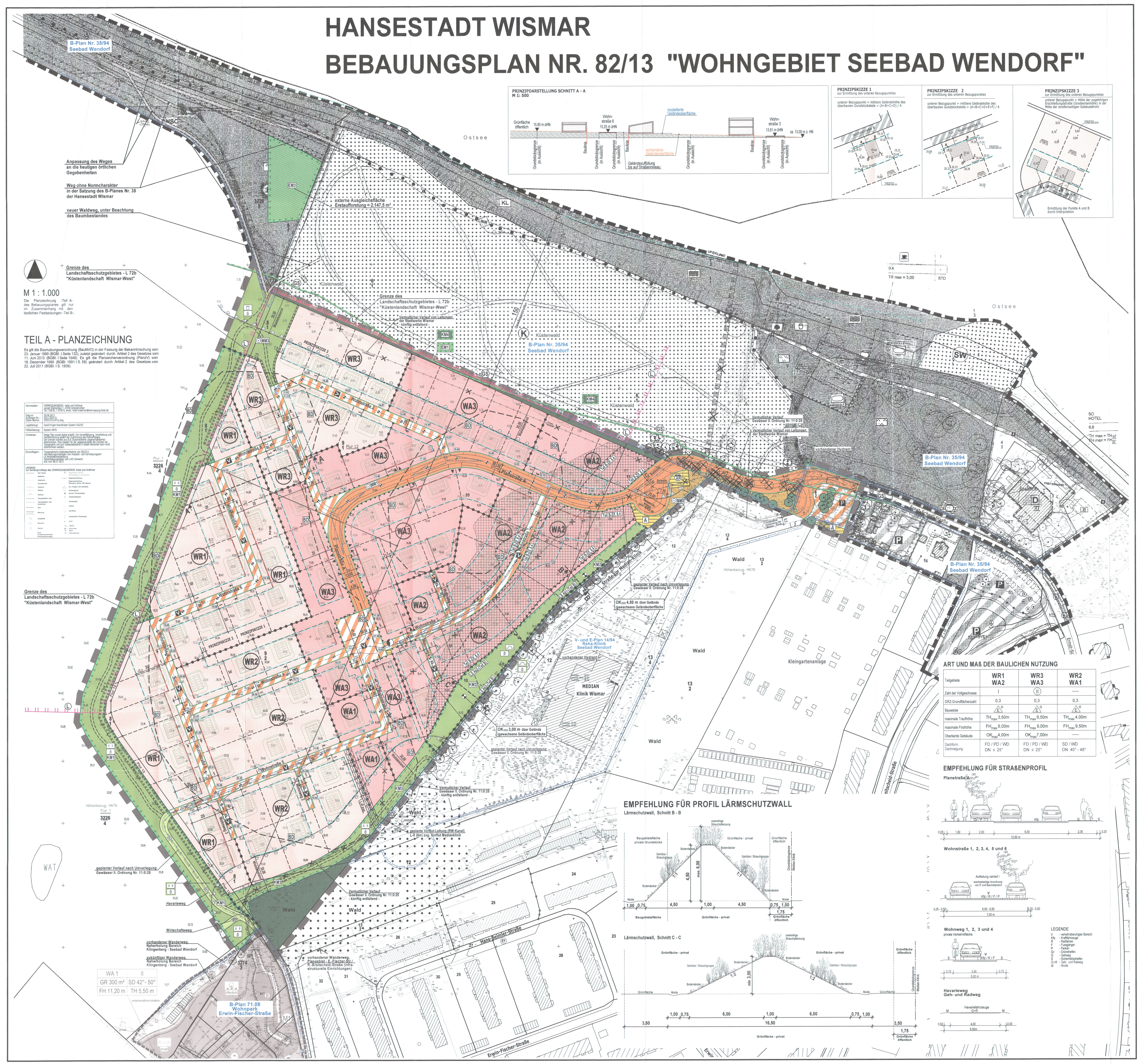
HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13 "WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF"


Ostsee
neuer Waldweg, unter Beachtung des Baumbestandes
Grenze des Landschaftsschutzgebietes - L 72b "Küstenlandschaft Wismar-West"
B-Plan Nr. 35/94 Seebad Wendorf
Wald
Kleingartenanlage
MEDIAN Klinik Wismar
PRINZIPDARSTELLUNG SCHNITT A - A
PRINZIPSKIZZE 1
PRINZIPSKIZZE 2
PRINZIPSKIZZE 3
EMPFEHLUNG FÜR PROFIL LÄRMSCHUTZWALL
EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL
Planstraße A
WR1
WR2
WR3
WA1
WA2
WA3
KM1
BD
Flur 1
Flur 12
3226/4

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO Holst und Krähmer Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen Tel.: 038 81 / 78 60 0, email: holst-kraehmer@vermessung-holst.de
Datum: Auftrags-Nr.: Datei-Name:	30.08.2013 2013.3020.01 30201301LHP1a.dwg
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83
Höhenbezug:	System HN76
Hinweise:	Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers. Die Grenzen wurden aus ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) übernommen. Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zur Topographie und zum Gebäudebestand in diesen Bereichen kann nicht übernommen werden.
Grundlagen:	Topographische Geländeaufnahme von 08/2013 Vermessungsunterlagen vom Kataster- und Vermessungsamt LK Nordwestmecklenburg Höhenfestpunktdaten vom LAIV Schwerin ALK vom 08.07.2013

LEGENDE
zur Kartengrundlage des VERMESSUNGSBÜROS Holst und Krähmer

ALK-Grenze
Waldkante
Ackerkante
Kronenbereich
Hochbord
Tiefbord
Absenker
Regenwasser-Schacht DH=Deckelhöhe/ SH=Sohlhöhe
Regenwasserhaltung
Regenwasserhaltung Übernahme (Daten EVB Wismar)
Ein-/Auslauf (SH=Sohlhöhe)
Grabensignatur
Schacht DH=Deckelhöhe
Straßensinkkasten

