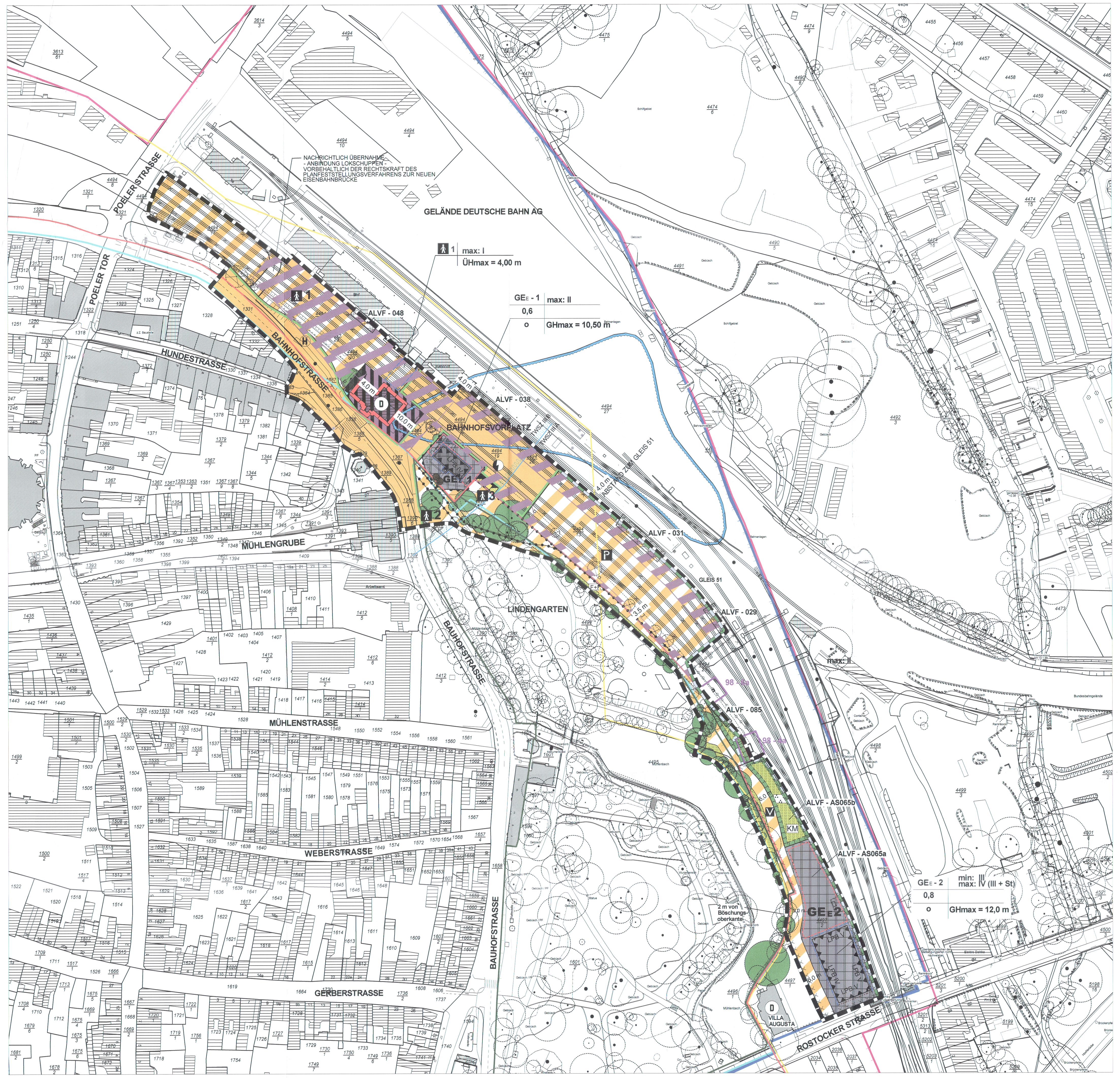
BEBAUUNGSPLAN NR. 80/11
"BAHNHOFSVORPLATZ - ROSTOCKER STRASSE"

TEIL A PLANZEICHNUNG



M 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

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

GE$_E$ 1 — Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

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

z.B. max: II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. min: II	Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß
GHmax	Gebäudehöhe als Höchstmaß
ÜHmax	Überdachungshöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baulinie
- o Offene Bauweise
- St Staffelgeschosse

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzung
- Straßenlinien
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R Fuß- und Radweg
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

