SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Nord"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000

Nutzungsschablonen

WA 1.1	II - III
GRZ 0,4	o
SD, WD, PD, FD	FH_{max} 13,0 DN ≤ 48°

WA 1.2	II - III
GRZ 0,4	o
FH_{min} 8,50	FH_{max} 13,0
SD, WD, PD, FD	DN ≤ 48°

WA 2	II
GRZ 0,3	o
ED	FH_{max} 8,50
I: SD, WD II: SD, WD, PD, FD	I: DN 25°- 48° II: DN ≤ 25°

WA 3	(II)
GRZ 0,3	o
ED	
FH_{min} 8,50	FH_{max} 9,50
SD, WD, PD, FD	DN ≤ 35°

WA 4	II - III
GRZ 0,4	o
SD, WD, PD, FD	FH_{max} 11,0 DN ≤ 48°

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

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

WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- FH_{max} — Firsthöhe als Höchstmaß
- FH_{min} — Firsthöhe als Mindestmaß
- [Pr] — Für die Bestimmung des Bezugspunktes für die Allgemeinen Wohngebiete 1.1 und 1.2 relevanter Abschnitt der Planstraße B

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

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- DN — zulässige Dachneigung
- SD, WD, PD, FD — Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche
- Fußweg, öffentlich
- Fußweg, privat, auch zu Gunsten der Allgemeinheit
- N — Neuanlage Fußweg, öffentlich, i.V.m. Teil B - Text unter 7.
- P — Öffentliche Parkfläche
- [Pr] — private Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- P — Parkanlage, privat
- P — Zäsurgrün, öffentlich
- P — Zäsurgrün, privat
- Wiese, privat
- Sie — Siedlungshecke, öffentlich
- Hö — Hecke mit Überhältern, öffentlich
- N — Hecke - Neuanpflanzung, öffentlich
- [Pr] — Hecke - Neuanpflanzung, privat
- P — Straßenbegleitgrün, öffentlich
- [Pr] — Straßenbegleitgrün, privat

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

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

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- LPB III — 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 III - Lärmpegelbereich III
- Abgrenzung der Bereiche ① und ② i.V.m. Teil B-Text unter 9.
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke, in Farbdarstellung rot, blau, gelb und violett (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 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 Flurstücksgrenzen
- 2746 106/2 — Flurstücksnummern
- 21.38 — vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
- 5,0 — in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- 5,0 — Bemaßung in m
- Straßenquerschnitt
- H — Bushaltestelle
- Gebäude, künftig fortfallend
- Böschung, künftig fortfallend
- Bäume, künftig fortfallend

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 3 BauGB; § 1 Abs. 2 Nr. 3, § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; §§ 16 und 18 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 In allen Baugebieten wird die zulässige Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) mit maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

1.3 Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes.

1.4 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt die mittlere Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baugrundstück. Für die Gebiete WA 1.1 und WA 1.2 gilt für die Bestimmung des Bezugspunktes die mittlere Höhenlage der Planstraße B in dem in der Planzeichnung festgesetzten Abschnitt. Zur Herstellung eines Planums sind Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gebieten WA 1 bis zu einem Maß von 0,50 m sowie in den Gebieten WA 2, WA 3 und WA 4 bis zu einem Maß von 0,30 m zulässig.

1.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche innerhalb der Gebiete WA 1.1 und WA 1.2 sind die Flächen der zulässigen Stellplätze nicht mit einzubeziehen.

1.6 Ausnahmsweise ist zusätzlich zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse auf den Gebäuden in den Gebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 3 und WA 4 die Errichtung eines Staffelgeschosses mit einer maximalen Größe von zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses und mit einem Mindestabstand zur Traufe dieses Vollgeschosses im zwei Gebäudeseiten von 1,50 m (Außenmaß) zulässig. Darüber hinaus ist bei der Errichtung dieses Staffelgeschosses in den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 4 die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe um 1,00 m zulässig.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Innerhalb der Gebiete WA 2 und WA 3 wird die Größe der Baugrundstücke auf mindestens 500 m² je Einzelhaus und mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO)

3.1 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Innerhalb des festgesetzten Gebietes WA 1.2 dürfen Balkone und Terrassen die südliche Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten.

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

4.1 Innerhalb des Vorgartenbereiches in den Gebieten WA 2 und WA 3 sind die Herstellung einer maximal 5,0 m breiten Zufahrt und die Nutzung dieser Zufahrt als offener Stellplatz zulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den Planstraßen bzw. der Straße „Zum Netzboden" und der straßenseitigen Baugrenze.

4.2 Innerhalb der Gebiete WA 2 und WA 3 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen.

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

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Gebieten WA 2 und WA 3 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

6. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Strauchwerk darf straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 3,0 m.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg – Neuanlage" ist die Herstellung eines 1,80 m breiten Fußweges zulässig.

8. 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)

8.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiesenfläche" ist als Landschaftsrasen mit Gräsern/Kräutern (Typ RSM 7.1) zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Freifläche ist durch eine zweimal jährlich stattfindende Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

8.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün" sind, sofern noch nicht vorhanden, auf mindestens 60 % der Flächen Sträucher anzupflanzen. Die Sträucher können sowohl als freiwachsende als auch als geschnittene Hecken gepflegt werden. Bei den Strauchpflanzungen können auch blühende Ziersträucher, die nicht in der Pflanzliste enthalten sind, gewählt werden. Zwischen den Pflanzungen verbleibende Flächen sind mit Gebrauchsrasen anzulegen und nach Bedarf zu mähen. Bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Das Aufstellen von Freiraum- Mobiliar und Spielgeräten ist zulässig.

8.3 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün" sind, sofern noch nicht vorhanden, auf mindestens 60 % der Flächen Sträucher und Bäume anzupflanzen. Die Sträucher können sowohl als freiwachsende als auch als geschnittene Hecken gepflegt werden. Die Pflanzung erfolgt so, dass je 30 laufende Meter 25 Quadratmeter mit immergrünen Nadelgehölzen ist zulässig. Bei einem Baum der Pflanzliste 2 und 3 zu pflanzen ist. Bei den Strauchpflanzungen können auch blühende Ziersträucher, die nicht in der Pflanzliste enthalten sind, gewählt werden. Zwischen den Pflanzungen verbleibende Flächen sind mit Gebrauchsrasen anzulegen und nach Bedarf zu mähen. Bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Das Aufstellen von Freiraum- Mobiliar und Spielgeräten ist zulässig.

8.4 Auf den neu ausgewiesenen Stellplatzflächen sowie den öffentlichen Parkflächen ist je sechs angefangener Stellplätze bzw. Parkplätze mindestens ein kleinkroniger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 6 m² auszubilden. Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte zur Anpflanzung der Einzelbäume können im Rahmen der Erschließungsplanung angepasst werden.

8.5 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Siedlungshecke" sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten. Die Durchführung von Pflegeschnitten ist zulässig.

8.6 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" entlang der Störtebekerstraße sind die bestehenden Baumreihen gemäß Planzeichnung zu ergänzen. Sichtdreiecke an den Zufahrtsstraßen sind entsprechend zu berücksichtigen. Es sind 2 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestqualität von StU 16/18 cm 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.

8.7 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" sind als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (Typ RSM 7.1.2) zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von blühenden Ziersträuchern und Stauden, die nicht in der Pflanzliste enthalten sind, ist zulässig. Die Freifläche zwischen den Pflanzungen ist durch Mahd regelmäßig zu pflegen. Baumpflanzungen innerhalb der Grünfläche sind in der Qualität Hst., 3xv., StU 16-18 cm vorzunehmen. Die Baumarten sind entsprechend der Platzverhältnisse und des notwendigen Lichtraumprofils auszuwählen.

8.8 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Heckenpflanzung mit Überhältern" Sträucher und Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind als freiwachsende Hecken zu gestalten. Die Heckenpflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand ist durch Überhälter zu ergänzen. Es sind 4 Überhälter mit einem Abstand von jeweils 20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 3 heimische Arten in mindestens 1 Bäume der Pflanzliste 2 und 3 zu verwenden.

8.9 Innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke, Neuanpflanzung" ist mehreihige Hecken gemäß Planzeichnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m festgesetzt. Es sind Sträucher der Pflanzliste 1 zu verwenden. Ziersträucher sind als Ergänzung möglich.

8.10 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind mindestens 6 standortgerechte, heimische Einzelbäume der Pflanzliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Bereiche können mit Gehölz- und Strauchgruppen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen oder als Landschaftsrasen gestaltet werden. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster oder wassergebundene Wegedecke) herzustellen. Das Aufstellen von Freiraum- Mobiliar und Spielgeräten ist zulässig.

8.11 Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster oder wassergebundene Wegedecke) herzustellen. Die Anschlussbereiche sind in einer Breite von 0,75 m als Bankett mit Rasenmulde auszubilden. Die Grünstreifen sind mit Landschaftsrasen (Typ RSM 7.1.2) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

8.12 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

8.13 Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (01. Oktober bis 29. Februar) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

8.14 Alle privaten Stellplätze und öffentlichen Parkplätze sowie Grundstückszufahrten der Bauweise Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster, wassergebundene Wegedecke oder gleichwertig zu befestigen.

8.15 Entlang der Planstraßen A, C und D sind 11 kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 6 m² auszubilden. Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen. Die Freiflächen zwischen den Gehölzpflanzungen sind als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (Typ RSM 7.1.2) zu gestalten.

8.16 Für alle Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Stellplatz- und öffentlichen Parkflächen gilt, dass die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden können.

8.17 Die Südfassaden von Garagen, Carports und Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO innerhalb der Gebiete WA 3 an der Schiffbauerpromenade sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 4 zu begrünen.

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

8.19 Die Maßnahmen unter den Punkten 8.1 bis 8.10 und 8.15 werden den jeweiligen Eigentümern zugeordnet.

8.20 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind gemäß den o.g. Festsetzungen folgende Pflanzen zu verwenden:

Pflanzliste 1
Es sind folgende Sträucher mit einer Mindestqualität = 125/150 cm zu verwenden:

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*)
Zweiggriffliger Weißdorn	(*Crataegus laevigata*)

Pflanzliste 2
Es sind folgende Bäume mit einer Mindestqualität StU 16/18, 3 xv. zu verwenden:

Eberesche	(*Sorbus aucuparia*)
Echte Mehlbeere	(*Sorbus aria*)
Komelkirsche	(*Cornus mas*)
Ahorn in Sorten	(*Acer platanoides* und *Acer pseudoplatanus* in Sorten)
Säulen-Hainbuche	(*Carpinus betulus „Fastigiata"*)
Traubenkirsche	(*Prunus padus*)
Ein-/Zweigriffliger Weißdorn	(*Crataegus monogyna/laevigata*)
Wild-Birne	(*Pyrus pyraster*)

Pflanzliste 3
Es sind folgende Bäume mit einer Mindestqualität StU 16/18, 3xv. zu verwenden:

Berg-Ahorn	(*Acer pseudoplatanus*)
Elsbeere	(*Sorbus torminalis*)
Feld-Ahorn	(*Acer campestre*)
Flatter-Ulme	(*Ulmus laevis*)
Grau-Erle	(*Alnus incana*)
Rot-Buche	(*Fagus sylvatica*)

Pflanzliste 4
Es sind folgende Kletterpflanzen in einer Mindestqualität Solitär, 3xv, im Container 80- 100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen zu verwenden:

Blauregen	(*Wisteria sinensis*)
Immergrünes Geißblatt	(*Lonicera henryi*)
Kletterhortensie	(*Hydrangea petiolaris*)
Pfeifenwinde	(*Aristolochia macrophylla*)
Wilder Wein	(*Parthenocissus tricuspidata*)

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

9.1 Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III – Bereich 1 sind Aufenthaltsräume jeglicher Art unzulässig.

9.2 Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III – Bereich 2 sind bei Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109/11.89 umzusetzen: Die lärmzugewandten Gebäudeseiten und Dachflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind mit einem resultierendem Schalldämm-Maß von 35 dB und von Büroräumen u.ä. mit einem resultierendem Schalldämm-Maß von 30 dB zu realisieren.

9.3 Für zum Schlafen genutzte Räume im festgesetzten Lärmpegelbereich III - Bereich 2 sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

9.4 Die Anordnung von Außenwohnbereichen muss innerhalb des Lärmpegelbereiches III an den lärmabgewandten Gebäudeseiten im Schutz der Gebäude erfolgen.

10. Zulässigkeit von baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 4 sowie innerhalb der davon westlich gelegenen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke – Neuanpflanzung" ist bis zur Umsetzung der zulässigen Nutzung innerhalb des Gebietes WA 4 die Errichtung und der Betrieb einer privaten Stellplatzfläche zulässig.

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

11.1 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nichtglänzende rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Zulässige Dachformen für eingeschossige Gebäude sind Satteldach und Walmdächer. Darüber hinaus sind bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden auch Pult- und Flachdächer zulässig.
Bei zwei- und mehrgeschossigen 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 25 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen (Ausbildung einer Attika).
Bei der Ausbildung von Satteldach, Walm- und Pultdächern sind liegende Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel zulässig, wenn sie insgesamt 35% der jeweiligen Trauflänge des Daches nicht überschreiten.
Dächer von Nebengebäuden können auch in anderen Formen oder Materialien ausgebildet werden.
Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen für Hauptgebäude in der Nutzungsschablone sind bei untergeordneten Anbauten sowie bei der Ausbildung von Gauben oder Giebeln (Nebendachflächen) abweichende Dachneigungen zulässig.

11.2 Fassaden 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, rotbraut, rotbraun, gelbbraun oder grau auszuführen. Eine Verschiedelung von Fassadenteilen, ausgenommen Schornsteinverkleidungen, ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachflächenfenster.