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete	WR1 WA2	WR3 WA3	WR2 WA1
Zahl der Vollgeschosse	I	(II)	—
GRZ-Grundflächenzahl	0,3	0,3	0,3
Bauweise	E o	E o	E o
maximale Traufhöhe	TH_{max} 3,50m	TH_{max} 6,50m	TH_{max} 4,00m
maximale Firsthöhe	FH_{max} 6,00m	FH_{max} 9,00m	FH_{max} 9,50m
Oberkante Gebäude	OK_{max} 4,00m	OK_{max} 7,00m	—
Dachform Dachneigung	FD / PD / WD DN ≤ 25°	FD / PD / WD DN ≤ 25°	SD / WD DN 40° - 48°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WR	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß	Par. 19 (1) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
TH_{max} 3,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 6,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
OK_{max} 4,00m	Oberkante Gebäude, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Baulinie	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegleitgrün	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche (Parkplatz)	
V	Verkehrsberuhigten Bereich	
P	Private Straßenverkehrsfläche	
G+R	Geh- und Radweg	
H	Havarieweg	
▲	Zufahrt	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	Par. 9 (1) 12, 14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Ver- und Entsorgung	
A	A = Abfall-Entsorgung	
AP	AP = Abwasserpumpwerk	
◐	Trafo	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen; - unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
Ws H	Grünfläche, Ws = Wirtschaftsweg und H = Havarieweg	
	Grünfläche	
P	private Grünfläche	
Ö	öffentliche Grünflächen	
	Schutzgrün	
	Wiesenfläche	
	Spielplatz	
	FLÄCHEN FÜR WALD	Par. 9 (1) 18 BauGB
	Flächen für Wald	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZU NTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20, 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
KM1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	KM = Kompensationsmaßnahme (KM1 bis KM 4)	
EM1	EM = Externe Maßnahme (EM1 bis EM3)	
MM1	Kennzeichnung von Minimierungsmaßnahme (MM1 bis MM3)	
L	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, L = Landschaftsschutzgebiet L 72b ("Küstenlandschaft Wismar-West")	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
L-R zug.	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
LS Abs.1 (Teil B) LS Abs.2 (Teil B)	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, LS Abschnitt 1 - i.V.m. Teil B - Text unter Ziffer I.8.1 LS Abschnitt 2 - i.V.m. Teil B - Text unter Ziffer I.8.2	Par. 9 (1) 24 BauNVO
Teil B Zi. 8.4	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, i.V.m. Teil B - Text unter Ziffer I.8.4	Par. 9 (1) 24 BauNVO
OK_{min} 4,50 m über Gelände	Mindesthöhe für Wall über Gelände / gewachsene Geländeoberfläche	
10,30	Höhenbezugspunkt, hier: 10,30m ü HN76 (entspricht der Gradiente gemäß Erschließungsplanung, Stand: 11.01.2016 - ACAD-1513-1-LP_2016-01-11.dwg)	Par. 9 (3) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Stadt Hansestadt Wismar	Par. 9 (7) BauGB
B-Plan Nr. 35/94	Angrenzende B-Pläne der Hansestadt Wismar, z.B. B-Plan Nr. 35/94	
	vermutlicher Verlauf von geplanten Leitung (geplante Lage)	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
12	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
10,30	Höhenangaben in Meter ü HN76
	vorhandene Gehölze
	vorhandene Leitung/Schacht
5	Bemaßung in Metern
WA1 WR1	Kennzeichnungen der Teilbereiche der WA- und WR-Gebiete mit lfd. Nr.
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung und geplante Gebäude
⊠	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
	künftig entfallende Darstellung, z.B. unterirdische Leitung
(Mü)	Müllbehältersammelplatz
SD / FD / PD / WD	Steildach / Flachdach / Pultdach / Walmdach
	Schnittlage
	zukünftiger Weg auf öffentlicher Grünfläche
	Fläche mit aufschiebend bedingtem Baurecht i.V.m. Teil B - Text unter Ziffer I.9
	vorhandener Hydrant, vermutliche Lage geplanter Hydrant (Unterflurhydrant)
	in Aussicht genommene Parkplätze
	Sichtdreieck

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
30	Waldabstand, 30m	Par. 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V
150	Küsten- und Gewässerschutzstreifen, hier: 150m zur Ostsee	Par. 9 (6) BauGB i.V.m. § 29 NatSchA-G M-V
BD	Bereiche mit Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.	Par. 9 (6) BauGB i.V.m. § 7 DSchG M-V

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Planzeichen	Erläuterung
DN 40° - 48°	Dachneigung (DN) zwischen 40° - 48°

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13 „WOHNGEBIET SEEBAD WENDOF“ DER HANSESTADT WISMAR

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 REINE WOHNGEBIETE (§ 3 BauNVO)

1.1.1 In den Reinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

1.1.2 In den Reinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke,
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.2 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- nicht störende Handwerksbetriebe (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,

und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

2.2.1 Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

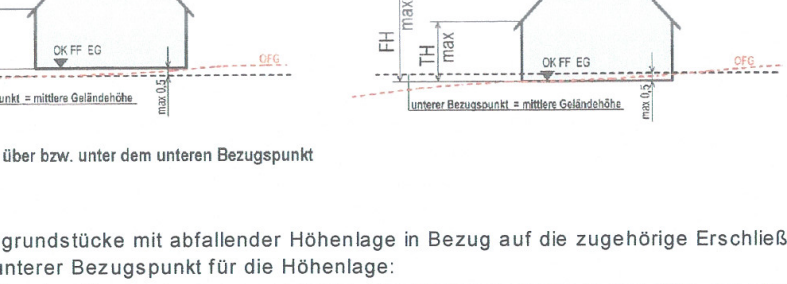
2.2.2 Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Linie der Außenwand und der oberen Dachhaut ist.

2.2.3 Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (OK max Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.

2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.3.1 Für Baugrundstücke mit ansteigender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche).
- Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.
Es wird auf die Prinzipskizzen 1 und 2 zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes auf der Planzeichnung verwiesen.