4a. Festsetzung mit Folgenutzung
(§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 und Abs. 6 BauGB)

Überlagerung eisenbahnrechtlicher Zweckbestimmung mit öffentlicher Straßenverkehrsfläche

- Flächenfestsetzung mit Folgenutzung

Bis zur Freistellung der Flächen durch die Deutsche Bahn AG

- Flächen eisenbahnrechtlicher Zweckbestimmung § 9 Abs. 6 BauGB

Nach der Freistellung der Flächen durch die Deutsche Bahn AG

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14)

- Ver- und Entsorgungsfläche
- Elektrizität

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

- Öffentliche Parkanlage

7. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Hochwassergefährdete Fläche bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit / Extremereignis (Bemessungshochwasser)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- KM Kompensationsmaßnahme
- EKM Externe Kompensationsmaßnahme
- Anpflanzung Baum
- Erhaltung Baum

9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Nebenanlagen (Stellplatzanlagen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

z.B. ALVF - 085 Altlastenverdachtsfläche Nr. - 085

- Grenze Geltungsbereich
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flächen eisenbahnrechtlicher Zweckbestimmung
- Grenzverlauf des UNESCO Welterbegebietes
- Denkmalbereich Altstadt, Erhaltungs- und Gestaltungssatzungsgebiet Wismar - Altstadt
- Grenzverlauf der Pufferzone des UNESCO Welterbegebietes
- Gartendenkmal Lindengarten
- Geltungsbereich der Sanierungssatzung der Altstadt, einschließlich Erweiterungsgebiet
- Geltungsbereich Bodendenkmal Altstadt Wismar
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen voraussichtliche Trinkwasserschutzzone (TWSZ)

z. B. TWSZ III A Trinkwasserschutzzone III A

z.B. 1806 Flurstücksnummer

- Zaun mit vertikaler Begrünung
- wegfallende Gleise
- wegfallende Bäume
- H Haltestelle

z. B. 98 - 6a

- Abstandsfläche zum Fundament Oberleitungsmasten 98 - 6a
- LPB Lärmpegelbereich
- Kabeltrasse DB AG

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

TEIL B TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE$_E$
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) und (7) BauNVO)

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die Nutzung Lagerplätze § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im GE$_E$ –1 ist die Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und im GE$_E$ –2 sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzelhandelseinrichtungen sind unzulässig.

Im GE$_E$ –1 sind ab dem 1. Obergeschoss Beherbergungsgewerbe einschließlich Ferienwohnungen zulässig. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

Im Bereich GE$_E$ –2 ist es zulässig, Geschosse zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zu nutzen. Dachparkplätze sind zulässig, wenn die abgestellten Fahrzeuge hinter einer umschießenden Außenwand vom Betrachter einer öffentlichen Fläche aus nicht mehr sichtbar sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE$_E$ sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, somit dem „Störgrad“ von Mischgebietsbetrieben im Sinne von § 8 der BauNVO entsprechen.

1.2 Ausschluss von Nutzungen im Plangebiet
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) sowie § 14 (1) BauNVO)

Windenergieanlagen
Innerhalb des Plangebietes sind Windenergieanlagen nicht zulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und 18 (1) BauNVO)

2.1. Höhenlage
Die Mindesthöhenlage für die OK Rohfußboden wird wie folgt festgesetzt:
+ 3,20 m über NHN für Wohnnutzung
+ 2,25 m über NHN für gewerbliche Nutzung und Verkehrsflächen.

2.2. Bezugspunkte

Für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhenlage des dazugehörigen öffentlichen Straßenabschnittes.

Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante festgesetzt. Das ist z.B. der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossener Brüstung oder die Firsthöhe.

2.3 Ausnahmen
Im GE$_E$ –2 sind Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedecke notwendig sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine etc), zulässig.

3. Vollgeschosse
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und 20 (1) BauNVO)

Staffelgeschoss
Im GE$_E$-2 ist das IV. Geschoss als ein Staffelgeschoss mit einem Rücksprung der Außenwände zum darunter liegenden Geschoss auf allen der Bahnanlage abgewandten Seiten, d.h. auf der südöstlichen, südwestlichen und nordwestlichen Gebäudeseite, von mindestens 1,50 m und maximal 5 m auszubilden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im GE$_E$ -1 dürfen untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude wie u.a. Treppenanlagen und Terrassen die festgesetzten seitlichen und rückwärtige Baugrenzen im Nordwesten, Nordosten sowie im Südosten in einer Tiefe von 1,50 m bezogen auf 50 % der Länge dieser Gebäudeseite überschreiten. Eine Überschreitung der vorderen Baugrenze im Südwesten ist maximal in einer Tiefe von 1 m bezogen auf 30 % der Länge dieser Gebäudeseite zulässig.

