

# TEIL B    TEXT

## A)    **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.    **Allgemeines Wohngebiet WA**

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus drei Teilbereichen: WA 1, WA 2 und WA 3.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Im WA 1 können ausnahmsweise Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

#### 1.2.    **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum**

(§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 1.390 m<sup>2</sup> und folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten:
  - Back- und Fleischwaren
  - Drogeriewaren
  - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
  - Pharmazeutika
  - Reformwaren
  - Schnittblumen
  - Zeitungen/Zeitschriften
- Auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsraumfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung sind nicht zentrenrelevante sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente zulässig.
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Büros und Verwaltungen
- Nichtstörende gewerbliche Einrichtungen

Wohnungen sind ab einschließlich dem 1. Obergeschoss zulässig und ab dem 3. Obergeschoss zwingend vorzusehen.

## 1. Änderung:

### ~~1.3. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette (§ 11 BauNVO)~~

~~Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:~~

- ~~- Kfz-Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen~~

### **1.3. Fläche für den Gemeinbedarf** (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung eines Gebäudes mit maximal einem Vollgeschoss zur Unterbringung von WC-Anlagen sowie von Einrichtungen für die Stadtinformation (Informationspunkt) innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die Errichtung zugehöriger befestigter und unbefestigter Freianlagen, Fahrradabstellanlagen, Ladestationen sowie Spielgeräte ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Wurzelschutzbereich des benachbarten zur Erhaltung festgesetzten Baumes sind Versiegelungen mit Ausnahme von teilversiegelten Fußwegen nicht zulässig. Der Wurzelschutzbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

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

### **2.1. Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 (1) BauNVO)

#### **Bezugspunkte**

Für die festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhenlage des dazugehörigen öffentlichen Straßenabschnittes.

Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bezeichnet.

Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußeren Schnittpunkte der beiden Dachschenkel. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

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

In den Bereichen WA 1 und WA 3 gilt als Bezugspunkt für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse)

die mittlere Höhenlage der Straßen Schatterau/Turmstraße bzw. Großschmiedestraße. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung sind aufgrund der Höhenlage zusätzlich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zulässig.

Im Bereich der Flurstücke 1854/5 und 1854/6 im WA 2 gilt als Bezugspunkt für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse) die mittlere Höhenlage der Dr.-Leber-Straße. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung sind aufgrund der Höhenlage zusätzlich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zulässig.

## **2.2. Zahl der Vollgeschosse - Staffelgeschoss**

(§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Zusätzlich zu der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist den Teilbereichen WA 1 und WA 2 auf den Gebäuden die Errichtung jeweils eines Staffelgeschosses (S) als Vollgeschoss mit einer maximalen Größe von 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig.

## **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

### **Abweichende Bauweise**

(§ 22 (4) BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 23 (3) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und 2 ist es zulässig, die festgesetzten Baugrenzen für Anbauten wie Treppenhäuser oder Aufzüge um das Maß von maximal 2,50 m Tiefe auf maximal 20 % Länge je Gebäudeseite zu überschreiten.

Im WA 2 ist zwischen den Gebäuden die Errichtung von Verbinderbauten in einer Breite bis zu 1/3 der jeweiligen Seite der angrenzenden Gebäude zulässig.

## **4. Nebenanlagen und Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Nebenanlagen für die Kleintierhaltung) nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 sowie § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

### **4.1. Nebenanlagen und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sofern eine direkte Grundstückszufahrtsmöglichkeit besteht. Die

Flucht der straßenseitige Baulinie bzw. Baugrenze darf nicht überschritten werden. Überdachte Stellplätze und Garagen müssen mit der Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.

Im Bereich der Flurstücke 1889/1, 1890/1, 1891/1 und 1892/1 (WA 3) können Garagen in die Bebauung integriert werden. In diesem Fall ist kein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

#### **4.2. Nebenanlagen und Stellplätze ~~in den Sonstigen Sondergebieten~~ im Sonstigen Sondergebiet**

~~In den Sonstigen Sondergebieten~~ Im Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

##### 1. Änderung:

#### **4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche**

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche ist das Errichten von Fahrradabstellanlagen sowie Ladestationen als hochbauliche Anlagen zulässig.

Im Wurzelschutzbereich des zur Erhaltung festgesetzten Baumes sind Versiegelungen mit Ausnahme von teilversiegelten Fußwegen nicht zulässig. Der Wurzelschutzbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

#### **5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)**

##### 1. Änderung:

#### **5.1. Schallemissionen**

##### **~~Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette~~**

~~Zur Einschränkung und zur Vorsorge gegen Schallemissionen ist im Sondergebiet die Parkpalette so zu gestalten, dass das oberste Parkdeck mit einer geschlossenen Wand in Richtung der Turmstraße und zusätzlich mit daran anschließenden Schenkeln in Richtung der Dr. Leber Straße von jeweils mindestens 10,00 m Länge ausgestattet ist. Das resultierende Schalldämmmaß der Schallschutzwand  $R_w$  muss mindestens 20 dB betragen. Diese Schallschutzwand ist mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über der Oberkante des obersten Parkdecks auszuführen.~~

~~Die direkten Zu- und Abfahrten der Parkpalette sind grundsätzlich einzuhausen.~~

**Pkt 5.1. entfällt**

## 5.2. Schallschutzmaßnahmen

### Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende Lärmpegelbereiche dargestellt:

Teilbereich	Lärmpegelbereich	
	alle anderen Seiten	der Straße abgewandte Seite
<b>WA 1</b>		
Dr.-Leber-Straße 1-3; Rückseite Gebäude Großschmiedestraße 41	IV	III
<b>WA 2</b>		
Dr.-Leber-Straße 5	V / IV	III
Dr.-Leber-Straße 7, 9	IV / III	II
Planstraße A	III	II
<b>WA 3</b>		
Turnerweg 2	IV	III
Schatterau 34-50	III	III / II
Turmstraße 32-44	III	III

### Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum werden folgende Lärmpegelbereiche dargestellt:

Teilbereich	Lärmpegelbereich	
	alle anderen Seiten	der Straße abgewandte Seite
<b>SO Dienstleistungs- und Einkaufszentrum</b>		
Dr.-Leber-Straße	V	III / II
Turnerweg	V / IV	II

Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet ist folgendes zu gewährleisten:

1. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

2. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten (der jeweiligen Straße abgewandte Seiten) anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Dauerlüftungen) einzubauen.
3. Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, -Terrassen) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V nur an lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.
4. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten (Straßen) darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
5. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet mit Ausnahme der geplanten Parkpalette. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1 bis 3 abgewichen werden.
6. Der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **6. Flächen oder Teile baulicher Anlagen mit Festsetzungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 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 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.
- Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen die den Fortbestand gefährden, und auch während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920, zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gleichwertig zu ersetzen.
- Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer der verwendeten Baumart angepassten Größe auszubilden. Straßenbäume/ Verkehrsbegleitgrün sind vor Anfahrtschäden zu schützen.

- Bäume die im Bereich zukünftiger Baufenster liegen, müssen vor Baubeginn bei der unteren Naturschutzbehörde zur Fällung beantragt werden. Die entsprechende Auflage zur Kompensation erfolgt ebenfalls durch die Behörde und wird nicht über den Bebauungsplan geregelt.
- Grünflächen sind entsprechend der Artenliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind frei von baulichen Anlagen zu nutzen.
- Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen entlang der Turmstraße ist der bisher teilversiegelte Bereich der Stellplatzanlage zurückzubauen. Im Anschluss ist die Fläche der ehemaligen Wallanlage fachgerecht als Ausgleich in Form einer parkartigen Grüngestaltung mit heimischen Gehölzen anzulegen. Auf mindestens 50% der Gesamtfläche sind Baum- und/oder Gehölzgruppenpflanzungen entsprechend der Artenliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Bereich der **südwestlich gelegenen** öffentlichen Stellplatzanlage ist entlang der Dr.-Leber-Straße in Fortführung der Gebäudeflucht des benachbarten Sondergebietes die Anpflanzung von Bäumen einschließlich der Baumscheibenbepflanzung entsprechend der Artenliste vorzunehmen.
- Zusätzlich sind im Bereich der **südwestlich gelegenen** öffentlichen Stellplatzanlage mindestens 20 Bäume einschließlich der Baumscheibenbepflanzung entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu erhalten.

### 1. Änderung:

- ~~Im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Parkpalette sind mindestens sechs Bäume einschließlich der Baumscheibenbepflanzung entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu erhalten.~~
- Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind mindestens 14 Bäume einschließlich Baumscheibenbepflanzung entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu erhalten. Die Neuanpflanzung der Bäume ist vor Inbetriebnahme der Stellplatzanlage vorzunehmen.  
Für die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist aufgrund der vorbelasteten Böden im Untergrund eine Bodenverbesserung in Form eines Bodenaustausches erforderlich. Die Größe des Austauschs erfolgt in Abhängigkeit der jeweiligen Pflanzgrubengröße (die 2fache Größe in Breite und 1,5-fache Größe in Tiefe des jeweiligen Wurzelwerks), für Bäume ein Volumen von mindestens 12 m<sup>2</sup>.  
Offene Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen.

- Zur Sicherung des Begrünungszieles ist für private Bauflächen mit der Bauanzeige 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.

### **Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Grünflächen sowie sonstigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Artenliste)**

Für Bepflanzungen auf den festgesetzten privaten und öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Baum- und Straucharten vorrangig zu verwenden:

- Kolkwitzie, Deutzie
- Garteneibisch, Hortensien
- Schneeball, Spierstrauch
- Sommerflieder, Flieder
- falscher Jasmin, Zaubernuss
- Forsythie, Weigelie
- Apfel-, Weinrose
- Stechpalme, Kirschlorbeer
- Feuerdorn, Zierquitte
- Kuchenbaum, Trompetenbaum
- Blumenesche, Blumenhartriegel
- Magnolie, Zierkirsche
- Kugelrobinie, Rotdorn
- Zierapfel, Zierpflaume
- Ahorne , Linden in versch. Sorten
- vielblütige Rose
- Haselnuss, Holunder
- Felsenbirne, Hundsrose
- Schlehe, Pfaffenhütchen
- Erbsenstrauch, Kornellkirsche
- Blasenspiere, Heckenkirsche
- weidenblättrige Felsenmispel
- Hartriegel, Weißdorn
- Liguster, Kreuzdorn
- Feldahorn, Spitzahorn, Eberesche
- Hainbuche, Rotbuche
- Stieleiche, Linde

Die Anpflanzungen sind mit folgenden Mindestqualitäten vorzunehmen:  
bei Verkehrsbegleitgrün - in der Qualität ohne Ballen, Höhe 30/40  
bei Solitärpflanzungen - in der Qualität ohne/mit Ballen, Höhe 100/150 cm  
bei Bäumen - im Stammumfang 18/20 cm.

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

## **B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

( § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

Die baugestalterischen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ sind zu beachten.

### **1. Gebäudegestaltung**

#### **1.1. Außenwände**

Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk auch glatt verputzte Wandflächen oder geschlämmte Kalksandsteinfassaden in hellen Farbtönen, z.B. in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau oder Kombinationen dieser Arten der Außenwandgestaltung zulässig. Andere Baustoffe entsprechend der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ dürfen verwendet werden.

Nicht zulässig 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.

Bei neu zu errichtenden Gebäuden im WA 2 sowie in den Sondergebieten ist die Ausführung der Öffnungen auch in anderen Formaten, als in der Gestaltungssatzung vorgegeben, zulässig.

#### **1.2. Dachflächen**

Abweichend von der Gestaltungssatzung werden für das WA 1, WA 2 und ~~die Sondergebiete~~ **das Sondergebiet** keine Steildächer festgesetzt. Es ist zulässig, die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung bis 48° oder als Flachdächer auszuführen.

##### 1. Änderung:

Für das Gebäude auf der Fläche für Gemeinbedarf wird ein Flachdach festgesetzt.

Dachflächen dürfen nur mit reflektionsfreien, d.h. nicht glänzenden Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden.

##### 1. Änderung:

Eine extensive Dachbegrünung des Gebäudes auf der Fläche für Gemeinbedarf ist zulässig.

Bei Errichtung von Doppelhäusern sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwand- und Dachflächengestaltung zu verwenden.

### 1.3. Fotovoltaikanlagen/ Solaranlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Fotovoltaikanlagen/ Solaranlagen an/auf Gebäuden können im Einzelfall zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) die Anlage auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite angeordnet wird, so dass sie weder vom öffentlichen Straßenraum noch von touristisch besuchten Kirchtürmen der Stadt sichtbar sind
- b) die Anlagen nicht aufgeständert sind
- c) die Anlagen die Farbe der Dachdeckung aufnehmen
- d) sich gestalterisch und harmonisch in die bestehende Architektur einfügen.

Auf untergeordneten Nebengebäuden im Hofbereich wäre eine Aufständigung und abweichende Farbe zulässig, sofern Punkt a) erfüllt wird.

#### 1. Änderung:

In ~~den Sondergebieten~~ dem Sondergebiet sind die Anlagen auf den Dächern der Gebäude bzw. Gebäudeteile zulässig.

Für die Fläche des Gemeinbedarfs sind derartige Anlagen auf dem Dach des Gebäudes ausgeschlossen.

### 2. Garagen

Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der Hauptgebäude zu erfolgen.

### 3. Einfriedungen

An der Planstraße A sind aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtwinkel) Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe zulässig. Die Einfriedungen sind entsprechend der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ auszuführen.

### 4. Verkehrsflächen

Abweichend von der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ sind für befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sowie der Ge-

meinbedarfsfläche folgende Flächen zu verwenden: Beton- und/oder Natursteinpflaster in den Farben grau, anthrazit und/oder rotbunt oder Holz.

## **5. Werbeanlagen**

- 5.1. Fest installierte Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig.  
Je Gewerbeeinheit ist nur eine Werbeanlage entweder im Sinne von 5.3. oder 5.4. zulässig.
- 5.2. Werbeanlagen dürfen die Traufe und den Ortgang des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen an Fassaden mehrgeschossiger Gebäude ausschließlich in der Erdgeschosszone bis einschließlich des Brüstungsfeldes über dem Erdgeschoss angeordnet werden.
- 5.3. Bei parallel zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen sind a) auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben, b) ein auf die Wand gemalter Schriftzug oder c) ein auf eine transparente Plexiglasscheibe aufgebrachter Schriftzug zulässig.  
Werbung in Form von Einzelbuchstaben oder als Logo ist nur a) unbeleuchtet oder b) indirekt beleuchtet mit Silhouettenwirkung zulässig.  
Senkrecht zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind nur a) unbeleuchtet oder b) dekupiert zulässig.  
Leuchtkästen jeglicher Art und Ausführung sind unzulässig.
- 5.4. Werbefahnen sind am Gebäude im Bereich des Erdgeschosses und als einzelstehende Anlage zulässig.

## **6. 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.

## **Hinweise**

### **1. Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Denkmalsbereiches Altstadt sowie der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“.

Neubauvorhaben bedürfen der Vorstellung und Befürwortung des Sachverständigenbeirates der Hansestadt Wismar. Der Sachverständigenbeirat berät als unabhängiges Fachgremium der Hansestadt Wismar bei der Entwicklung des Welterbes mit dem Ziel, eine hohe Qualität des Stadtbildes und der Baukultur zu si-

chern sowie städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß DSchG M-V und den §§ 144, 145, 172 und 173 BauGB in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig.

Des Weiteren gelten für den Planbereich bzw. Teile des Planbereiches die Satzung der Hansestadt Wismar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“ vom 18.07.1992, die Erhaltungssatzung Wismar-Altstadt vom 18.03.1992 sowie die örtliche Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ vom 18.06.1992.

## **2. Bodendenkmalschutz**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt“. Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) erforderlich.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des „Bodendenkmals Altstadt“ sicherzustellen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) spätestens vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen ist eine baubegleitende archäologische Betreuung sicherzustellen. Mit dem LAKD, dem die wissenschaftliche Ausgrabung und Bergung von Bodendenkmalen obliegt, ist hierfür frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten Kontakt aufzunehmen und eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen und personellen Rahmen der archäologischen Maßnahme fixiert.

Die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Für Bodendenkmale, die zufällig neu entdeckt werden, sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V S. 438) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### 3. Bodenschutz / Abfall

#### Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird jedoch nicht übernommen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne BBodSchG festgestellt, sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannten Personen verpflichtet, unverzüglich den Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

#### Abfallentsorgung

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten und unbelasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht.

Hierbei sind die Abfälle gemäß § 9 KrWG zur Verwertung und Behandlung getrennt zu halten.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

#### 1. Änderung:

Bei Bodenabtrag ist die LAGA M 20 mit Probenahme nach LAGA PN 98 anzuwenden.

### 4. Munitionsfunde

Das Plangebiet ist entsprechend dem Geoportal Mecklenburg-Vorpommern als kampfmittelbelastet gekennzeichnet. Hier fanden 1945 Kampfmittelabwürfe statt. Aufgrund der Nutzung nach erfolgter Munitionsberäumung in den vergangenen Jahren (Bürohaus, Kindertagesstätte, Parkplatz) ist jedoch von einer akuten Gefährdung nicht auszugehen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung erhält man als Vorhabenträger gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophen-

schutz M-V (LPBK). Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor der Bauausführung empfohlen.

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 stets mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des LPBK zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## 1. Änderung:

### **5. Artenschutzrechtliche Belange**

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beräumung der Flächen (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gehölzen) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Arten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

### **6. Gehölzschutzmaßnahmen**

Alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten.

Bis auf die Herstellung teilversiegelter Fußwege sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich unzulässig. Der Wurzelschutzbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

### **7. Baumaßnahmen/ Ökologische Baubegleitung**

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen im Wurzelschutzbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, falls zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten. Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes wie z.B. DIN 18920 und RAS-LP 4.

## **8. Gewässerschutz**

Der Planbereich befindet sich gegenwärtig außerhalb der z.Zt. geltenden Trinkwasserschutzzonen gemäß Beschluss Nr. 30-7/85 vom 17.05.1985.

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen. Entsprechend dem vorliegenden Entwurf hierzu wird sich der Geltungsbereich der 1. Änderung zukünftig in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof befinden. Gemäß der künftigen Wasserschutzgebietsverordnung ist die Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen erlaubt, sofern die Vorgaben der RiStWag beachtet werden. Die RiStWag gibt vor, dass die Befestigung der Verkehrsflächen wasserundurchlässig sein muss. Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist zu sammeln und aus dem Wasserschutzgebiet hinauszuleiten.

## **9. Technische Normen und Grundlagen**

Die als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan genannten DIN-Normen, technischen Regelwerke, Erlasse und Verordnungen können im Bauamt, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.