2.3.2 Für Baugrundstücke mit ansteigender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße darf die konstruktive Sockelhöhe maximal 50 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 50 cm unter dem Bezugspunkt liegen.



Sockelhöhe über bzw. unter dem unteren Bezugspunkt

2.3.3 Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:
- die Höhe der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung - Teil A festgesetzt. Der Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront ist durch Interpolation zu ermitteln. Es wird auf die Prinzipskizze 3 zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes auf der Planzeichnung verwiesen.
Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend.

2.3.4 Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße darf die konstruktive Sockelhöhe maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen ein Staffelgeschoss oder eine Loggia im 1. Obergeschoss eines Gebäudes in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 3 und dem festgesetzten reinen Wohngebiet WR 3 um mindestens 1,50 m von der festgesetzten Baulinie zurückbleiben.

4. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet darf die Größe der Baugrundstücke 1.000 m² nicht unterschreiten.

5. GARAGEN,ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Baugrundstücke in der sogenannten 2. Reihe; es gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. straßenseitiger Baulinie und der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegenen Erschließungsfläche unzulässig. Diese Bereiche sind ausschließlich einer gärtnerischen Nutzung sowie Zuwegung vorbehalten. Als Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nur eingefriedete Abfallbehälter zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Baugrundstücke in der sogenannten 2. Reihe; es gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

5.3 Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

6.2 Je Wohnung ist ein Grundstücksanteil von mindestens 500 m² nachzuweisen.

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

7.1 Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche und zur Gartengestaltung zulässig.

7.2 Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m (oberhalb des Geländes) zulässig. Die maximale Höhe von 0,75 m gilt auch für Stützmauern bei Einfriedungen.

7.3 Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige, an das Baugrundstück angrenzende Erschließungsstraße sind Aufschüttungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche auf die Höhe der zugehörigen, an das Baugrundstück angrenzende Erschließungsstraße wie folgt vorzunehmen:
- auf der gesamten Grundstücksbreite,
- mindestens in der Tiefe des mit Hauptanlagen überbauten Grundstücksteils ab der zugehörigen Erschließungsstraße,
- maximal in der Tiefe der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ab der zugehöri gen Erschließungsstraße.

7.4 Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs i. S. des § 29 Abs. 1 BauGB innerhalb der festgesetzten Baugebiete unzulässig. Es gilt § 29 BauGB.

8. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aktive Schallschutzmaßnahmen

8.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist im Abschnitt 1 an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches eine Lärmschutzeinrichtung als Lärmschutzwall (oder als Wall-/Wand-Kombination) mit einer Höhe von mindestens 4,50 m über dem Bezugspunkt und mit einer Länge von ca. 130,00 m beginnend im Bereich der Zufahrt zur Median-Klinik Wismar zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des anstehenden Geländes im unbeeinträchtigten Zustand (gewachsene Geländeoberfläche).

8.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist im Abschnitt 2 an der südöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches eine Lärmschutzeinrichtung als Lärmschutzwall (oder als Wall-/Wand-Kombination) mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über dem Bezugspunkt und mit einer Länge von ca. 110,00 m beginnend im Bereich des Haupteingangs der Median-Klinik Wismar zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des anstehenden Geländes im unbeeinträchtigten Zustand (gewachsene Geländeoberfläche).

8.3 Sofern eine Lärmschutzeinrichtung als Erdwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand errichtet wird oder eine Lärmschutzwand, muss die Lärmschutzwand ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² bzw. ein Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

8.4 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausbau des Dachgeschosses für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen unzulässig.

8.5 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.

9. AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT FÜR TEILBEREICHE DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

9.1 Die Nutzung des durch Planeintrag schraffierten Teilbereiches des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB solange unzulässig, bis die erforderliche Lärmschutzeinrichtung gemäß Festsetzung I Ziffer 8 vollständig realisiert ist. Mit dem Eintritt des genannten Tatbestandes gelten die im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen.

9.2 Bis zum Zeitpunkt der Realisierung der Lärmschutzeinrichtung können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die gemäß Festsetzung I Ziffer 1.2.2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe in dem durch Planeintrag schraffierten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes nur ausnahmsweise zugelassen werden.

9.3 Sofern die gemäß Festsetzung I Ziffer 8 genannten baulichen Maßnahmen zum Schallschutz noch nicht realisiert wurden, ist bei jedem einzelnen Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren vom Antragsteller durch Sachverständigengutachten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet detailliert nachzuweisen.

II. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

1.1.1 Schutzpflanzung am Rand - Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ am West- und Südrand des Plangebietes ist gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Auf dieser Fläche ist in Angrenzung an die Baugrundstücke eine dreireihige Hecke anzulegen. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 5,00 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 m x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden.
Anschließend an die Hecke auf einem 15 m breiten Streifen ist eine Wiesenfläche mit einer kräuterreichen, standorttypischen Wiesenmischung (Landschaftsrasenmischung RSM 8.1.1.) anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Auf dieser Fläche ist ein Weg (wassergebunden oder Schotterrasen) in einer maximalen Breite von 2,5 0 m zulässig.

1.1.2 Schutzpflanzung auf Wall - Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2
Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ am östlichen Plangebietsrand sind auf einem maximal 4,5 m hohen Wall herzustellen. Im nördlichen und mittleren Bereich soll eine Wallsteigung von 1:1 und im südlichen Bereich eine Wallsteigung von 1:2 entstehen. Auf der Wallkuppe ist eine zweireihige Strauchhecke mit einem Pflanzabstand von 1,2 m und einem Reihenabstand von 1 m zulässig. Zur Erosionsvermeidung sind an jeder Böschungsseite Bodendecker, Gehölze und Strauchgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Strauchgruppen aus je 10 Stück zulässig. Vorgaben für die Anpflanzung von Strauchgruppen aus je 10 Stück sind bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen festzulegen. Für die Anpflanzung sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden.