Im GE$_E$ –2 darf die Baugrenze an allen Gebäudeseiten in einer Tiefe von 1,50 m bezogen auf 20 % der Länge dieser Gebäudeseite überschritten werden.
Hinweis: Abstandsflächen des Gebäudes dürfen nicht auf das benachbarte Grundstück der Deutschen Bahn AG fallen.

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich 1 ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine überdachte barrierefreie Wegeführung zulässig.

5. Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Im GE$_E$ 1 und 2 sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung ausgeschlossen.

Im GE$_E$ –2 sind Umfahrten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

Im GE$_E$ -1 sind Nebenanlagen für die Abfallentsorgung und das Aufstellen von Abfallbehältern nur im rückwärtigem Grundstücksbereich, d.h. im Nordosten hinter dem Gebäude, auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

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

6.1 Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R´$_{W,res}$ in dB	Büroräume erf. R´$_{W,res}$ in dB
GE$_E$ -1 Lärmpegelbereich IV an allen Gebäudeseiten	40	35
GE$_E$ -2 a) Lärmpegelbereich V an den vollständig bzw. teilweise der Bahnstrecke zugewandten östlichen, nördlichen und südlichen Gebäudeseiten	a) nicht zulässig	a) 40
b) Lärmpegelbereich IV an den vollständig von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten	b) 40	b) 35

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R’$_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1989.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen von betriebsbezogenen Wohnungen und Beherbergungsstätten ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen zur fensterunabhängigen Raumbelüftung sicherzustellen.
Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

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

7. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Bei allen Bauarbeiten und Nutzungsänderungen, auch außerhalb der als Altlastenverdachtsfläche (ALVF) gekennzeichneten Flächen, ist ein durch einen Sachverständigen erstellter Bodenschutzbericht vorzulegen und die Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde einzuholen.
Der Sachverständige schlägt Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen vor und lässt diese von der unteren Bodenschutzbehörde bestätigen.

Für die als Altlastenverdachtsfläche (ALVF) gekennzeichneten Flächen, die nicht im Zuge der Baumaßnahmen vollständig versiegelt werden, ist vor Nutzungsbeginn gegenüber der Landrätin als untere Bodenschutzbehörde der Nachweis der Unbedenklichkeit im Sinne des Bodenschutzrechts unter Beachtung des bauleitplanerischen Vorsorgeprinzips zu erbringen.

In der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A sollen nur Böden oder andere Schüttgüter mit Bodenkontakt eingesetzt werden, deren Schadstoffbelastungen Z1.1 nach LAGA TR Boden 2004 einhalten.

Wohnnutzung, Kinderspielflächen und Nutzpflanzenanbau sind im gesamten Plangebiet bis zum Nachweis ausreichender Schadstofffreiheit nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. Gebäudegestaltung

Außenwände
Bei der Gestaltung der Außenwände sind hochglänzende Baustoffe wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, nicht zulässig.

Dachflächen
Bei Neubauten sind die Dächer als flach geneigte Satteldächer oder als Flachdach auszuführen. Bei Verwendung von Dachziegeln dürfen diese nicht glasiert und engobiert sein. Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien hergestellt werden.

Die auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich 1 zulässige Überdachung ist ohne Seitenwände filigran und transparent auszubilden.

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

3. Gestaltung von befestigten Flächen
Es sind folgende Befestigungsarten zulässig:

Bahnhofsstraße:	Schwarzdecke, Naturstein-, Betonsteinpflaster
Verkehrsberuhigte Bereiche:	Naturstein-, Betonsteinpflaster
Bahnhofsvorplatz:	Naturstein-, Betonsteinpflaster
Parkplatzanlagen:	Schwarzdecke, Naturstein-, Betonsteinpflaster
Fuß- und Radweg:	Betonsteinpflaster
Private Einfahrten, Stellflächen und Grundstücksflächen:	Natur- und Betonsteinpflaster mit /ohne Rasenfugen

4. Einfriedungen
Einfriedungen sind ausschließlich zulässig als Zäune mit senkrechter Lattung bzw. senkrechter Gliederung, als Einfriedungen aus gemauerten Pfeilern und Zaunelementen mit senkrechter Lattung bzw. senkrechter Gliederung oder als geschnittene Hecken auch in Verbindung mit einem innen befindlichem Maschendrahtzaun. Mauerabschnitte von max. 5 m Länge sind zulässig.

