

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR über den Bebauungsplan Nr. 79/11/2 "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (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).

1. Festsetzungen

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

GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
(III*)	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß nur in Verbindung mit Teil B - Text unter Punkt 6.
FH	maximal zulässige Firsthöhe

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

a	abweichende Bauweise
Baugrenze	Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Schule	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
Straßenbegrenzungslinie	
Einfahrtbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen	
Schutzgrün, privat	
Zäsurgrün, privat	
Lärmschutzwall, privat	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen 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	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
Lärmschutzwand/Lärmschutzwand-Lärm-Wandkombination, i.V.m. Teil B-Text unter Pkt. 5.1	
Erweiterungsfäche für Lärmschutzwand-Lärm-Wandkombination, i.V.m. Teil B-Text unter Pkt. 5.2	
Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen, z.B. LPB III, LPB IV	
Mindesthöhe der Lärmschutzwand-Lärm-Wandkombination über Schienenoberkante	
Lage der Lärmschutzwand, beispielhaft	
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdiele (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen	
vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild	
vorhandene Flurstücksgrenzen	
Flurstücksnummern	
Höhenpunkte in m ü. HN76	
Höhenpunkte des anstehenden Geländes in m ü. HN76	
Bemaßung in m	
Fußgängerüberweg	
Bushaltestellentafel	
Buskapp	
Wall, Schematische Darstellung	

Hinweise

Die Flächen des Plangebietes befinden sich derzeit nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Durch die Stadt Wismar wurde jedoch die Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone beantragt. Dementsprechend liegt das Plangebiet voraussichtlich künftig innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserversorgung Friedrichshof. Die Errichtung und der Betrieb einer Schule sind auch mit Festsetzung einer Trinkwasserschutzzone IIIA möglich. Die künftig rechtskräftige Verordnung des Wasserschutzbereiches ist zu beachten.

Für das Plangebiet ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Hansestadt Wismar - Abfallsatzung - anzuwenden. Entsprechend § 5 dieser Satzung besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Jedes Grundstück im Sinne dieser Satzung (gemäß § 2 Punkt 11) ist an die Abfallentsorgung anzuschließen. Gemäß § 11 Abs. 1 dieser Abfallsatzung sind die Abfallbehälter am Tage der Abfuhr so bereitzustellen, dass Verkehrsteilnehmer nicht behindert oder gefährdet werden."

Gehölzbesenignungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich die 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.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsäquivalent in Höhe von 9.493 Punkten wird der anerkannten Ökologemaßnahme Gemeinde Wittenbeck „Am Bollhäger Fieß“ auf dem Flurstück 34/7, Flur 1 der Gemarkung Klein Bollhagen (Maßnahme „A exten“) zugeordnet. Dazu wurde zwischen dem Flächeneigentümer und dem Eigentümer des Ökotoons eine vertragliche Regelung getroffen. Diese Regelung wurde vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 79/11/2 der Hansestadt Wismar vereinbart und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis gegeben. Die vertragliche Vereinbarung wurde gegenüber der Hansestadt Wismar vor dem Satzungsbeschluss verbindlich nachgewiesen.

Die künftigen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ (siehe Lärmschutzwand, grenzen unmittelbar an die Eisenbahnstrecke Nr. 6441 (Domitz) Ludwigslust - Wismar. Aus Gründen der Sicherheit für Leib und Leben und der Sicherheit beim Bahnbetrieb muss jeder Eintritt von Personen in den Bereich der Bahnbetriebsanlagen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Errichtung einer Zaunanlage) ausgeschlossen werden.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegleichen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden kann.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsdetektoren auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Aufsicht 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 Munitionsbereitstellung zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Als Grundlage für die Festsetzung der Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurden die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau sowie die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau verwendet.

Die DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einschulung im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ ist in der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine 2 m breite, geschnittene Hecke aus Carpinus betulus (Hainbuche), He. geschnitten, z.B. m. 5-150 cm, zu entwickeln und dauerhaft auf einer maximalen Höhe von 1,50 m zu erhalten. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m herzustellen. Die nördlich an die Hecke angrenzende Grünfläche ist als Landschaftsrasen mit Kräuterteil zu gestalten.

Als Teil der zur erbringenden Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule 10 Einzelbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang (StU) 18-20 cm oder Obstkugelhe (StU) 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon sind mindestens 5 Bäume der Art Acer platanoides (Globoseum (Kugelbaum)) zu verwenden.

Die festgesetzten Gehölzflächen und Bäume sind 3 Jahre in der Entwicklungsphase zu pflegen.

Um Beeinträchtigungen der Artengruppe Nachtkerzenschwärmer auszuschließen, sind die Flächen bis zur Bebauung von Vegetation frei zu halten und zu halten, um den Aufwuchs von geeigneten Raupenwirtspflanzen zu verhindern.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwand-Wandkombination“ ist auf einer Mindestlänge von 121,0 m eine Kombination von Lärmschutzwand und Lärmschutzwand im Nord-Südläuf mit einer Gesamthöhe von mindestens 2,0 m über Schienenoberkante zu errichten. An der südlichen Grenze der Fläche für Gemeinbedarf ist im direkten Anschluss an die Lärmschutzwand-Wandkombination eine mindestens 33,1 m lange Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von mindestens 2,0 m über Schienenoberkante herzustellen. Die Konstruktion der Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung von $\alpha_{w} \geq 25$ dB aufweisen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Standsicherheitsnachweise für die Lärmschutzwand-Wandkombination zu errichten. Die Geometrie des Lärmschutzwalls kann im Rahmen der Erschließungsplanung vom dargestellten Schnitt A - A auf der Planzeichnung abweichen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfäche für Lärmschutzwand-Wandkombination“ ist bei Bedarf zum Schutz der im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Sportflächen eine Verlängerung der Lärmschutzwand-Wandkombination gemäß den Festsetzungen unter Punkt 5.1 zulässig.

Eine Errichtung von Gebäuden mit nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V, also z.B. Unterrichts- und Büroräume ohne Sphären) ist ausschließlich in dem in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereich II (LPB II) zulässig.

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiches II (LPB II) müssen bei Errichtung, Erweiterung oder Änderung 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 4109/1189 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 9 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend des Lärmpegelbereiches mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Mittegeblicher Lärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß in dB
II	56 - 60	30

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 4109/1189 zu erhöhen oder zu mindern.

Über die Einhaltung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß ist ein schalltechnischer Nachweis entsprechend den Anforderungen der DIN 4109/1189 unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile zu führen. Dieser ist bei der Erstellung der Baugrundsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6. Unzulässige Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist die Errichtung eines zweiten oder dritten Vollgeschosses nur zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass im zweiten und dritten Vollgeschoss an den maßgeblichen Immissionsorten in jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der zulässige Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) nicht überschritten wird. Solange dieser Nachweis nicht erbracht ist, ist maximal die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig. Sofern zum Nachweis erforderlich, ist die Erhöhung der festgesetzten Lärmschutzwand zulässig.

7. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Hinweise auf Altlasten vor. Daher ist der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg der Beginn jeglicher Arbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen zur Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Darüber hinaus ist für das gesamte Baugebiet eine Bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Die Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) hat die Einhaltung bodentechnischer und bodenschutzrechtlicher Anforderungen zu gewährleisten. Der Nachweis ist vor Nutzungsbeginn durch die UBB bestätigen zu lassen.

Für eine bodenkundliche Baubegleitung sind Gutachter geeignet, die ihre Fachkompetenz hinsichtlich der LAGA M 20, der LAGA PN 98, der Bodenkundlichen rechts sowie hinsichtlich des BVB-Merkblatts Band 2 und des Vorsorgeprinzips in der Bauleitplanung nachgewiesen haben. Zum Nachweis ist die erforderliche Absolvierung von entsprechenden Lehrgängen geeignet. Der für die BBB beauftragte Gutachter hat der Bodenschutzbehörde ein Konzept zur Bestätigung vorzulegen.

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

Für Dachbedeckungen der Hauptgebäude sind nur nichtglänzende rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten sowie Blechbedeckungen oder die Ausbildung von begrüntem oder bekiesstem Dachern zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckelt werden.

Zulässige Dachformen bei ein- und zweigeschossiger Bauweise sind Sattel-, Waln-, Zelt-, Flach- und Pultdächer, bei dreigeschossiger Bebauung sind ausschließlich Flach- und Pultdächer zulässig.

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 Bauteile vorstülpen, ist unzulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbälter sowie von Windkraftanlagen und Antennen für private Funkanlagen ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Werbung ist nur an der Stelle der Leistung bis maximal 0,5 m² zulässig.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung gegen die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5 und 8 sowie Abs. 3 BauGB, §§ 16, 18 u. 19 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist die Errichtung einer Schule einschließlich aller Anlagen, die zum Betrieb dieser erforderlich sind, zulässig. Zulässig sind auch Gebäude und Einrichtungen, die dem Schulpflicht dienen (z.B. Sportplätze, Sportplatz).

Weiterhin sind innerhalb der Gemeinbedarfflächen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig. Zulässig sind auch Anlagen für die innere Verkehrserschließung, für die Ver- und Entsorgung sowie Stellplatzflächen. Eine Nutzung von Erdwärme (z.B. Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen etc.) ist innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Die zulässige Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) wird mit max. 0,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten anstehenden Bodens.

2. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise. Gebäudelängen über 50 m sind hier zulässig.

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

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Schuttdiecke sind Neben- und Einrichtungen der Strukturfür den Gemeinbedarf (z.B. Sportplätze, öffentliche Parkplätze) unzulässig. Strauchwerk darf straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baubestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

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

Bei den Erdarbeiten anfallender Boden, dessen unbelastete Qualität durch Dekontaminationsmaßnahmen der Austausch- oder des repräsentativen Umfeldes nachgewiesen wurde, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwand“ sind naturnahe Gehölzflächen aus Sträuchern wie Hartleib (Cornus sanguinea), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schiele), Rosa canina (Hundsrose), Höhe 60-100, je 1 Stück/m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Lärmschutzwand“ ist auf der dattlichen Seite der Lärmschutzwand die Herstellung eines Wirtschaftsweges zulässig. Die Anlage von Baulichkeiten jeglicher Art und von Nebenanlagen ist ebenso unzulässig wie die Nutzung als Aufenthalts- und Erholungsfläche.

Auf der Westseite der Fläche zum Errichten Lärmschutzwand sind insgesamt sechs Nistkäse für Mauersegler, Halbhöhlerbrut und Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Über die Anbringung dieser Nistkäse ist für die Hansestadt Wismar ein Umsetzungsprotokoll zu erstellen. Zeitpunkt der Anbringung und Anbringungsort sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen.

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind naturnahe Gehölzflächen aus Sträuchern wie Hartleib (Cornus sanguinea), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schiele), Rosa canina (Hundsrose), Höhe 60-100, je 1 Stück/m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Baulichkeiten jeglicher Art und von Nebenanlagen ist ebenso unzulässig wie die Nutzung als Aufenthalts- und Erholungsfläche. Sofern innerhalb dieser Grünfläche eine Lärmschutzwand-Wandkombination errichtet wird, ist die Grünfläche gemäß der Festsetzung unter Punkt 4.2 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwand“ zu gestalten.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ ist in der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine 2 m breite, geschnittene Hecke aus Carpinus betulus (Hainbuche), He. geschnitten, z.B. m. 5-150 cm, zu entwickeln und dauerhaft auf einer maximalen Höhe von 1,50 m zu erhalten. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m herzustellen. Die nördlich an die Hecke angrenzende Grünfläche ist als Landschaftsrasen mit Kräuterteil zu gestalten.

Als Teil der zur erbringenden Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule 10 Einzelbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang (StU) 18-20 cm oder Obstkugelhe (StU) 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon sind mindestens 5 Bäume der Art Acer platanoides (Globoseum (Kugelbaum)) zu verwenden.

Die festgesetzten Gehölzflächen und Bäume sind 3 Jahre in der Entwicklungsphase zu pflegen.

Um Beeinträchtigungen der Artengruppe Nachtkerzenschwärmer auszuschließen, sind die Flächen bis zur Bebauung von Vegetation frei zu halten und zu halten, um den Aufwuchs von geeigneten Raupenwirtspflanzen zu verhindern.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwand-Wandkombination“ ist auf einer Mindestlänge von 121,0 m eine Kombination von Lärmschutzwand und Lärmschutzwand im Nord-Südläuf mit einer Gesamthöhe von mindestens 2,0 m über Schienenoberkante zu errichten. An der südlichen Grenze der Fläche für Gemeinbedarf ist im direkten Anschluss an die Lärmschutzwand-Wandkombination eine mindestens 33,1 m lange Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von mindestens 2,0 m über Schienenoberkante herzustellen. Die Konstruktion der Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung von $\alpha_{w} \geq 25$ dB aufweisen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Standsicherheitsnachweise für die Lärmschutzwand-Wandkombination zu errichten. Die Geometrie des Lärmschutzwalls kann im Rahmen der Erschließungsplanung vom dargestellten Schnitt A - A auf der Planzeichnung abweichen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfäche für Lärmschutzwand-Wandkombination“ ist bei Bedarf zum Schutz der im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Sportflächen eine Verlängerung der Lärmschutzwand-Wandkombination gemäß den Festsetzungen unter Punkt 5.1 zulässig.

Eine Errichtung von Gebäuden mit nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V, also z.B. Unterrichts- und Büroräume ohne Sphären) ist ausschließlich in dem in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereich II (LPB II) zulässig.

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiches II (LPB II) müssen bei Errichtung, Erweiterung oder Änderung 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 4109/1189 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 9 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend des Lärmpegelbereiches mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Mittegeblicher Lärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß in dB
II	56 - 60	30

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 4109/1189 zu erhöhen oder zu mindern.

Über die Einhaltung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß ist ein schalltechnischer Nachweis entsprechend den Anforderungen der DIN 4109/1189 unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile zu führen. Dieser ist bei der Erstellung der Baugrundsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6. Unzulässige Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist die Errichtung eines zweiten oder dritten Vollgeschosses nur zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass im zweiten und dritten Vollgeschoss an den maßgeblichen Immissionsorten in jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der zulässige Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) nicht überschritten wird. Solange dieser Nachweis nicht erbracht ist, ist maximal die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig. Sofern zum Nachweis erforderlich, ist die Erhöhung der festgesetzten Lärmschutzwand zulässig.

7. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Hinweise auf Altlasten vor. Daher ist der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg der Beginn jeglicher Arbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen zur Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Darüber hinaus ist für das gesamte Baugebiet eine Bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Die Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) hat die Einhaltung bodentechnischer und bodenschutzrechtlicher Anforderungen zu gewährleisten. Der Nachweis ist vor Nutzungsbeginn durch die UBB bestätigen zu lassen.

Für eine bodenkundliche Baubegleitung sind Gutachter geeignet, die ihre Fachkompetenz hinsichtlich der LAGA M 20, der LAGA PN 98, der Bodenkundlichen rechts sowie hinsichtlich des BVB-Merkblatts Band 2 und des Vorsorgeprinzips in der Bauleitplanung nachgewiesen haben. Zum Nachweis ist die erforderliche Absolvierung von entsprechenden Lehrgängen geeignet. Der für die BBB beauftragte Gutachter hat der Bodenschutzbehörde ein Konzept zur Bestätigung vorzulegen.

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

Für Dachbedeckungen der Hauptgebäude sind nur nichtglänzende rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten sowie Blechbedeckungen oder die Ausbildung von begrüntem oder bekiesstem Dachern zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckelt werden.

Zulässige Dachformen bei ein- und zweigeschossiger Bauweise sind Sattel-, Waln-, Zelt-, Flach- und Pultdächer, bei dreigeschossiger Bebauung sind ausschließlich Flach- und Pultdächer zulässig.

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 Bauteile vorstülpen, ist unzulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbälter sowie von Windkraftanlagen und Antennen für private Funkanlagen ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Werbung ist nur an der Stelle der Leistung bis maximal 0,5 m² zulässig.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung gegen die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 79/11/2 „Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule“, gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit § 245c BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27. Juli 2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79/11/2 der Hansestadt Wismar mit der Gebietsbezeichnung „Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule“, begrenzt im Norden durch das Gewerbegebiet an der Kanalstraße, im Osten durch den Bahndamm der Strecke Wismar-Schwin, im Süden durch die Flächen des geplanten Wohngebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 79/11/1 und im Westen durch den Lenensruher Weg, umfassend die Flurstücke 2332/6 (teilw.), 2332/12 (teilw.), 2332/40 (teilw.) und 2340/27 der Flur 1, Gemarkung Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.09.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 79/11/2 mit der Gebietsbezeichnung „Wohngebiet Lenensruher Weg Ost“ ist am 08.10.2011 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger erfolgt.

Wismar, den 19.09.17

Der Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan Nr. 79/11/2 mit der Gebietsbezeichnung „Wohngebiet Lenensruher Weg Ost“ ist in der Bebauungsplan Nr. 79/11/1 mit der Gebietsbezeichnung „Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich allgemeinen Wohngebiet“ und Nr. 79/11/2 mit der Gebietsbezeichnung „Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule“ geteilt worden. Das Verfahren wird in der Bebauungsplan Nr. 79/11/2 mit der Gebietsbezeichnung „Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule“ durchgeführt.

Wismar, den 19.09.17

Der Bürgermeister

3