1.1.3 Extensive Wiesenfläche - Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensive Wiesenfläche“ ist mit einer kräuterreichen, standorttypischen Wiesenmischung (Landschaftsrasenmischung RSM 8.1.1.) anzusäen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

1.1.4 Waldsaum - Kompensationsmaßnahme 4 - KM 4
Die Waldflächen am nördlichen Rand des Plangebietes werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Auf der Fläche ist ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zur Aufforstung verwendeten Arten, die Stückzahl und die Pflanzanordnung sind dem gesonderten Antrag auf Erstaufforstung zu entnehmen. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Tore sind im Zaun als Durchgang zum Waldsaum auf privaten Grundstücken nicht zulässig; Durchgänge durch den Waldsaum sind unzulässig.

1.2 Minimierungsmaßnahmen

1.2.1 Straßenbegleitende Bäume - Minimierungsmaßnahme 1 – MM 1
Auf den Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Einzelbäume einseitig oder wechselseitig zu pflanzen. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.2 zu verwenden.

1.2.2 Straßenbegleitgrün - Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 2 – MM 2
Die festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sind als Fläche aus Wiese, Einzelbäumen und freiwachsenden Hecken zu entwickeln. Es sind 50 % der Fläche zu bepflanzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Auf der Fläche verteilt sind fünf Einzelbäume mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen zu fünf Stück über die Fläche zu verteilen. Bei der Pflanzung der Gehölze ist ein Mindestabstand von 1 m zur Straße zu berücksichtigen.
Einsaat einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern auf den Flächen.

1.2.3 Spielplatz - Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 3 – MM 3
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als parkartig gestalteter Spielbereich zu entwickeln. Innerhalb der Grünfläche sind das Aufstellen von Spielgeräten, Sitz- und Gestaltungselementen sowie das Anlegen von Wegen und Sandspielbereichen zulässig. Für die Heckenpflanzung sind einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Es sind keine giftigen Gehölze zu verwenden. Die Heckengehölze sind im Verband 1,2 m x 1,2 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten fünf Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Die Pflanzungen müssen mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm erfolgen.
Einsaat einer Landschaftsrasenmischung RSM 2.2.3 Gebrauchsrasen-Spielrasen auf den Flächen, die nicht durch Spielgeräte und deren Sicherheitsbereiche beansprucht werden.
Einsaat einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern auf den weniger beanspruchten Flächen.

2. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Schutzpflanzung am Rand - Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1
Die KM 1 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.1.1 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Schutzpflanzung auf Wall - Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2
Die KM 2 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.1.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Extensive Wiesenfläche - Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3
Die KM 3 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.1.3 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.4 Waldsaum - Kompensationsmaßnahme 4 - KM 4
Die KM 4 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.1.4 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

3. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Flächen für Kompensationsmaßnahmen KM 1 und KM 2 sowie für Minimierungsmaßnahmen MM 2 und MM3 sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,
Bäume 2. und 3. Ordnung: Heister, Höhe 175/200 cm, oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,
Sträucher-: 125/150 cm,
Bodendecker-: 40/60 cm.

Bäume 1. Ordnung: Rot-Buche (Fagus sylvatica), Stiel-Eiche (Quercus robur), Spitz - oder Berg -Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Walnuss (Junglans regia), Ahornblättrige Platane (Platanus acerifolia).

Bäume 2. und 3. Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogel -Kirsche (Prunus avium), Holz-Apfel/ Wild-Apfel (Malus sylvestris), Gemeine oder Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier ovalis oder A. lamarckii), Zitter-Pappel (Populus tremula), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia).

Sträucher: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Kornel-Kirsche (Cornus mas), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Fingerstrauch (Potentilla fructicosa), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Heckenmyrthe „Maigrün“ (Lonicera nitida), Chenault-Schneebeere (Symphoricarpos x chenaultii), Purpurbeere (Symphoricarpos x dorenbosii).

Bodendecker: Efeu (Hedera helix), Blutrote Storchschnabel (Geranium sanguineum), Ruprechtskraut (Geranium robertianum), Glanz-Apfelrose (Rosa rugotida), Echter Lavendel (Lavandula angustifolia), Bodendeckerrosen (Rosa spec.), Korallenbeere (Symphoricarpos orbiculatus), Zwergmispel-Arten (Cotoneaster spec.).

3.2 Auf den Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß dieser Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 2. und 3. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.

Bäume 2. und 3. Ordnung- Spitz-Ahorn (Acer platanoides 'Cleverland', Acer plataniodes 'Columnare' und Acer plataniodes 'Olmstedt'), Kugel-Ahorn (Acer plataniodes 'Globosum'), Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus 'Frans Fontaine'), Birnen (Pyrus spec.), Apfel (Malus spec.), Prunus-Arten (Prunus spec.).

Folgende Strauchpflanzungen sind im Straßenraum zu verwenden:

Solitärsträucher-: 125/150 cm bzw. 175/200 cm
Bodendecker-: 40/60 cm

Solitärsträucher: Säckelblume (Ceanthos spec.), Ranunkelstrauch (Kerria japonica), Winterblühendes Geissblatt (Lonicera fragrantissima), Lorbeer-Kirsche (Prunus laurocerasus), Spiere (Spiraea x cinerea 'Greifsheim'), Kleinblättriger Flieder (Syringa microphylla 'Superba'), Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Zwergmispel-Arten (Cotoneaster spec.), Zierquitten-Arten (*Chaenomeles spec.*), Wildrosen in Sorten (Rosa spec.).

3.3 Einfriedung privater Grundstücke
Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind für Hecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen nur Laubgehölze zulässig.
Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl gemäß "Hinweise" unter Punkt 13 freigestellt.

3.4 Die angepflanzten und die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerend zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit einheimischen bzw. standortgerechten Gehölzen gemäß entsprechender Pflanzliste unter Punkt II.3.1 bzw. Punkt II.3.2 nachzupflanzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

1.1 Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete WR 1, WR 3 und der Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 sind Pultdächer, Flachdächer und Walmdächer zulässig.

1.2 Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete WR 1, WR 3 und der Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 sind nur Dächer mit einer Dachneigung von kleiner = 25° zulässig.