Einfriedungen im GE$_E$ -1 sind an den öffentlichen Verkehrsflächen im Nordwesten und im Nordosten mit einer maximalen Höhe bis zu 2,00 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe zulässig.
Einfriedungen im GE$_E$ -1 sind an den öffentlichen Verkehrsflächen im Südosten und im Südwesten mit einer maximalen Höhe bis zu 1,20 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe ausschließlich in Form von geschnittenen Hecken zulässig.

Einfriedungen im GE$_E$ –2 sind an der öffentlichen Verkehrsfläche zur Rostocker Straße mit einer maximalen Höhe bis zu 1,20 m und an den weiteren öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Südwesten und Nordwesten mit einer maximalen Höhe bis zu 2,00 m zulässig.
Die Einfriedung im GE$_E$ –2 ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenzen zum Grundstück der Deutschen Bahn AG in einer Höhe von 2,50 m als ein Sichtschutzzaun mit vertikaler Begrünung festgesetzt.

5. Abfallbehälter
Abfallbehälter sind blickdicht mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen zu umschließen und im Nordosten hinter den Gebäuden unterzubringen.

6. Werbeanlagen, Markisen, Warenautomaten
Fest installierte Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig.
Werbeanlagen dürfen die Traufe und den Ortgang des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen an Fassaden mehrgeschossiger Gebäude nur in der Erdgeschosszone bis einschließlich des Brüstungsfeldes über dem Erdgeschoss angeordnet werden.
Selbstleuchtende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Markisen jeglicher Art sind nicht zulässig.
Verkaufsautomaten/Warenautomaten jeglicher Art sind, sowohl freistehend als auch an Gebäuden und sonstigen Bauelementen angebracht, unzulässig.

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

III. Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen
(§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB und i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Bäume, die mit dem entsprechenden Planzeichen als Einzelbäume festgesetzt sind, sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs - und Standsicherheit zuständig.
In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume in Abstimmung mit dem Sachgebiet Natur - und Umwelt des LK NWM möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten. (LNatschG bzw. Baumschutzkompensationserlass)

Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit der Bauanzeige/Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) mit der geplanten Gestaltung und Pflanzenverwendung einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen die den Fortbestand gefährden zu schützen, insbesondere während der Baumaßnahmen siehe DIN 18920. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit dem Sachgebiet Natur - und Umwelt des LK NWM gleichwertig zu ersetzen.

Im Bereich der öffentlichen Parkplatzanlage zwischen Gleisanlagen der DB AG und Lindengarten ist die Anpflanzung von Bäumen einschließlich Unterpflanzung entsprechend der Artenliste vorzunehmen; 1 Laubbaum mit Stammumfang 18/20 cm, mit Drahtballen, pro angefangene 6 Stellflächen.
Offene Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 m² auszubilden. Straßenbäume/ Verkehrsbegleitgrün ist ggf. vor Anfahrschäden zu schützen.

Die als Fußgängerbereich 2, 3 sowie als Fuß- und Radweg ausgewiesene Fläche vor dem GE$_E$ -1 ist als Stadtplatz vornehmlich den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Dabei ist die Aufenthaltsqualität vor dem Vorempfangsgebäude der DB AG sowie die Eingangssituation in die denkmalgeschützte Parkanlage des Lindgartens durch einen Freiflächenplaner/Landschaftsarchitekten zu gestalten und angemessen zu berücksichtigen.

Der Fuß/Radweg vom GE$_E$ -1 bis zum GE$_E$ -2 ist zu den Stellplätzen bzw. zum Bahngelände aus Schutzgründen mit einem bis zu 2,00 m hohen, stabilen Zaun (z.B. Doppelstabgittermatten) abzugrenzen. Dieser ist entsprechend der Pflanzenliste punktuell durch Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Promenade aus dem Lindengarten ist in Richtung ZOB bzw. Alter Hafen weiterzuentwickeln und wegebegleitend mit Bäumen, als Hochstamm in der Größe 18/20 cm Stammumfang mit Drahtballen, zu bepflanzen.

Private und öffentliche Grünflächen sind entsprechend der Artenliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind frei von baulichen Anlagen zu nutzen.

Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Grünflächen

Private und öffentliche Grünflächen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Sie können individuell mit Sträuchern in der Qualität ohne Ballen, in der Höhe 30/40 bei Verkehrsbegleitgrün, bzw. in der Qualität mit Ballen bei Solitärpflanzungen100/150 cm und bei Bäumen im Stammumfang 18/20 cm mit Drahtballen begrünt werden. Pflanzenverwendung z. B.

- Kolkwitzie, Deutzie, Blutjohannisbeere
- Schneeball, Spierstrauch, Heckenkirsche
- Sommerflieder, Flieder
- falscher Jasmin, Zaubernuss
- Forsythie, Weigelie
- Apfel, - Weinrose, Zwergmispel
- Stechpalme, Kirschlorbeer, Liguster
- Feuerdorn, Zierquitte, Zwergkranzspiere
- Kuchenbaum, Trompetenbaum, Tamariske
- Blumenesche, Blumenhartriegel
- Magnolie, Zierkirsche
- Kugelrobinie, Rotdorn, Eberesche in versch. Sorten
- Zierapfel, Zierpflaume in versch. Sorten
- Ahorn , Linden, Erle, Weide in versch. Sorten
- Waldrebe in versch. Sorten, wilder Wein, Efeu in versch. Sorten

Arten für das Anpflanzen auf Flächen zum Anpflanzen gemischter Gehölzstreifen, Ausgleichsflächen

Diese Flächen sind mit Arten der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen:

- vielblütige Rose, Alpenjohannisbeere
- Haselnuss, Holunder
- Felsenbirne, Hundsrose
- Schlehe, Pfaffenhütchen
- Erbsenstrauch, Kornelkirsche
- Blasenspiere, Heckenkirsche
- weidenblättrige Felsenmispel
- Rosmarinweide, Zwergpurpurweide
- Hartriegel, Weißdorn
- Liguster, Kreuzdorn
- Feldahorn, Spitzahorn, Eberesche in versch. Sorten
- Hainbuche, Rotbuche in versch. Sorten
- Eiche, Linde in versch. Sorten
- Waldrebe in versch. Sorten, wilder Wein, Efeu in versch. Sorten

Auf immergrüne Nadelgehölze wie Lebensbaum und Scheinzypresse ist in Pflanzungen des Plangebietes und der Ausgleichsflächen zu verzichten.

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Für den nicht im B-Plan umsetzbaren Kompensationsbedarf in Höhe von 8.036 m² FÄQ ist eine externe Kompensationsmaßnahme (EKM) in der Kleingartenanlage „Hufe Mecklenburger Tor“ im Süden der Hansestadt Wismar, auf dem Flurstück 2742/11 vorgesehen. Der Rückbau von 7 Gartenhäusern sowie befestigten Terrassen und Wegen dient der Naturraumrückgewinnung sowie der standortgerechten Entwicklung, so dass mit diesen Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich erbracht wird.
(Details siehe Umweltbericht)

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechend dem errechneten Anteil des verursachten Eingriffes. (siehe Eingriffsermittlung im Umweltbericht)

IV. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich Altstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des Denkmalbereiches Altstadt sowie der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“. Neubauvorhaben bedürfen daher der Vorstellung und Beratung des Sachverständigenbeirates der Hansestadt Wismar.
Sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß DSchG M-V und §§ 144 und 145 BauGB in der jeweilig gültigen Fassung genehmigungspflichtig.

Das Bahnhofsvorempfangsgebäude ist als Baudenkmal auf der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet. Die Kennzeichnung dieses Gebäudes erfolgt nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A). Bei Baumaßnahmen ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Gestaltung der zum Bahnhofsvorempfangsgebäude gehörenden Freiflächen als auch der zu befestigenden Flächen sind auf die Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abzustimmen. Es sind gleiche Materialien anzuwenden.

Des weiteren gelten für den Planbereich bzw. Teile des Planbereiches die Satzung der Hansestadt Wismar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar-Erweiterungsgebiet“ vom 09.12.2003, die Erhaltungssatzung Wismar-Altstadt vom 18.03.1992 sowie die Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt vom 18.06.1992.

Der an das Plangebiet angrenzende Lindengarten ist als Gartendenkmal sowie der Baumbestand des Lindengartens als Naturdenkmal geschützt und es ist somit das Denkmalschutzgesetz M-V in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Die Anbindung des geplanten Fuß- und Radweges zwischen Bahnhof und Rostocker Straße an die nördliche Wegeführung innerhalb des Gartendenkmals „Lindengarten“, an die bestehende sogenannte „Spange“, wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) an folgende Bedingungen geknüpft: Der vorhandene bogenförmige Wegeverlauf ist zu erhalten. Über die geplante Anbindung hinaus ist die vorhandene „Spange“ perspektivisch in gleicher Material- und Ausbauart herzustellen.

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DschG M-V durch die UDB bzw. gemäß § 7 Abs.6 DschG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

2. Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt Wismar“, in dem vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde sicherzustellen ist.
Das bedeutet, dass für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehende Baumaßnahmen eine baubegleitende archäologische Betreuung sichergestellt werden muss. Der Bauherr hat mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (LAKD), dem nach § 4 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die wissenschaftliche Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen obliegt, frühzeitig vor Beginn der Arbeiten Kontakt aufzunehmen und eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen und personellen Rahmen der archäologischen Maßnahmen fixiert. Die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Der Beginn der Erdarbeiten ist der UDB (untere Denkmalschutzbehörde) und dem LAKD rechtzeitig vor Beginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Es wird empfohlen, bereits im Vorfeld der Maßnahme eine Beratung beim LAKD in Anspruch zu nehmen.
Auch auf Flächen, die außerhalb des „Bodendenkmals Altstadt“ liegen, können bei Erdarbeiten jederzeit zufällig und unvermutet weitere Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall ist gemäß § 11 DSchG M-V die UDB der Hansestadt Wismar zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des LAKD in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

3. Altlasten / Abfall

Das Flurstück Nr. 4497/2 befindet sich im Eigentum der Hansestadt Wismar. Die Stadt beabsichtigt bei einer Veräußerung des Grundstücks zum Zwecke der Neubebauung mit dem neuen Eigentümer im Kaufvertrag eine im Rahmen der neuen Nutzung erforderliche Altlastensanierung zu vereinbaren.

Gemäß Altlastenauskunft der DB Immobilien Sanierungsmanagement vom Februar 2014 liegt auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ein Altlastenverdacht vor.
Die Altlastenverdachtsflächen mit den Kennzeichen-Nr. ALVF-029, ALVF-031 und ALVF-038 befinden sich an Lokhalteplätzen. Diese wurden eingestuft in die Verdachtskategorie „geringer oder kein Handlungsbedarf“ (VK G).
Die Altlastenverdachtsfläche mit der Kennzeichen-Nr. ALVF-085 befindet sich beim ehemaligen Lager am Wagenmeisterraum. Diese wurde eingestuft in die Verdachtskategorie „latente Gefahr, keine Gefahrenabwehr, Anfall erhöhter Entsorgungskosten, Aushub ist nicht wiedereinbaufähig, Belastungen > LAGA Z2.
Da das Gefährdungspotential dieser Flächen überwiegend als gering eingeschätzt wird, sind weitere Untersuchungen der Flächen im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Für das gesamte Plangebiet gilt:
Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.
Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht.
Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.
Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

4. Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.
Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet 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 das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (Munitionsbergungsdienst) zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. Trinkwasserschutzzonen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gegenwärtig außerhalb von zzt. geltenden Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) gemäß Beschluss Nr. 30-7/85 vom 17.05.1985. Momentan läuft das Verfahren zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen für die Hansestadt Wismar. Gemäß dem vorliegenden hydrologischen Fachgutachten zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen wird sich die Fläche des Bebauungsplangebietes zukünftig in der Trinkwasserschutzzone III A/ III B der Wasserfassung Friedrichshof befinden.

In der Planzeichnung wurde die zukünftige, voraussichtliche Grenze der Trinkwasserschutzzone III A/ III B informativ unter Darstellungen ohne Normcharakter aufgenommen.
Für den Bebauungsplan ist zu beachten, dass es aufgrund der zukünftigen Lage in der Trinkwasserschutzzone III A/ III B Verbote bzw. Nutzungsbeschränkungen gemäß der noch zu erlassenen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten gilt.
Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß RiStWaG (Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu errichten. Die unter Punkt II/3 genannten Befestigungsarten sind wasserundurchlässig auszubauen.

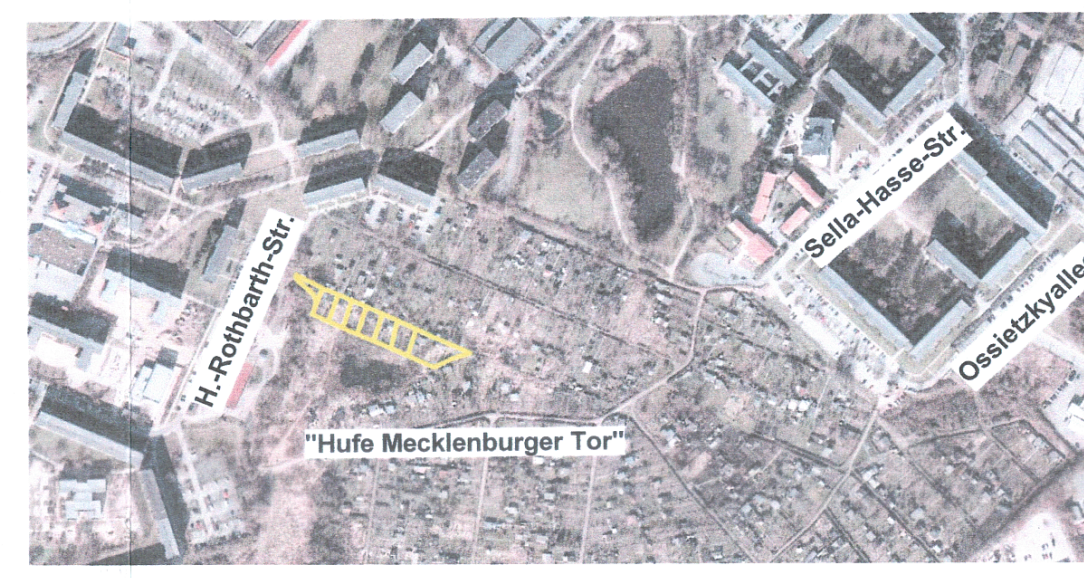
6. Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen

Auf Grund des Beschlusses VO/2013/0745 „Abwägung und Beschluss der 1. Fortschreibung Managementplan Welterbe Altstadt Wismar und 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt“ der Bürgerschaft vom 26.09.2013 sind Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet an und auf Gebäuden nur im Einzelfall zulässig;
unter folgenden Voraussetzungen:
a) die Anlagen werden auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite so angeordnet, dass sie weder vom öffentlichen Straßenraum noch von den touristisch besuchten Kirchentürmen der Stadt sichtbar sind,
b) die Anlagen sind nicht aufgeständert,
c) die Anlagen nehmen die Farbe der Dacheindeckung auf und
d) fügen sich gestalterisch und harmonisch in die bestehende Architektur ein.
Auf untergeordneten Nebengebäuden im Hofbereich wäre eine Aufständerung und abweichende Farbe möglich, sofern Punkt a) erfüllt wird.

7. Hinweis der Deutschen Bahn AG

Die Oberleitungsmasten Nr. 98-4a und Nr. 98-6a der DB AG bedürfen eines Sicherheitsbereiches. Zum Zwecke der Flurstücksbildung für die DB AG ist um das Fundament der Masten ein umlaufender Abstand von 5 m gemäß Darstellung in der Planzeichnung zu berücksichtigen.

Abbildung 1
Externe Kompensationsmaßnahme (EKM)



Teilausschnitt Hansestadt Wismar
Kleingartenanlage „Hufe Mecklenburger Tor“

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 15.12.2012.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 21.01.2012 erfolgt.

Wismar, 15.05.2017 Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 15.11.2013 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar, 15.05.2017 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 23.10.2012 bis zum 30.10.2012 werktags, außer sonnabends, während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 20.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, 15.05.2017 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 15.05.2017 Der Bürgermeister

5.1 Die Bürgerschaft hat am 24.09.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, 15.05.2017 Der Bürgermeister

5.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.11.2015 bis zum 04.12.2015 während der Dienststunden werktags, außer sonnabends, 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 Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 24.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, 15.05.2017 Der Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 27.04.2017 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, 15.05.2017 Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 27.04.2017 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 27.04.2017 gebilligt.

Wismar, 15.05.2017 Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde aus der im Parallelverfahren durchgeführten 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, 15.05.2017 Der Bürgermeister

9. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 27.04.2017 gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, 15.05.2017 Der Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 17.05.2017 in Kraft getreten.

Wismar, 19.05.2017 Der Bürgermeister

SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 80/11
GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.10.2015 (GVO Bl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.04.2017 folgende
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 80/11 „Bahnhofsvorplatz – Rostocker Strasse“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.10.2015 (GVO Bl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immisionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl I S. 1274) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImschV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

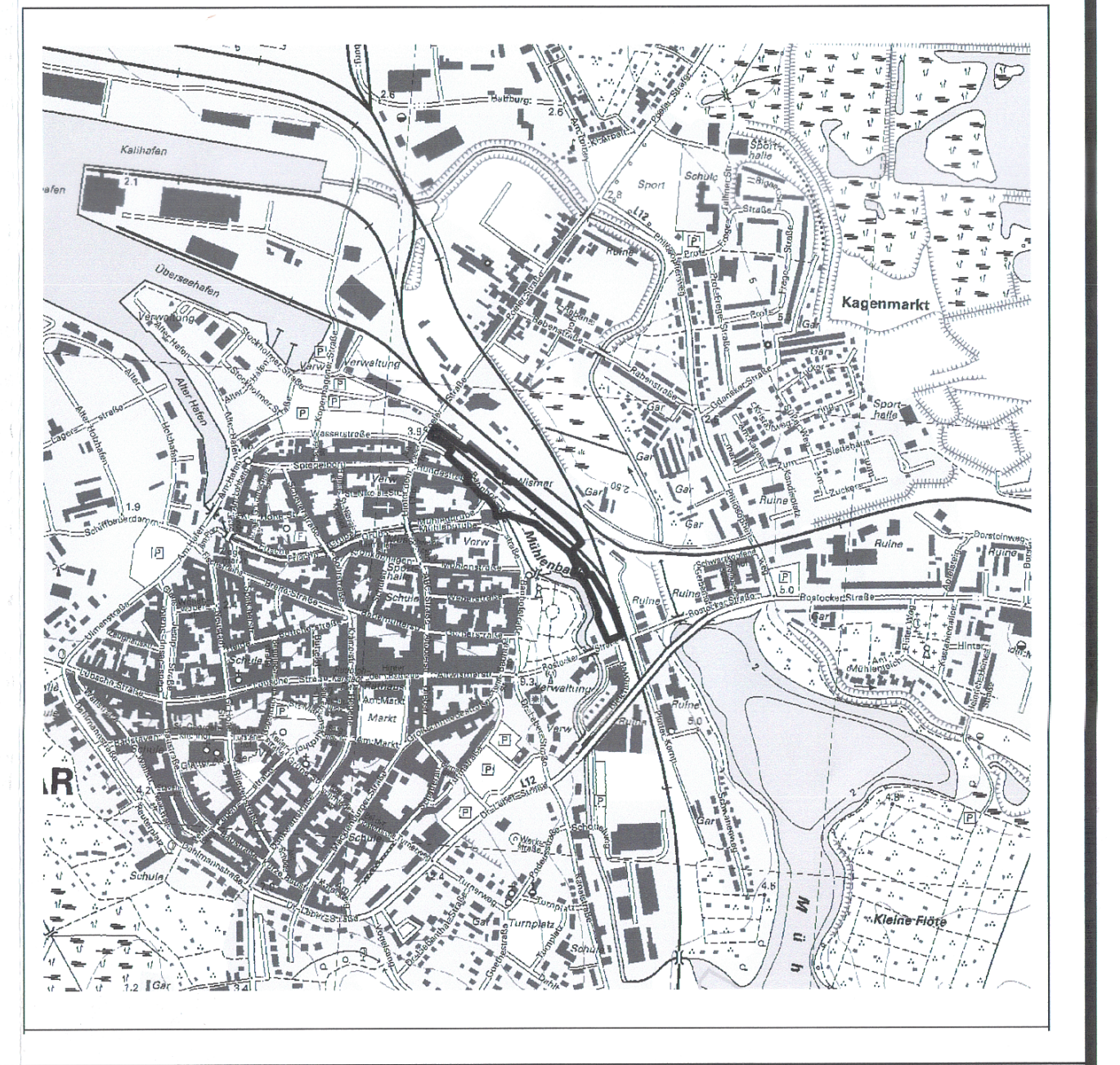
Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen
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 Einsichtnahme im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2.OG.

Der katastermäßige Bestand am 03.12.2013 wird im Geltungsbereich als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, den 22.05.2017 Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises NWM

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT
wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 80/11
"BAHNHOFSVORPLATZ - ROSTOCKER STRASSE"

Mai 2017