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

11.4 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist 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. Stellplatze von Mülbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

11.6 Innerhalb der Gebiete WA 3 sind an den südlichen Grundstücksgrenzen, die an die öffentlichen Grünflächen entlang der Schiffbauerpromenade grenzen, ausschließlich heimische Sträucher, mindestens einreihig, eine Pflanze pro lfd. Meter der Arten Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und Liguster (*Ligustrum vulgare "Atrovirens"*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Formschnitte sind zulässig. Die Bepflanzung dieser Grundstücksgrenzen mit immergrünen Nadelgehölzen ist unzulässig. Diese Pflanzverpflichtung ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach dem Erstbezug des Hauses durchzuführen. Darüber hinaus ist die Errichtung jeglicher Art von Sichtschutzanlagen an diesen Grenzen unzulässig. Zäune sind an diesen Grundstücksgrenzen nur in grünem Farbton bis zur einer Höhe von 1,50 m und nur in Kombination mit der genannten Pflanzmaßnahme zulässig.

11.7 Einfriedungen, mit Ausnahme der Einfriedungen gemäß Punkt 11.6, sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holzzaun mit senkrechter Lattung, Klinker- oder Natursteinmauer zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Mauerkronen sind durchgehend zu bepflanzen. Für Zäune und Hecken entlang der Planstraßen und der Straße „Zum Netzboden" sowie an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur straßenseitigen Baugrenze gilt eine maximale Höhe von 0,70 m. Für Mauern entlang der Planstraßen und der Straße „Zum Netzboden" beträgt die maximal zulässige Höhe 0,70 m. Die zulässige Höhe für Zäune, Hecken und Mauern an den übrigen seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen beträgt 2,0 m.

11.8 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Überragende Solaranlagen sind unzulässig. Die Errichtung von aufgeständerten Solaranlagen ist nur auf Flachdächern in Verbindung mit der Ausbildung einer Attika gemäß Punkt 11.1 zulässig.

11.9 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselnden oder sich bewegenden Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

11.10 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 100.000 € geahndet werden.

Hinweise

Externe Kompensationsmaßnahme
Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf einer externen Kompensationsfläche innerhalb des Flurstückes 2892/46, Flur 1 sowie des Flurstückes 1, Flur 25, in der Gemarkung Wismar. Die Maßnahme ist auf einer Fläche von insgesamt 3.400 m² durchzuführen. Innerhalb der Teilfläche A ist der vorhandene Strauchbestand von Brombeeraufwuchs zu befreien und durch die Pflanzung von 3 Schwarz- Erlen (*Alnus glutinosa*) in der Mindestqualität StU 16/18 cm, 3 x verpflanzt gemäß Planzeichnung zu ergänzen.
Innerhalb der Teilfläche B ist der vorhandene Altbaumbestand freizustellen. Dazu sind der aufkommende Jungwuchs und die sich ausbreitende Brombeere zu entfernen. Auf mindestens 25% der Fläche sind Sträucher in Gruppen von 5 bis 10 Pflanzen (1 Pflanze pro 2 m²) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den entstehenden Freiflächen ist eine extensive Wiesennutzung (Regel- Saatgut- Mischung 7 – Landschaftsrasen) auszusäen und dauerhaft zu erhalten. Beiseitig des Fußweges sind Staudensäume auf einer Breite von jeweils 2 m durch eine Initialpflanzung zu entwickeln. Es sind Sträucher der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität = 125/150 cm und Stauden der Pflanzliste 2 zu verwenden.
Innerhalb der Teilfläche C sind auf mindestens 30 % der Fläche, Sträucher in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen (1 Pflanze pro 2 m²) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste 3 in der Mindestqualität = 125/150 cm zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen sind einer 2- jährigen Entwicklungspflege durch den Eingriffsverursacher zu unterziehen.
Pflanzliste 1

Gewöhnlicher Schneeball	(*Viburnum opulus*)
Hain- Buche	(*Carpinus betulus*)
Schwarzer Holunder	(*Sambucus nigra*)

Pflanzliste 2

Kriechender Günsel	(*Ajuga reptans*)
Waldmeister	(*Galium odoratum*)
Hohler Lerchensporn	(*Corydalis cava*)
Buschwindröschen	(*Anemone nemorosa*)

Pflanzliste 3

Feldrose	(*Rosa arvensis*)
Gewöhnlicher Schneeball	(*Viburnum opulus*)
Hain- Buche	(*Carpinus betulus*)
Hundsrose	(*Rosa canina*)

Klimageräte / Luftwärmepumpen
Die stationäre Aufstellung von Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräten und 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-Blockheizkraftwerken) 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
Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.
Nach gegenwärtigem 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.

Bodenschutz / Abfall
Schädliche Bodeneinwirkungen, welche ein Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgas