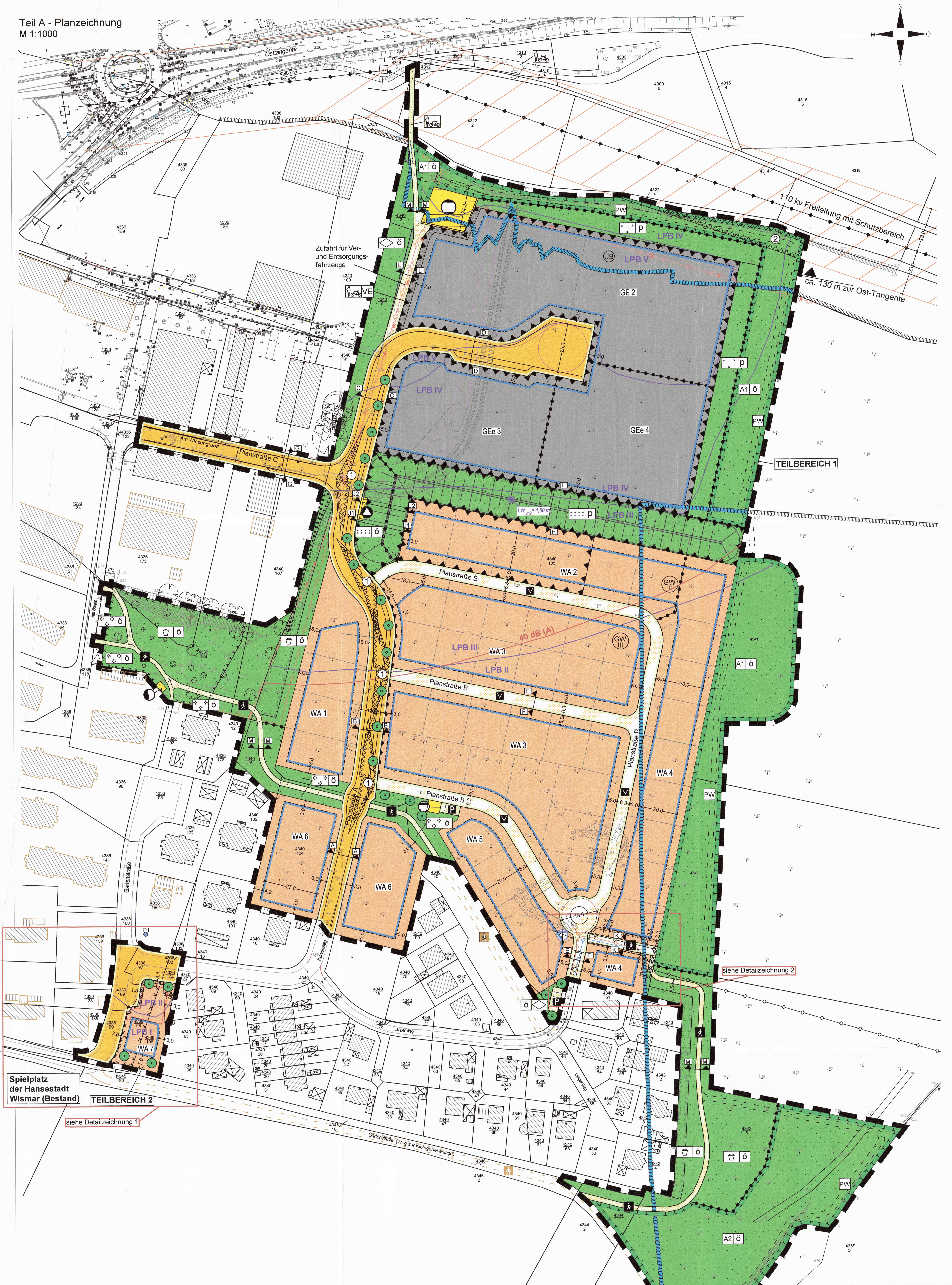
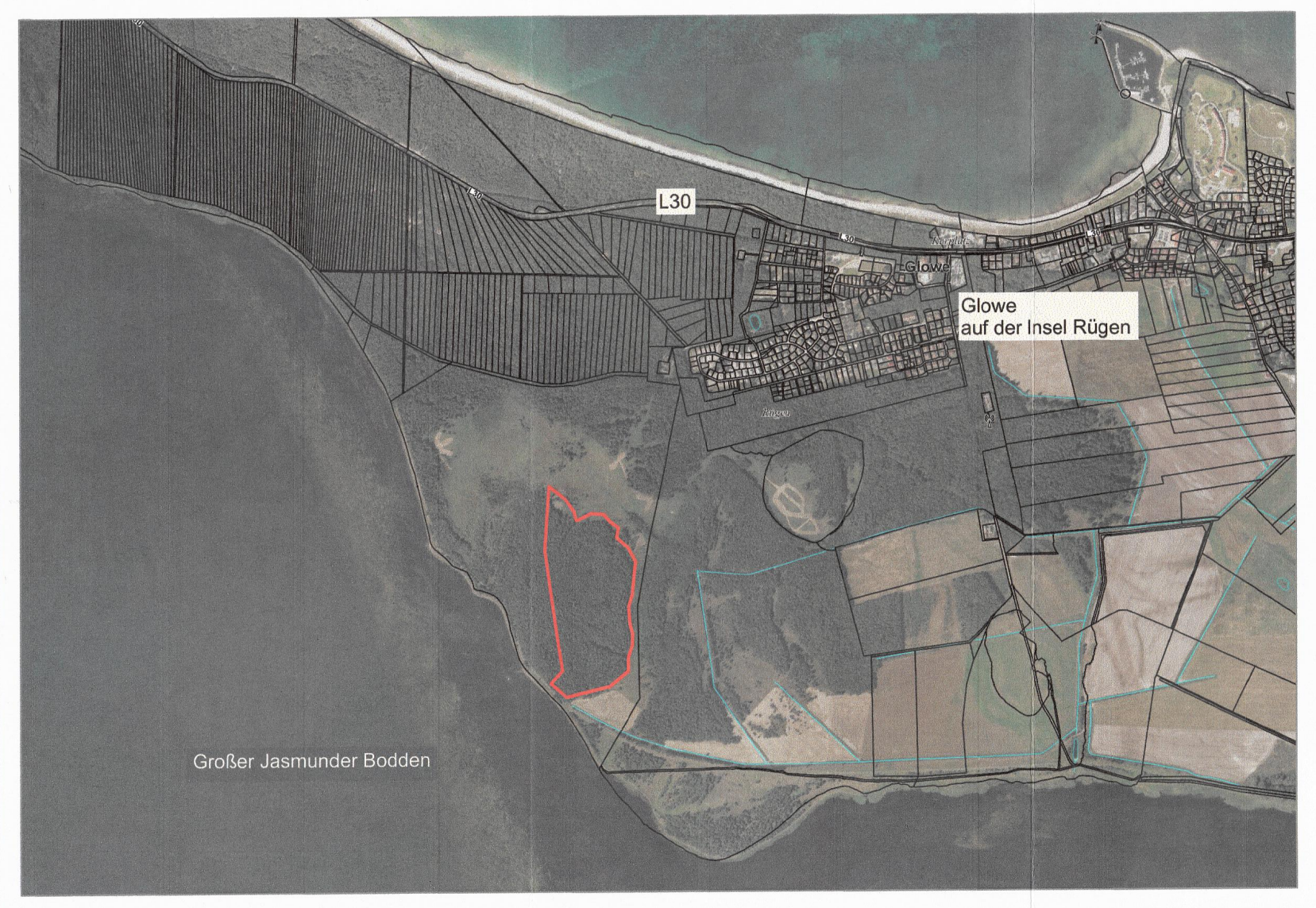
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

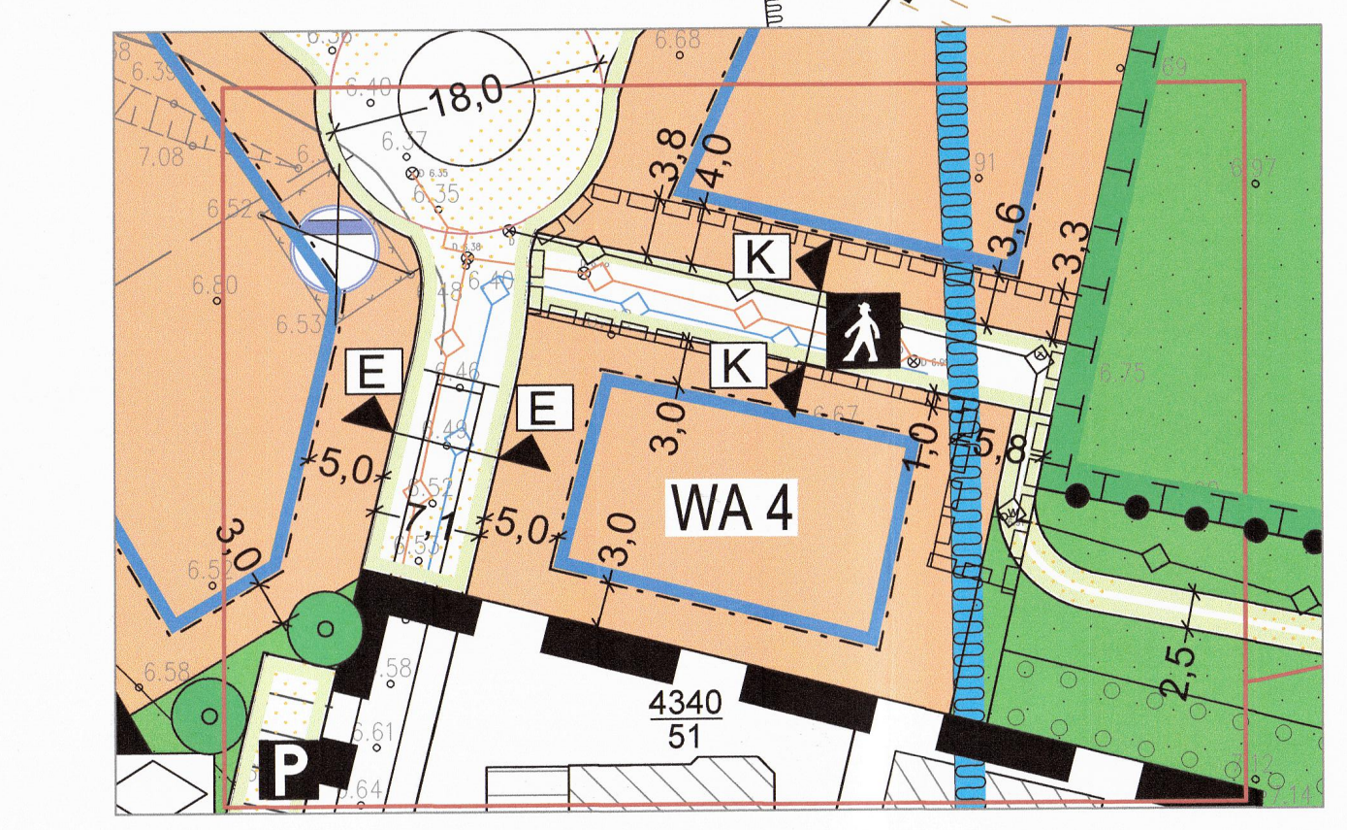
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 "Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000

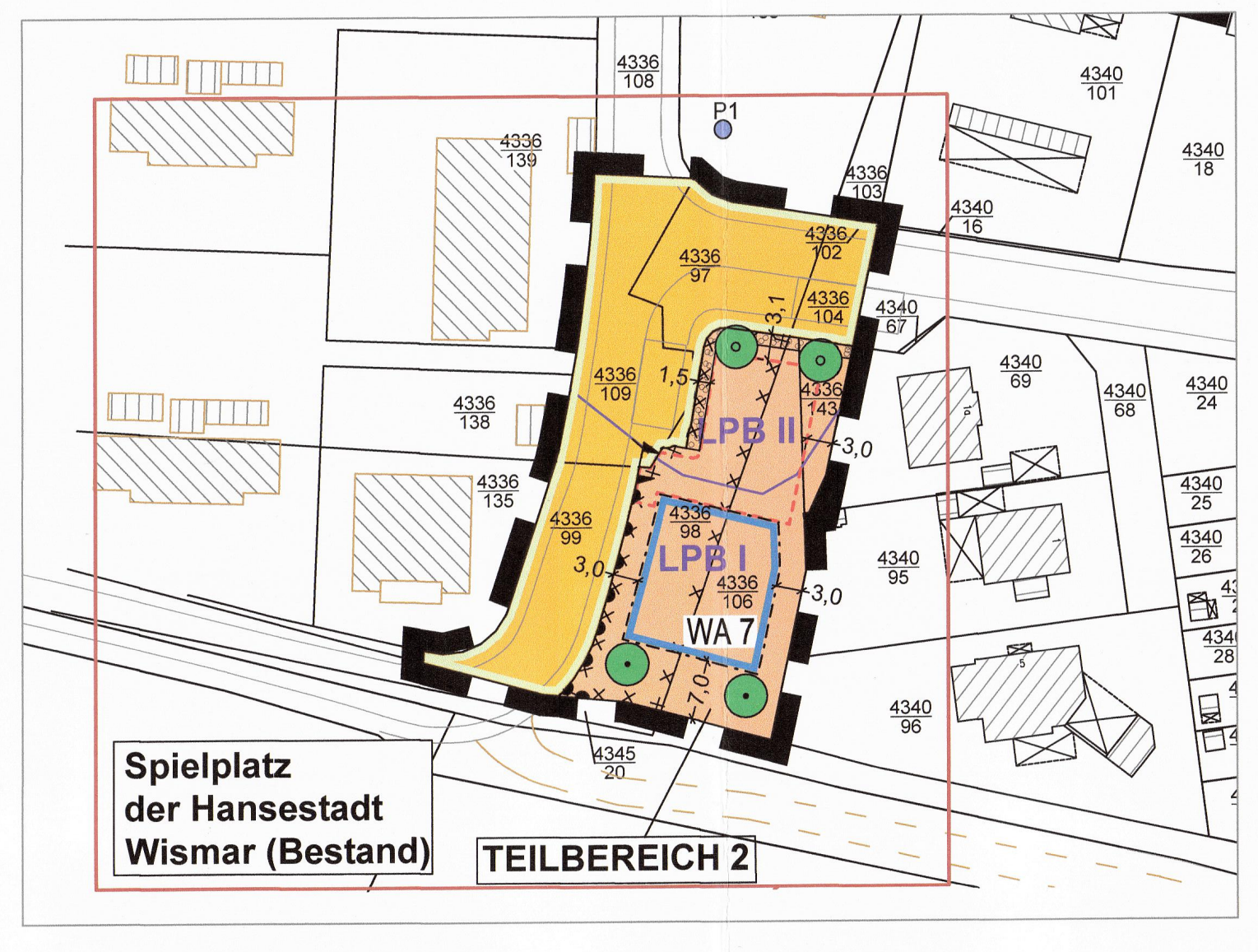




Ausgleichsmaßnahme A3, extern:
Ökokonto der Landesforst M-V „Naturwald Roter See 2 – VR-022“
(Luftbild mit Flurgrenzen, © GeoBasis DE/M-V 2017)



Detailzeichnung 2 Maßstab 1:500



Detailzeichnung 1 Maßstab 1:500

Nutzungsschablonen

WA 1	(II) o
GRZ 0,3	FH_{max} 9,50 TH_{max} 6,50
DN ≤ 25°	△ED
SD, WD, PD	

WA 2	I o
GRZ 0,4	FH_{min} 4,50 FH_{max} 7,50
DN 15°- 38°	△ED
SD, WD, PD	

WA 3	II o
I: GRZ 0,4 II: GRZ 0,3	FH_{min} 4,50 FH_{max} 10,0
I: DN 22°- 45° II: DN 0°- 22°	△ED
I: SD, WD, KWD II: SD, WD, KWD, PD, FD	

WA 4	I o
GRZ 0,3	FH_{max} 9,50 TH_{max} 4,0
DN 35°- 45°	△E
SD, WD, KWD	

WA 5	I o
GRZ 0,4	FH_{max} 9,50 TH_{max} 4,0
DN 35°- 45°	△ED
SD, WD, KWD	

WA 6	III o
GRZ 0,4	TH_{max} 9,50 FH_{max} 13,0
GFZ (1,0)	△E

WA 7	II o
GRZ 0,4	TH_{max} 6,00 FH_{max} 8,50
DN 20°- 30°	△E
SD, WD, KWD	

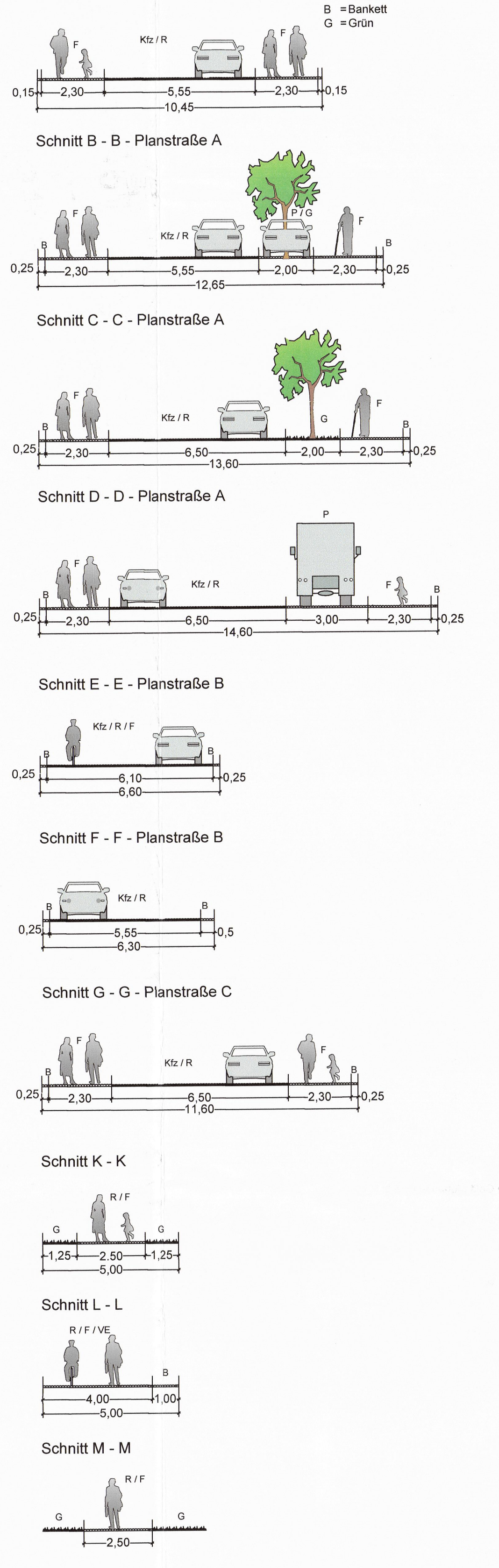
GE 2	II
GRZ 0,8	H= 8,00
6,0	

GEe 3	III
GRZ 0,8	H= 12,00
6,0	

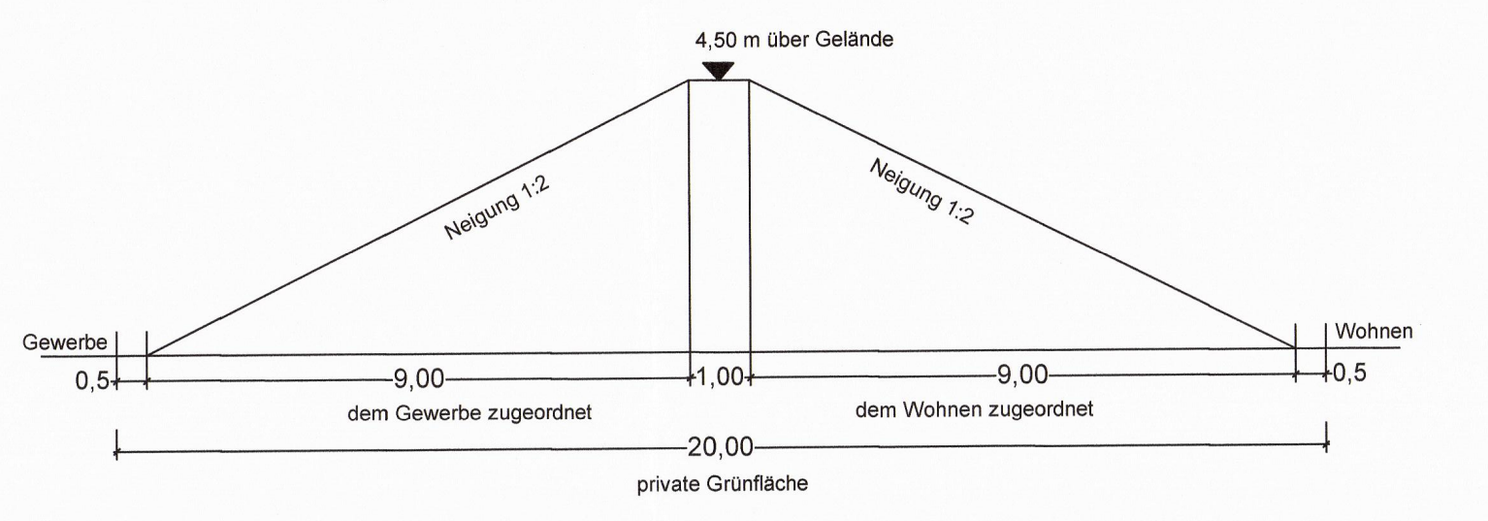
GEe 4	II
GRZ 0,8	H= 10,00
6,0	

Mögliche Straßenquerschnitte
Angaben in m

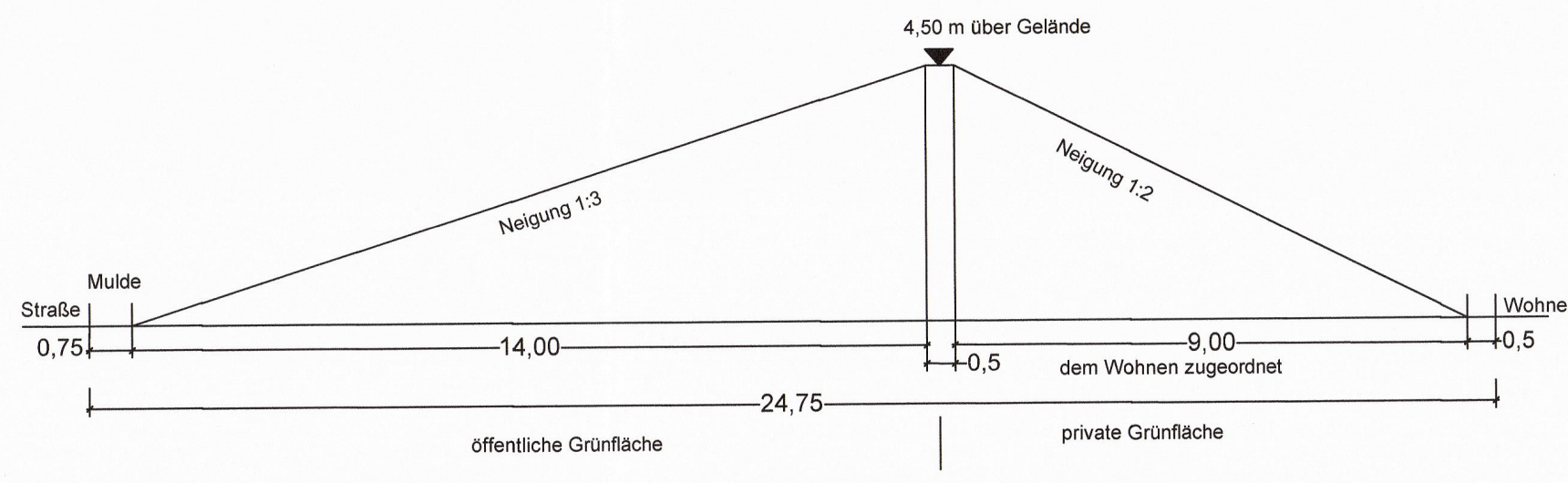
Kfz= Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
VE= Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
P = Parken
B = Bankett
G = Grün



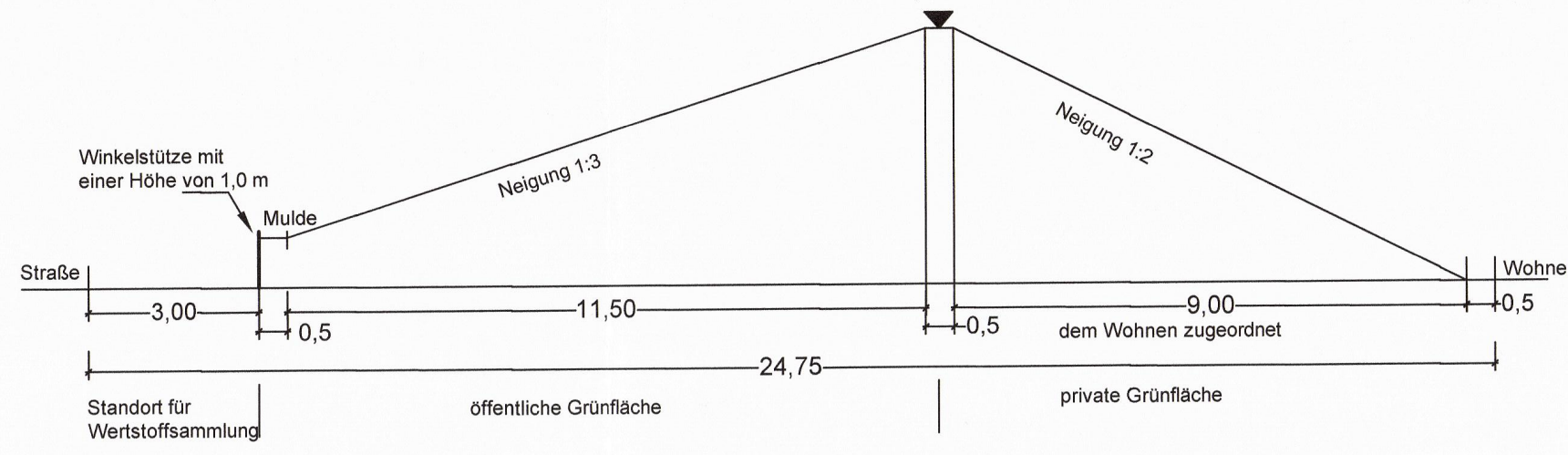
Schnitt H - H Maßstab 1:1250
Lärmschutzwall in privater Grünfläche (i.V.m. Teil B - Text, Punkte 7.9 und 8.2)



Schnitt J1 - J1 Maßstab 1:1250
Lärmschutzwall in öffentlicher und privater Grünfläche (i.V.m. Teil B - Text, Punkte 7.9 und 8.2)



Schnitt J2 - J2 Maßstab 1:1250
Standort für Wertstoffsammlung mit angrenzendem Lärmschutzwall in öffentlicher und privater Grünfläche (i.V.m. Teil B - Text, Punkt 7.9 und 8.2)



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 8 BauNVO)

WA 1	Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
GE 2	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GEe 3	eingeschränktes Gewerbegebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
6,0	Baumassenzahl
FH_{min}	Firsthöhe in m als Mindestmaß
FH_{max}	Firsthöhe in m als Höchstmaß
H	Gebäudehöhe in m als Höchstmaß
TH_{max}	Traufhöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
△E	nur Einzelhäuser zulässig
△ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
━	Baugrenze
DN	zulässige Dachneigung
SD, WD, KWD,PD, FD	Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und Flachdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

🟧	Straßenverkehrsfläche
━	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
🚶	Fußweg, auch zu Gunsten der Servicewagen des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes (EVB)
🚶🚲	Fuß- und Radweg, auch zu Gunsten der Servicewagen des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes (EVB)
🚶🚲 VE	Fuß- und Radweg sowie Zufahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
P	Öffentliche Parkfläche
◢ ◣	Einfahrtbereich
•••••	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

🟨	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung
◐	Abwasserpumpwerk
○	Gasversorgung
◕	Elektrizität (Trafostation)
▲	Standort für Wertstoffsammlung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—◇—	Gas-Hochdruckleitung, unterirdisch
—×—×—	Gasleitung - Altbestand, unterirdisch, künftig fortfallend
—◇—	Gas - Niederdruckleitung, unterirdisch
—◇—	Stromversorgung, Niederspannung, unterirdisch
—◇—	Regenwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	Grünflächen
A1 ö	Ausgleichsmaßnahme A1, öffentlich
A2 ö	Ausgleichsmaßnahme A2, öffentlich
ö	Lärmschutzwall, öffentlich
p	Lärmschutzwall, privat
p	Zäsurgrün, privat
ö	Siedlungshecke, öffentlich
ö	Straßenbegleitgrün, öffentlich
ö	Spielplatz, öffentlich

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

▭	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
◉	Anpflanzen von Bäumen
●	Erhaltung von Bäumen
○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
● ● ●	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

┅	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
▭	Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
▲▼	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LPB IV LPB V	Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (LPB), z.B. zwischen LPB IV und LPB V
40 dB (A)	40 dB (A) - Isophone im Nachtzeitraum, ohne Lärmschutzwall
LW_{min} = 4,50 m	Mindesthöhe des Lärmschutzwalls über Gelände
①	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
②	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Schutzbereich der 110 kv Freileitung
× × ×	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
■ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—•—•—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

▨	vorhandene bauliche Anlagen
▨	vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
12/2	Flurstücksnummern
33,24	vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
- - -	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
←5,0→	Bemaßung in m
◣	Straßenquerschnitt
P1	Pegelstandort für Grundwasserüberwachung
⊠	Abwasserpumpwerk, künftig fortfallend
🚶	Fußweg, außerhalb des Plangebietes
▥	Lärmschutzwall

3. Nachrichtliche Übernahmen

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

▭	Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
GW II	Schutzzone II
GW III	Schutzzone III
ÜB	Überflutungsgefährdeter Bereich bei einem Hochwasserereignis mit seltener Wahrscheinlichkeit

Hinweise

Doppelhausgestaltung
Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in gleichen Materialien und Farbtönen auszuführen.

Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet liegt innerhalb der Grundwasserschutzzonen II und III der Wasserfassung „Wismar-Friedrichshof“. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Hochwasserschutz
Das Plangebiet grenzt an einen durch Hochwasser gefährdeten Bereich. Der aktuelle Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 m ü. NHN (3,05 m ü.HN). Die Hansestadt Wismar verfügt derzeit über keinen ausreichenden Hochwasserschutz. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN ist eine Gefährdung durch Hochwasser nicht auszuschließen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Für nördlich gelegene Bereiche innerhalb des Plangebietes, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, liegt bei einem Hochwasserereignis mit seltener Wahrscheinlichkeit eine Überflutungsgefährdung vor.

Klimageräte / Luftwärmepumpen
Die stationäre Aufstellung von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken innerhalb von Gebieten, die dem Wohnen dienen, unterliegt den Regelungen des „LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) mit Stand vom 28.08.2013“.
Die Aufstellung der genannten Geräte ist der Baubehörde, verbunden mit der Vorlage des entsprechend des Leitfadens erstellten schalltechnischen Nachweises über die schalltechnische Verträglichkeit der Geräte mit der Wohnnachbarschaft, anzuzeigen.
Der LAI Leitfaden kann im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1 eingesehen werden.

Denkmalpflege
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Empfehlungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Für die festgesetzten Anpflanzungen der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen unter Punkt 7. des Teil B –Text wird empfohlen, folgende Pflanzen zu verwenden:
In Verbindung mit Punkt 7.4 und 7.7 des Teil B – Text sollten folgende Bäume mit einer Mindestqualität StU 16/18, 3xv. mit Ballen verwendet werden:

Berg-Ahorn	(*Acer pseudoplatanus*)
Elsbeere	(*Sorbus torminalis*)
Feld-Ahorn	(*Acer campestre*)
Flatter-Ulme	(*Ulmus laevis*)
Hainbuche	(*Carpinus betulus*)
Schwarzerle	(*Alnus glutinosa*)
Winterlinde	(*Tilia cordata*)
Rot-Buche	(*Fagus sylvatica*)
Schwedische Mehlbeere	(*Sorbus aria*)
Vogelbeere	(*Sorbus aucuparia*)

In Verbindung mit Punkt 7.1, 7.4 und 7.7 des Teil B – Text sollten folgende Sträucher mit einer Mindestqualität ≥125/150 cm verwendet werden:

Feldrose	(*Rosa arvensis*)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(*Euonymus europaeus*)
Gewöhnlicher Schneeball	(*Viburnum opulus*)
Hainbuche	(*Carpinus betulus*)
Haselnuss	(*Corylus avellana*)
Heckenkirsche	(*Lonicera xylosteum*)
Heckenrose	(*Rosa corymbifera*)
Hundsrose	(*Rosa canina*)
Roter Hartriegel	(*Cornus sanguinea*)
Schlehe	(*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder	(*Sambucus nigra*)
Zweigriffliger Weißdorn	(*Crataegus laevigata*)

In Verbindung mit Punkt 7.8 des Teil B – Text sollten folgende Sträucher mit einer Mindestqualität ≥ 125/150 cm und Bäume mit einer Mindestqualität StU 16/18, 3xv. verwendet werden:

Vogelbeere	(*Sorbus aucuparia*)
Mehlbeere	(*Sorbus aria*)
Wilde Süßkirsche	(*Prunus avium*)
Echte Felsenbirne	(*Amelanchier ovalis*)
Faulbaum	(*Frangula alnus*)
Schwarzer Holunder	(*Sambucus nigra*)

Anpflanzung von Straßenbäumen
Für Anpflanzungen von Straßenbäumen in Verbindung mit Punkt 7.5 des Teil B - Text sind Laubbäume entsprechend der GALK –Straßenbaumliste, GALK e.V., Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Arbeitskreis Stadtbäume, Stand 09.08.2016, zu verwenden.

Ordnungswidrigkeiten gegenüber grünordnerischen Festsetzungen
Es wird darauf hingewiesen, wonach ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt, wer vorsätzlich der in diesem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

Artenschutz
Die bauvorbereitende Rodung von Gehölzen und die Beseitigung der Vegetationsschicht sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 30. September und dem 1. März vorzunehmen. Ausnahmen sind zulässig sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb des Plangebietes keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Ausgleichsmaßnahme A3, extern: Ökokonto Naturwald Roter See 2 - VR-022
Das Kompensationsdefizit von 10.381 m² KFÄ wird durch die gleiche Anzahl an Ökopunkten aus dem Ökokonto der Landesforst M-V „Naturwald Roter See 2 – VR-022“ beglichen.
Mit der Landesforst M-V wird privatrechtlich ein Vertrag aufgesetzt, der den verbindlichen Kauf der Ökopunkte regelt und erst mit Satzungsbeschluss in Kraft tritt.

Erhaltung des Lärmschutzwalles
Der dauerhafte Erhalt des Lärmschutzwalles in Höhe und Beschaffenheit einschließlich seiner Bepflanzung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird über privatrechtliche Verträge mit den künftigen Grundstückseigentümern im Zuge des Kaufvertrags geregelt.
Dabei ist dem Grundstückserwerber aufzuerlegen, bei einer Weiterveräußerung den dann in Betracht kommenden Erwerber entsprechend zu verpflichten. Diese vertragliche Regelung ist der Hansestadt Wismar in Kopie zu übergeben.

Altlasten / Bodenschutz / Abfall
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg sind im Geltungsbereich der Satzung, für die Flächen, die als Flächen gekennzeichnet sind, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Altablagerungen bekannt. Für diese Flächen besteht abfallrechtliche Deklarationspflicht nach LAGA M20.
Sofern im Geltungsbereich der Satzung, außerhalb der oben benannten Flächen, Altablagerungen und kontaminierte Bodenbereiche vorgefunden werden (Bauschutt, Müllablagerungen, Bodenverunreinigungen), ist der belastete Bodenaushub entsprechend seiner Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Bundesbodenschutzgesetzes zu entsorgen. Entsprechende Erdarbeiten sind unter Fachbauleitung und in Abstimmung mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg durchzuführen. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landkreis Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Munitionsfunde
Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Hinweis zu den herangezogenen Gesetzen und Verordnungen
Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien (u.a. DIN 4109/11.89) können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 in 23966 Wismar, während der Dienststunden eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. S. 106)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImschV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998, letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Art. 10 des Gesetzes vom 12.Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Plangrundlagen: Digitale topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2015; Lage- und Höhenplan Maßstab 1:500, Vermessungsbüro Bauer & Siwek, Wismar, Mai 2006; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 34/94; Auszug aus der Liegenschaftskarte vom Juni 2016; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVOBl. S. 106), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 28.05.2020 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord“, umfassend den Teilbereich 1 mit den Flurstücken 4311/5 (teilw.), 4312/1 (teilw.), 4312/2 (teilw.), 4322/4 (teilw.), 4336/188 (teilw.), 4336/174 (teilw.), 4336/175 (teilw.), 4340/2, 4340/5, 4340/12, 4340/15, 4340/92 (teilw.), 4340/102 (teilw.), 4340/104, 4340/105, 4341 (teilw.), 4342 (teilw.), 4343/5 (teilw.), 4346/1 (teilw.) und 4344/1 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Wismar, sowie den Teilbereich 2 mit den Flurstücken 4336/97, 4336/98, 4336/99 (teilw.), 4336/102, 4336/104, 4336/106, 4336/108 (teilw.), 4336/109 und 4336/143 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar, im Wesentlichen begrenzt im Süden durch die Wohnbebauung an den Straßen „Kurvenweg“ und „Langer Weg“, im Westen durch die Wohnbebauung an der „Gartenstraße“ und der Gewerbenutzung an der Straße „Am Wiesengrund“, im Norden durch den Verlauf der Osttangente und im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017(BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 3 BauGB; § 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 6, §§ 4, 8, 16 und 18 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 In dem Gewerbegebiet GE 2 und in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 3 und GEe 4 sind Vergnügungsstätten (nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3 ist die Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 - Gewerbebetriebe aller Art – nur eingeschränkt zulässig. Es sind innerhalb des GEe 3 nur Einzelhandelsbetriebe ohne innenstadtrelevante Sortimente zulässig. Dies betrifft an diesem Standort Uhren und Schmuck, fotooptische Geräte, Schreibwaren und Bücher, Musikalien, Textilien, Glaswaren, Porzellan, Spielwaren- und Sportartikel, Schallplatten, Elektroartikel, Schuhe und Lederwaren und Drogerieartikel.

1.4 In dem Gewerbegebiet GE 2 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe4 ist die Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr.1 - Gewerbebetriebe aller Art - nur eingeschränkt zulässig. Einzelhandelsflächen sind hier nur im Zusammenhang mit zugeordneter Produktion und einer max. Verkaufsraumfläche (VKRFL) von 400 m² zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.5 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 wird die zulässige Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) mit maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

1.6 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 7 wird die zulässige Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) mit maximal 10,0 m ü.HN festgesetzt.

1.7 Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes (Gebäudehöhe).

1.8 Für die Gebiete WA 1 bis WA 6 sowie GE 2, GE_e 3 und GE_e 4 gilt als Bezugspunkt für die festgesetzten Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sowie die festgesetzten Gebäudehöhen die mittlere Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße (Planstraße) vor dem jeweiligen Baugrundstück.

1.9 Für das Gebiet WA 7 gilt als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen die Höhe von 10,0 m ü.HN.

1.10 Zur Herstellung eines Planums sind Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Innerhalb der Gebiete WA 1 bis WA 5 wird die Größe der Baugrundstücke auf mindestens 500 m² je Einzelhaus und mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

3.1 In den Gebieten WA 1 bis WA 5 ist die Errichtung von offenen und überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Innerhalb des Vorgartenbereiches ist nur die Herstellung einer maximal 5,0 m breiten Zufahrt zulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße und der straßenseitigen Baugrenze einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der Bereich seitlich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,0 m gemessen von der Planstraße bzw. von öffentlichen Flächen (Fußwege, Grünflächen) als Vorgartenbereich.

3.2 Innerhalb der Gebiete WA 1 bis WA 5 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze für Pkw auf dem privaten Baugrundstück herzustellen. Innerhalb des Gebietes WA 6 sind je Wohneinheit 1,3 Stellplätze für Pkw und innerhalb des Gebietes WA 7 sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze für Pkw auf den privaten Grundstücken herzustellen.

3.3 Innerhalb der Gebiete WA 6 sind die erforderlichen Pkw-Stellplätze innerhalb von Garagengeschossen (Tiefgaragen), die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, herzustellen. Oberirdisch ist die Errichtung von offenen Stellplätzen als Besucherstellplätze zulässig.

3.4 Innerhalb des Gebietes WA 7 ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

3.5 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten für private Funkanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Gebieten WA 1 bis WA 5 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb der zulässigen Einzelhäuser im Gebiet WA 6 sind maximal acht Wohneinheiten je Einzelhaus und im Gebiet WA 7 sind maximal drei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

5. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke ①sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,2 m.

5.2 Innerhalb des von der Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenden Schutzbereiches ② der 110 kv Freileitung ist die Anpflanzung von Gehölzen unzulässig.

6. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die Lage der festgesetzten Fläche für Abfallentsorgung, Standort für die Wertstoffsammlung, darf im Zuge der Erschließungsplanung geringfügig verschoben werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
(§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, § 202 BauGB)

7.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind Spielgeräte mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und -materialien sowie dazugehörige Wege und Aufenthaltsbereiche zulässig. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, offenporiges Pflaster oder wassergebundene Wegedecke) herzustellen. Die übrigen Bereiche können unter Beachtung eventuell vorhandener Gehölze mit Baum- und Strauchgruppen aus heimischen, standortgerechten Arten oder als Landschaftsrasen (Typ RSM 7.1.2) gestaltet werden. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als ungeeignet eingestuft werden. Zur optischen Abgrenzung ist die innerhalb der östlichen Grünfläche dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als mehrreihige Hecke mit einer Breite von 5,0 m zu entwickeln. Es sind Sträucher mit einer Mindestqualität ≥125/150 cm zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die innerhalb der westlichen Grünfläche dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Sträuchern mit einer Mindestqualität ≥125/150 cm und Bäumen der 3. Ordnung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Anlegen eines Weges, der ausschließlich Pflege- und Wirtschaftszwecken dient, ist zulässig.

7.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind heimische, standortgerechte Laubbäume der 2. und 3. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Unterpflanzung mit Bodendeckern bis zu einer maximalen Höhe von 60 cm oder die Gestaltung der Freiflächen als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (Typ RSM 7.1.2) ist zulässig.

7.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungshecke“ sind auf 30 % der Fläche freiwachsende Blütenhecken mit Bäumen der 3. Ordnung zur Akzentuierung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist hinsichtlich Art und Qualität sowie der Pflanzanordnung an die südlich angrenzende Grünfläche außerhalb des Plangebietes anzupassen. Die Freiflächen sind als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (Typ RSM 7.1.2) zu gestalten.

7.4 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ sind auf mindestens 60 % der Fläche Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt so, dass je 30 Sträucher jeweils 1 Baum gepflanzt wird. Es sind Bäume mit einer Mindestqualität StU 16/18, 3xv. mit Ballen und Sträucher mit einer Mindestqualität ≥125/150 cm zu pflanzen. Zwischen der Pflanzung verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen (RSM Typ 7.1.2) einzusäen. Die Flächen sind nach Bedarf zu mähen. Bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

7.5 Entlang der Planstraße A sind Laubbäume entsprechend der GALK – Straßenbaumliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 6,0 m² auszubilden. Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen. Entlang der Planstraße B ist die Herstellung von Parkplätzen nur in Kombination mit unmittelbar angrenzenden Pflanzflächen zulässig. Zur Gestaltung der Pflanzflächen und Baumscheiben (Mindestgröße 6 m²) ist eine Bepflanzung mit Bodendeckern bis zu einer maximalen Höhe von 60 cm oder die Gestaltung der Freiflächen als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (Typ RSM 7.1.2) zulässig.

7.6 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 sind als Hecken mit art- und standortgerechten Gehölzen auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

7.7 **Ausgleichsmaßnahme A1:**
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme A1“ sind auf mindestens 60 % der Fläche Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt so, dass je 30 Sträucher jeweils 1 Baum anzupflanzen ist. Es sind Bäume mit einer Mindestqualität StU 16/18, 3xv. mit Ballen und Sträucher mit einer Mindestqualität ≥125/150 cm zu pflanzen. Zwischen der Pflanzung verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen (RSM Typ 7.1.2) einzusäen. Die Flächen sind nach Bedarf zu mähen. Das Anlegen eines Weges, der ausschließlich Pflege- und Wirtschaftszwecken dient, ist zulässig. Die öffentliche Nutzung dieses Weges ist ausgeschlossen. Bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Es ist eine dreijährige Entwicklungspflege einschließlich Bewässerung vorzunehmen.
Innerhalb des Schutzbereiches der 110 kV-Freileitung ist eine Wiesenfläche (Landschaftsrasen mit Kräuteranteil, Typ RSM 7.1.2) zu entwickeln. Zur Entwicklung naturnaher Wiesenflächen ist dieser Schutzbereich maximal zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt im Juni; 2. Schnitt im September). Das Mähgut ist zu beseitigen.

7.8 **Ausgleichsmaßnahme A2:**
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme A2“ ist mit beerentragenden Strauch- und Baumarten (Sträucher mit einer Mindestqualität ≥125/150 cm und Bäume mit einer Mindestqualität StU 16/18, 3xv) zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pro 150 m² ist mindestens 1 Gehölz zu pflanzen. Wildverbissschutz ist vorzusehen. Die Wiese ist aus einer Regelsaatgutmischung (RSM Typ 7.1.2) mit hohem Kräuteranteil herzustellen und 1- bis 2-mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist teilweise als Mulchmaterial für die Gehölze zu verwenden. Überschüssiges Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Es ist eine dreijährige Entwicklungspflege einschließlich Bewässerung vorzunehmen. Das Anlegen eines Weges, der ausschließlich Pflege- und Wirtschaftszwecken dient, ist zulässig.

7.9 Die privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ sind vollflächig mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Garten- und Freizeitnutzung sowie die gewerbliche Nutzung des Lärmschutzwalles sind nicht zulässig.

7.10 Innerhalb des Gebietes WA 7 sind 2 Laubbäume in der Mindestqualität StU 12-14 cm, 3xv anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Gebiet WA 7 ist eine Hainbuchen-Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Hecke ist als 1,0 m tiefe und 1,60 m bis 1,80 m hohe Schnitthecke auszubilden.

7.11 Für alle Baumpflanzungen entlang der Planstraßen sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen, der Stellplatz- und öffentlichen Parkflächen sowie innerhalb des Gebietes WA 7 gilt, dass die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden können. Das erforderliche Lichtraumprofil ist zu berücksichtigen. Bei Baumpflanzungen entlang der Planstraßen (außerhalb der Sichtdreiecke) sind nur Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,2 m zu verwenden.

7.12 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden (insbesondere während der Baumaßnahmen) fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte, die zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht dienen, sind zulässig und fachgerecht auszuführen. Gehölzabgang ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde gleichwertig zu ersetzen.

7.13 Alle privaten Stellplätze sowie Grundstückszufahrten sind in der Bauweise Schotterrasen, Rasengitter, offenporiges Pflaster oder wassergebundene Wegedecke zu befestigen.

7.14 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

7.15 Die Maßnahmen unter den Punkten 7.2 bis 7.10 sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der verkehrstechnischen Erschließungsmaßnahmen umzusetzen.

8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 3 und GEe 4 sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundfläche flächenbezogener Schallleistungspegel die Werte von 60 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten und deren übrige Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
Ein Vorhaben ist zulässig, wenn die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) die (unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung des festgesetzten Lärmschutzwalles und eines Raumwinkelmaßes von 3 dB) an den maßgeblichen Immissionsorten für das Betriebsgrundstück berechneten Immissionskontingente nicht überschreiten oder die nach Abschnitt 6.1 TA Lärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

8.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ ist ein Lärmschutzwall mit einer Schirmhöhe von mindestens 4,5 m über anstehendem Gelände zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Innerhalb des Gebietes WA 2 ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Ausbau des Dachgeschosses mit Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Büro- und Arbeitsräume, Seminar- und Unterrichtsräume sowie Wohnküchen) unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist im Dachgeschoss die Anordnung von Außenwohnflächen (Balkone, Dachterrassen oder vergleichbar).

8.4 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen der Lärmpegelbereiche III bis V (LBP III bis V) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf.R`$_{w,res}$ in dB		
		für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und	Büroräume und ähnliches
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Die in der vorgenannten Tabelle ausgewiesenen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind ggf. in Abhängigkeit vom Verhältnis der Grundfläche des Raumes zur gesamten Außenfläche nach Tabelle 9 DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.
Für zum Schlafen genutzte Räume in den LPB III bis V sind schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.
Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist ein Schallschutznachweis entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und der Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile erforderlich.
Dieser ist bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei gemäß § 62 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu erbringen.

9. Unzulässige Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4, die nördlich der in der Planzeichnung dargestellten 40 dB(A) - Isophone liegen, ist die Errichtung von Wohngebäuden nur zulässig, wenn innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, angrenzend an das Gebiet WA 2, der unter Punkt 8.2 festgesetzte Lärmschutzwall realisiert wurde.

10. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Im gekennzeichneten Bereich liegen Hinweise auf eine Altablagerung vor. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend den Vorschriften des Abfallrechts zu entsorgen. Unversiegelter Boden ist mit einer mindestens 0,5 m starken Bodenschicht abzudecken. Eine gärtnerische Nutzung in Form von Nutzpflanzenanbau ist nicht zulässig. Kinderspielplätze sind zusätzlich durch den Einbau eines Geotextils gegenüber dem Ablagekörper zu sichern.
Bei Bodenaushub insbesondere aus Tiefen unterhalb von 0,4 m unter der Oberfläche sind die Wiederverwendung auf dem Grundstück sowie die Entsorgung außerhalb des Grundstücks ohne Untersuchung unzulässig. Die LAGA M20 ist auch bei der Verwertung anzuwenden.
Eine Nutzung des oberflächennahen Grundwassers ist im gesamten Bereich der Altablagerung nicht zulässig.

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

11.1 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude in den Gebieten WA 1 bis WA 7 sind nur nichtglänzende rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Tonziegel oder ebenso gestaltete Betonpfannen zulässig.
Bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden sind außerdem Blecheindeckungen oder die Ausbildung von begrünten Dächern zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 15 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen.
Bei der Ausbildung von Sattel-, Walm-, Pult- und Krüppelwalmdächern sind liegende Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel zulässig, wenn sie insgesamt 35% der jeweiligen Trauflänge des Daches nicht überschreiten.
Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports können auch in anderen Formen oder Materialien ausgebildet werden.

11.2 Fassaden in den Gebieten WA 1 bis WA 7 sind als verputzte Flächen, mit Sichtmauerwerk oder mit Holzverschalungen auszuführen. Der Blockhausstil ist unzulässig. Putzfassaden sind wie Holzfassaden nur in gebrochenem Weiß, Gelb-, Rot-, Beige-, Braun- oder Grautönen zulässig. Bei der Verwendung von Sichtmauerwerk ist dieses in den Farben rot, rotbunt, rotbraun, gelbbraun oder grau auszuführen. Eine Verschindelung von Fassadenteilen und sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

11.3 Innerhalb des Gebietes WA 7 sind die Nebengebäude, Carports und Garagen einheitlich zu gestalten.

11.4 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist im gesamten Plangebiet mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

11.5 Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

11.6 Einfriedungen in den Gebieten WA 1 bis WA 7 sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holzzaun mit senkrechter Lattung, Doppelstabmattenzaun, Klinker- oder Natursteinmauer zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Mauerkronen von Natursteinmauern sind durchgehend zu bepflanzen. Für Zäune, Hecken und Mauern im Bereich der allgemeinen Wohngebiete entlang der Planstraße beträgt die maximal zulässige Höhe 0,7 m. Die zulässige Höhe für Zäune, Hecken und Mauern an den übrigen, seitlichen und hinteren, Grundstücksgrenzen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete beträgt 2,0 m. Zum Schutz der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfunktion sind Einfriedungen innerhalb des Gebietes WA 4, die unmittelbar an die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A1 angrenzen, durchgehend ohne Öffnung (z.B. Pforten und Tore) herzustellen.

11.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Aufgeständerte oder überkragende Solaranlagen sind unzulässig.

11.8 Werbeanlagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

11.9 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld bis zu 500.000 € geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.02.2015.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 ist am 21.03.2015 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger erfolgt.

Wismar, den 26.06.2020
Der Bürgermeister

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2015 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Wismar, den 26.06.2020
Der Bürgermeister

3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 13.04.2015 bis einschließlich 15.05.2015 werktags, außer sonnabends, während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 bis 12.30 Uhr, sowie Dienstag von 8.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 15.30 Uhr und Donnerstag von 8.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 17.30 Uhr sowie durch ein Informationsgespräch am 07.05.2015 um 15.00 Uhr im Bauamt, Abt. Stadtplanung der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Str. 1, beteiligt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 21.03.2015 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger erfolgt.

Wismar, den 26.06.2020
Der Bürgermeister

4. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 13.04.2015 und vom 07.06.2017 beteiligt worden.

Wismar, den 26.06.2020
Der Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den 26.06.2020
Der Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft hat am 25.01.2018 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wismar, den 26.06.2020
Der Bürgermeister

7. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 19.02.2018 bis zum 23.03.2018 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 12.30 Uhr sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. Obergeschoss, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Darüber hinaus fand ein Informationsgespräch am 22.03.2018 im Bauamt, Abt. Stadtplanung der Hansestadt Wismar statt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, am 10.02.2018 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Wismar, den 26.06.2020
Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 05.03.2020 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 22.06.2020
Kerstin Siwek
Öffentlich bestellte Vermesserin

9. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.05.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den 26.06.2020
Der Bürgermeister

10. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurden am 28.05.2020 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 28.05.2020 gebilligt.

Wismar, den 26.06.2020
Der Bürgermeister

11. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 wurde gemäß § 8 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, den 26.06.2020
Der Bürgermeister

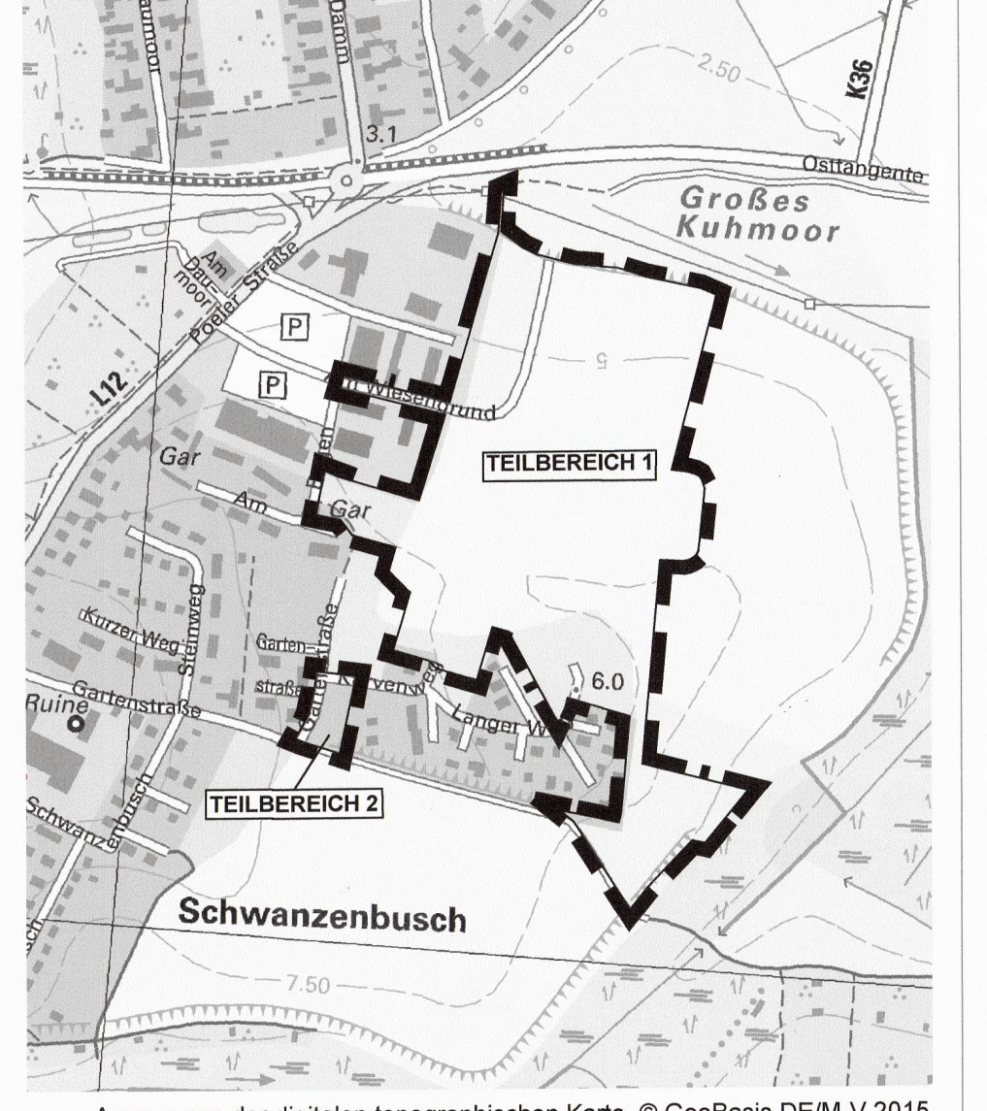
12. Die Übereinstimmung des vorliegenden Satzungsexemplares mit dem Satzungsbeschluss vom 28.05.2020 wird bestätigt. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den 26.06.2020
Der Bürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.06.2020 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.06.2020 in Kraft getreten. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter www.wismar.de. Die Satzung ist unter http://www.wismar.de/Bürger/Bauen-Wohnen/Stadtplanung/Bebauungspläne einsehbar.

Wismar, den 29.06.2020
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2015

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über die

2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34/94
„Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet
Schwanzenbusch Nord“

im Wesentlichen begrenzt im Süden durch die Wohnbebauung an den Straßen „Kurvenweg“ und „Langer Weg“, im Westen durch die Wohnbebauung an der „Gartenstraße“ und der Gewerbenutzung an der Straße „Am Wiesengrund“, im Norden durch den Verlauf der Osttangente und im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche

SATZUNGSBESCHLUSS

28.05.2020

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de