1.3 Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete WR 1, WR 3 und der Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 sind Dächer nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig. Pultdächer und Walmdächer sind darüber hinaus auch mit dunkelgrauer Harteindeckung im dunkelgrauen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem gleich:
- Anthrazitgrau (RAL 7016), Schwarzgrau (RAL 7021), Graphitgrau (RAL 7024), Granitgrau (RAL 7026), Verkehrsgrau B (RAL 7043), Umbragrau (RAL 7022) zulässig.

Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.

1.4 Die Festsetzungen 1.1 bis 1.3 gelten auch für Dächer von Nebengebäuden und Garagen.

1.5 Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete WR 2 und Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind nur symmetrische Satteldächer und Walmdächer zulässig. Für die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind darüber hinaus auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.

1.6 Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete WR 2 und Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 48° und Walmdächer mit einer Dachneigung von zwischen 40° und 48° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach des Hauptgebäudes.

1.7 Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete WR 2 und Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind Dächer nur mit Harteindeckung im dunkelgrauen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem gleich:
- Anthrazitgrau (RAL 7016), Schwarzgrau (RAL 7021), Graphitgrau (RAL 7024), Granitgrau (RAL 7026), Verkehrsgrau B (RAL 7043), Umbragrau (RAL 7022)

einzudecken. Für die Dächer von Dachaufbauten, Quergiebeln, Anbauten, Nebengebäuden und Garagen sind darüber hinaus auch Dächer als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.

1.8 Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

1.9 Der Dachüberstand inklusive Dachrinne darf maximal 0,70 m betragen.

2. FASSADEN

2.1 Die Fassaden sind in den festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebieten
- als geputzte Außenwandflächen und als Klinkerfassaden in den Farbspektren
  - von reinem Weiß bis Cremeweiß (gleich RAL 9001), bis Grauweiß (gleich RAL 9002), bis Perlweiß (gleich RAL 1013),
  - von Lichtgrau (gleich RAL 7035), Telegrau (gleich RAL 7047) bis Kieselgrau (gleich RAL 7032), Achatgrau (gleich RAL 7038),
  - von perlweiß (gleich RAL 1013) bis Hellelfenbein (gleich RAL 1015)

zulässig.

2.2 Innerhalb der festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebiete sind zur Akzentuierung abweichende Materialien und Farben als die vorgenannten (2.1) zulässig. Bauteile sind auch in anderen Baustoffen, wie z.B. Metall, Naturstein zulässig. Somit ist dies nur auf einem geringen Anteil bis zu maximal 10% der Gesamtfassadenfläche zulässig.

2.3 Innerhalb der festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebiete ist Holz zur Akzentuierung der Fassaden in einem Anteil von maximal 25 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

2.4 Anbauten, Wintergärten und Garagen sind neben den zulässigen Fassaden gemäß 2.1 auch als Holzfassade/ -konstruktion und als Metallkonstruktion zulässig.

2.5 Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur
- als Laubholzhecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen zulässig.

Türen und Tore in den Zäunen inklusive Pfeiler sind aus Holz oder Metall zulässig.
Darüber hinaus sind Pfeiler zur Befestigung der Türen und Tore oder zur Aufnahme von Briefkästen, Klingeln, Sprechanlagen u. ä. in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder Beton zulässig.
Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.
Wenn das Gelände entlang der Grundstückseinfriedung ansteigt, können Abschnitte gebildet werden. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt dann die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche innerhalb des jeweiligen Abschnitts.

3.2 Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen und der Waldfläche sind
- als Drahtzäune oder Stabgitterzäune, auch in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig.

Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von maximal 2,00 m über der Oberfläche des zugehörigen Geländes nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenangabe gilt die Oberfläche des Geländes.
Stützmauern als Bestandteil der Grundstückseinfriedung sind auf die Gesamthöhe anzurechnen.
Wenn das Gelände entlang der Grundstückseinfriedung ansteigt, können Abschnitte gebildet werden. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt dann die Oberfläche des Geländes innerhalb des jeweiligen Abschnitts.

3.3 Einfriedungen zu benachbarten Baugrundstücken dürfen im Abstand von 3m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Wenn das Gelände entlang der Grundstücksgrenze ansteigt, können Abschnitte gebildet werden. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt dann die Oberfläche des Geländes innerhalb des jeweiligen Abschnitts.

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,5 m² zulässig. Werbeträger dürfen die horizontale und vertikale Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Es dürfen nur flach auf der Außenwand liegende Schilder, Kästen oder Einzelbuchstaben sowie auskragende Werbeschilder Verwendung finden. Beleuchtete und leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

4.2 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standplätze auf den Grundstücken sind gärtnerisch einzubinden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

4.3 Sofern zwei Wohnungen in einem Baukörper angeordnet werden, ist dieser so zu gestalten, dass eine Realteilung in zwei Haushälften ausgeschlossen ist. Durch die Anordnung der Fenster darf nicht der optische Eindruck eines Doppelhauses entstehen.

4.4 Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes WR 3 und des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind Staffelgeschosse als oberstes Vollgeschoss mit maximal 50% der Geschossfläche des darunter liegenden Erdgeschosses herzustellen.

5. BUßGELDVORSCHRIFT

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

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Im Plangeltungsbereich sind zwei Bodendenkmale bekannt.
Die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale, welche in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „BD“ gekennzeichnet sind, kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Alle durch Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 Abs. 5 DSchG M-V]. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Die fachgerechte Bergung und Dokumentation wird durch den Erschließungsträger auf allen zu bebauenden und potentiell gemäß Bebauungsplan bebaubaren Flächen (öffentliche und private Flächen) vor Beginn der Erdarbeiten vorgenommen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

2. WALDABSTAND

Innerhalb des festgesetzten Waldabstandes (W) sind gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V i.V.m. WAbst.VO M-V nur die Errichtung baulicher Anlagen, die nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen und Flächenbefestigungen zulässig.
Auf die Genehmigungspflicht gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG M-V wird hingewiesen. Innerhalb der Flächen des 30m-Waldabstandes ist über die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO von der zuständigen Behörde im Einzelfall außerhalb der Bauleitplanung in nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. Dies gilt ebenso für den festgesetzten Spielplatz im Nordwesten des Geltungsbereiches.

V. HINWEISE

1. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Bürgermeister der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

2. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

3. GEWÄSSERSCHUTZ

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

4.1 Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

4.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Eine Kompensation der geringfügigen Beeinträchtigungen der potentiellen Äsungsflächen für Rastvögel erfolgt durch Pflanzung einer sichtverschattenden Heckenstruktur am Außenrand des Plangebietes.
Zum Schutz der Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, steile Böschungen zu vermeiden und Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen. Zuvor hineingefallene Tiere sind zu entnehmen.

5. HINWEISE ZU NATURA-2000-GEBIETEN

5.1 FFH-GEBIET „WISMARBUCHT UND SALZHAFF“
Um den Lebensraumtyp LRT 1230 – „Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation“ zusätzlich zu schützen und bestehende Störungen zu reduzieren, werden folgende Maßnahmen als geeignet angesehen:
- wilde Strandzugänge zu sperren und
- Besucher besser über die Bedeutung des Schutzgebiets, der Einzigartigkeit des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren.

Ein Monitoring der Lebensraumtypen und Habitate der Arten ist nicht erforderlich.

5.2 SPA „WISMARBUCHT UND SALZHAFF“
Eine gezielte Besucherinformation ist geeignet, um Auswirkungen auf die Zielarten des SPA zu minimieren und die bereits vorhandene Stör- und Scheuchwirkung zu reduzieren. Daher wird zur Sicherheit und dem zusätzlichen Schutz der Habitate der Vogelarten eine Besucherinformation als geeignet angesehen.
Hinweisschilder werden dabei als geeignet angesehen, um Besucher des Schutzgebietes hinsichtlich der Bedeutung des Vogelschutzgebietes und der darin lebenden Zielarten zu sensibilisieren. Sie sind geeignete Maßnahmen, um auf die mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen hinzuweisen und über geeignete Verhaltensregeln innerhalb des Schutzgebietes zu informieren.

6. EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

6.1 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME 1 – EM 1
Im Norden angrenzend an die interne Kompensationsmaßnahme 4 (Waldsaum) ist auf dem Flurstück 6/1 auf der Flur 12 der Gemarkung Wismar auf einer Fläche von 426 m² ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zur Aufforstung verwendeten Arten, die Stückzahl und die Pflanzanordnung sind dem gesonderten Antrag auf Erstaufforstung zu entnehmen. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Tore sind im Zaun als Durchgang zum Waldsaum auf privaten Grundstücken nicht zulässig; Durchgänge durch den Waldsaum sind unzulässig.

6.2 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME 2 – EM 2
Auf der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim stehen 16 Teilflächen für externe Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung (Abbildung 1). Externe Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 56.390 m² sind zum Ausgleich der Eingriffe zu realisieren. Auf der Teilfläche 2 ist auf einer Fläche von 53.800 m² eine Aufforstung mit Kiefern und die Entwicklung eines Waldrandes (fünfreihig) nach forstlichen Anforderungen[1] durchzuführen. Der übrige erforderliche Anteil von 2.164 m² ist durch Aufforstung einer weiteren Teilfläche der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim nach forstlichen Anforderungen[1] auszugleichen. Alternativ können auch andere Teilflächen der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim als externe Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe im Gebiet „Seebad Wendorf“ angerechnet werden.

Abbildung 1: Flächen (1 – 16) für externe Kompensationsmaßnahme 2 (Forstamt Gädebehn 2012)

6.3 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME 3 – EM 3
Im Norden des Plangebietes ist westlich des Waldrandes des Landschaftsschutzgebietes L 72b „Küstenlandschaft Wismar-West“ angrenzend an den dortigen Waldweg auf dem Flurstück 3226/6 auf der Flur 1 der Gemarkung Wismar auf einer Fläche von 2.147,5 m² ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zur Aufforstung verwendeten Arten, die Stückzahl und die Pflanzanordnung sind dem gesonderten Antrag auf Erstaufforstung zu entnehmen. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Durchgänge durch den Waldsaum sind unzulässig.

7. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE DES LANDES M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

8. ANFORDERUNGEN DER WASSER- UND SCHIFFFAHRTSVERWALTUNG

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

9. AUFSTELLUNG VON STATIONÄREN GERÄTEN (KLIMAGERÄTE, KÜHLGERÄTE, LÜFTUNGSGERÄTE, LUFT-WÄRMEPUMPEN, MINI-BLOCKHEIZKRAFTWERKE)

Die stationäre Aufstellung von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken innerhalb von Gebieten, die dem Wohnen dienen, unterliegt den Regelungen des *LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-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, Wismar eingesehen werden.

10. MAßNAHMEN DER INFRASTRUKTUR AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Außerhalb des Plangebietes ist zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur die Errichtung von einzelnen Spiel- und Freizeitgeräten bis zum Abschluss des Planverfahrens zu regeln und im städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag zu vereinbaren. Dafür sind Flächen im Parkbereich des Seebad-Wäldchens vorgesehen.

11. REGELUNG DER MAßNAHMEN FÜR AUSGLEICH UND ERSATZ IM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG

In einem städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Erschließungsträger werden die gemäß II. unter Grünflächen, Bepflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote genannten Maßnahmen und deren Ausführung geregelt.

12. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

13. HINWEISE ZUR EINFRIEDUNG MIT LAUBHOLZHECKEN ZU DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND WALDFLÄCHEN

Vorzugsweise sind für Hecken zur Einfriedung der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen folgende einheimische bzw. standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Sträucher: Feld-Ahorn (Acer campestre), Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris), Gewöhnlicher Buchsbaum (Buxus sempervirens), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Weigelie (Weigela spec.), Pracht-Spierstrauch (Spiraea x vanhouttei), Japanischer Spierstrauch (Spiraea japonica), Ranunkelstrauch (Kerria japonica 'Pleniflora'), Deuzie (Deutzia spec.), Johannisbeere (Ribes spec.), Gewöhnlicher Flieder (Syring vulgaris).

14. BUNDESWEHR

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen an die Planung.

15. SICHTFELDER

Innerhalb der Sichtfelder sind für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80m und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

16. LÄRMMINDERUNGSMAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DER MEDIAN-KLINIK VOR BAULÄRM

Lärmmindernd für die Schallausbreitung der Bautätigkeiten im Wohngebiet wirkt sich die Realisierung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen aus. Dies betrifft jedoch lediglich die ebenerdigen Aufenthaltsbereiche außen und ggf. noch das Erdgeschoss des Klinikgebäudes.

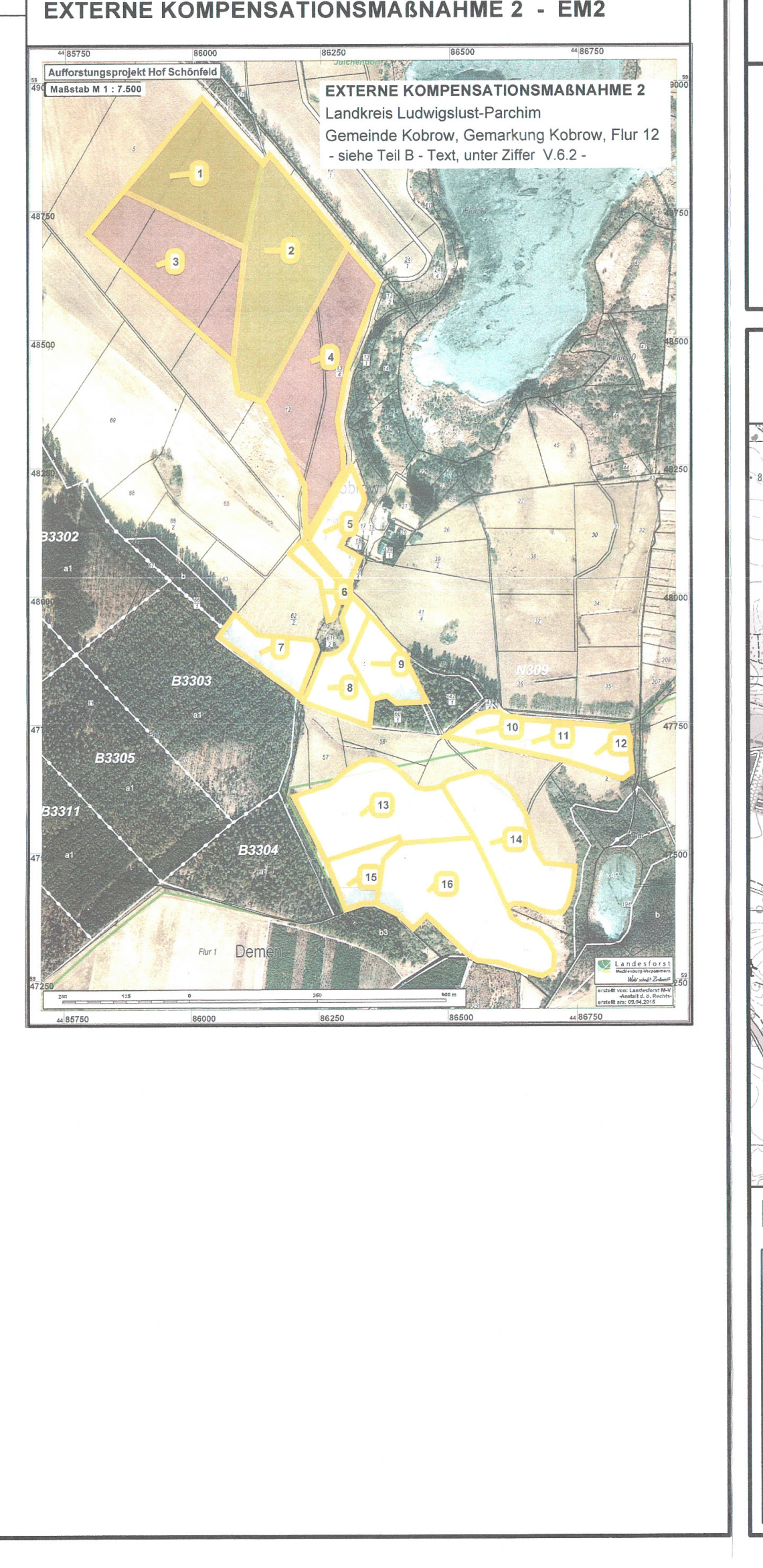
Gutachterlich wurde darüber hinaus ein Spektrum weiterer in Betracht kommender Lärmminderungsmaßnahmen dargestellt:
- Bildung von Bauabschnitten, sodass sich die Bautätigkeiten innerhalb gewisser Zeitspannen jeweils auf Teile des Plangebietes beschränken;
- Arbeitszeiten auf den Baustellen nur zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr außerhalb der Nachtzeit, ggf. Regelungen von Ausnahmen im Einzelfall;
- Nutzung lärmarmer Maschinen;
- Beschränkung der Einsatzzeiten lärmintensiver Maschinen/ Geräte auf < 8 Stunden/Tag bzw. bei besonders hoher Lärmintensität auf < 2,5 Stunden/Tag;
- Einbau der Fenster in den Gebäuden, bevor mit lärmintensiven Innenausbauarbeiten begonnen wird;
- Anweisung der Baufirmen, auf lärmarmes Verhalten zu achten und beispielsweise große Fallhöhen, unnötige Schlaggeräusche etc. zu vermeiden und Baumaschinen bei Nichtgebrauch abzuschalten.

Die Einhaltung der bundesrechtlichen Regelungen zum Immissionsschutz im Rahmen der Bauphase obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

---

[1] Aufforstungsgenehmigung vom 20.11.2012, erteilt durch das Forstamt Gädebehn, Rönkenhofer Weg 2, 19089 Gädebehn, Aktenzeichen: 7444.11

EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME 2 - EM2


Aufforstungsprojekt Hof Schönfeld
Maßstab M 1 : 7.500
EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME 2
Landkreis Ludwigslust-Parchim
Gemeinde Kobrow, Gemarkung Kobrow, Flur 12
- siehe Teil B - Text, unter Ziffer V.6.2 -
85750
86000
86250
86500
86750
1
12
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.09.2013.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.11.2013 im Stadtanzeiger erfolgt.

Wismar, 21.06.2016 Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 07.03.2014 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar, 21.06.2016 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 27.02.2014 bis zum 26.03.2014 während der Dienststunden
Montag und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr sowie
Dienstag 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 22.02.2014 ortsüblich im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden.

Wismar, 21.06.2016 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 30.09.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 21.06.2016 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, 21.06.2016 Der Bürgermeister

5.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.10.2015 bis zum 11.11.2015
während der Dienststunden
Montag, Dienstag und Mittwoch von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr,
Donnerstag von 8:30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr und
Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 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 können, am 30.09.2015 ortsüblich im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, 21.06.2016 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 26.05.2016 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, 21.06.2016 Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 26.05.2016 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 26.05.2016 gebilligt.

Wismar, 21.06.2016 Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde aus der im Parallelverfahren durchgeführten 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, 21.06.2016 Der Bürgermeister

9. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 26.05.2016 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, 21.06.2016 Der Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich im Stadtanzeiger am 25.06.2016 bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 25.06.2016 in Kraft getreten.

Wismar, 27.06.2016 Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 08.10.2015 wird im Geltungsbereich als richtig dargestellt bescheinigt.

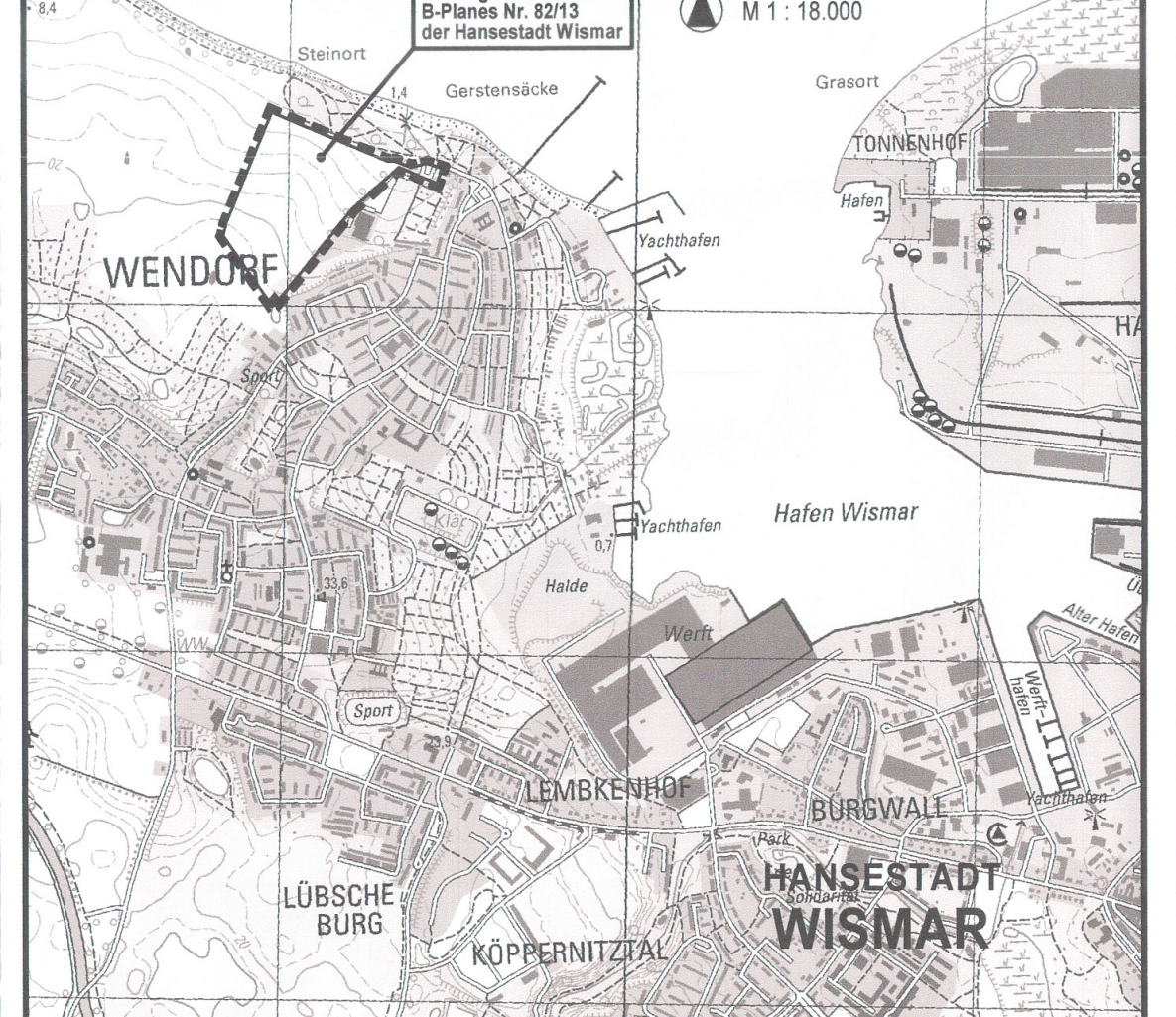
Wismar, den 09.06.2016 Leiter des Fachdienstes Kataster- und Vermessung des Landkreises NWM

SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13 "WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF"

GEMÄß § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.05.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Übersicht



HANSESTADT WISMAR

STAND: SATZUNG
26. Mai 2016

BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13
"WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF"