SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 76/09
" WOHN- UND MISCHGEBIET LÜBSCHE BURG OST"
TEIL A PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mischgebiete (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
Gh/Sd Gebäudehöhe als Höchstmaß
Th/Hsp Traufhöhe als Höchstmaß
z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

a Abweichende Bauweise

o Offene Bauweise

4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Gemeinbedarf

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

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

VR Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich

F/R Fuß- und Radweg, öffentlich

Fußgängerbereich, öffentlich

Straßenrinnen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Ver- und Entsorgungsfläche

Elektrizität

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

Parkanlage, öffentlich

Spielplatz, öffentlich

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

Erhaltung Baum

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze Geltungsbereich

Abgrenzung Nutzungen

MI Gem.- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für deren Bindung an Wandelt auf unwegbarbarene Stoffe beseitigt (Altablagerungen)

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

TEIL B TEXT

I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 BauG)

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1. **ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)**
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus all Teilbereichen.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzelhandel:
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Einzelhandelsnutzungen allgemein nicht zulässig.

1.2. **MISCHGEBIET (MI)**
(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Mischgebiet besteht aus fünf Teilbereichen.
Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig.
Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzelhandel:
Im Mischgebiet sind Einzelhandelsnutzungen allgemein nicht zulässig.
Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 400 m² und folgenden Sortimenten zugelassen werden:
Back- und Fleischwaren
Drogeriewaren
Getränke (ohne Glasmusemittel (inkl. Getränke)
Pharmazeutika
Reformwaren
Schnittblumen
Zeitungen/Zeitschriften
Die Zulässigkeit von Läden mit einer Verkaufsraumfläche der zweiten Verkaufsrichtung sind nicht zentrenrelevante sowie die zentrenrelevante Sortimente zulässig.

In Betrieben gewerblicher Art ist der Verbrauch an der Stätte der Leistung produzierten Waren (sogenannter „Handwerkerhandel") zulässig.

1.3. **FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist die Errichtung und Nutzung von sozialgebundenen Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.
Die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen der Gemeinbedarfsfläche Anlagen als Spiel- und Kommunikationsflächen, Fernsprechhäuschen, Briefkästen für kleiner einschränkbare Lüftungsanlagen, ähnliche Sitzgelegenheiten, Spielhäuser etc. sowie KFZ-Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze ausnahmsweise zulässig.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt auf dieser Gemeinbedarfsfläche: 0,4.

1.4. **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (östlich des WA 6 bis ist die Errichtung von Spielplätze/Spielgeräten für die Altersklasse bis zu 12 Jahren zulässig.

1.5. **BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 bis WA 11 sind aus städtebaulichen Gründen eine beschränkte Anzahl der Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

1.6. **BEDINGTES BAURECHT**
(§ 9 Abs. 2 BauGB):

Eine Bebauung in den mit Planzeichen 15.8 PlanZV gekennzeichneten Flächen des WA 1 und WA 2 ist erst dann zulässig, wenn in den Teilbereichen WA 3 und WA 4 im Sinne von § 47 Lärmschutzverordnung:
- die WA 3 mit einer geschlossenen mindestens 5,00 m hohen Regelbebauung entsprechend der Festsetzungen bebaut ist, oder alternativ
- in der gekennzeichneten Zone im WA 3 ein mindestens 6,00 m hoher Wall errichtet worden ist.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1. **ZULÄSSIGE ÜBERSCHREITUNGEN DER GRUNDFLÄCHE**
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Überschreitungen der Grundflächenzahl sind für Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in den Baugebieten sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf bis zu 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.2. **BEZUGSPUNKTE / AUSNAHMEN BEI HÖHENFESTSETZUNGEN**
(§ 16 Abs. 6 und § 18 BauNVO)

2.2.1. Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Straßenhöhe der zugehörigen erschließenden Straßenbaulichkeiten (Achse der öffentlichen Straße bzw. der Privatwege).

2.2.2. Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt bei geneigten Dächern als Traufhöhe der Schnittpunkt von Außenwandoberkante und Dachoberkante.
Bei Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z.B. Pult- oder Flachdächern gilt die Traufhöhe der obere Wandoberkante des aufsteigenden Mauerwerkes der zulässigen Vollgeschosse ohne Dach- oder Staffelgeschosse (Oberkante der Deckenkonstruktion des Daches). Die Traufhöhe ist an der Straßenseite des zugehörigen Gebäudes oder Bratsurgen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

2.2.3. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen mit Flachdächern entspricht der festgesetzten zulässigen Firsthöhe. Als Gebäudehöhe wird hier der oberste Abschluss der Dachkonstruktion (Oberkante Dachhaut) bzw. Staffelgeschosses einschließlich Attika bzw. geschlossene Brüstung festgesetzt.

2.2.4. Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine, Photovoltaik- oder Antennenanlagen auf bis zu 5 % der Grundfläche des Gebäudes und bis zu 20 % der zulässigen Höhe zulässig.

2.3. **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - STAFFELGESCHOSS**
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Zusätzlich zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist auf den Gebäuden in allen Teilbereichen die Errichtung eines Staffelgeschosses mit einer maximalen Größe von 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses und mit einem Mindestabstand zur Traufe des letzten Vollgeschosses von umlaufend 1,50 m (Außenmaß) zulässig.

3. **BAUWEISE UND ÖRTLICHBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 9 Abs. 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.
Die Bebauung in den Teilbereichen WA 1, WA 2, MI 1 und MI 3 kann in offener, halboffener oder geschlossener Form erfolgen. Im Teilbereich WA 3 ist ausschließlich eine geschlossene Form zulässig.
Gestattet sind auch Garagenhof- oder Atriumhäuser.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Überschreitung der Baugrenze für Gebäudeteile wie z. B. Erker, Balkone, Windfänge u.ä. bis zu einem Drittel der Gebäudetiefe ist max. 1,50 m zulässig.

Im Bereich WA 2 ist es entlang der Straße Zum Festplatz zulässig, die festgesetzte Baulinie über die gesamte Fassadenlänge des Gebäudes um maximal 3,0 m zurückzusetzen.

4. **HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE**
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Wohngebäuden und bei allen anderen Gebäuden mit Aufenthaltsräumen max. 0,50 m und bei WA 2 BauGB Teilbereiches 2.00 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Straßenbaulichkeiten des zugehörigen erschließenden Straßenabschnittes (Fahrbahn, Straßenachse).
Ausnahmen von der Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzung erhöhte Aufwendungen z. B. Bodenregulierungen beim Anschluss an das System der Abwasserbeseitigung bedeuten würde.

5. **NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen zur Kleinkeriahrung sind in allen Baugebieten unzulässig.

Für alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gilt:
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss in jedem Fall mindestens 3 m betragen.
Gleiches gilt für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.
Auch diese dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Der Abstand zu allen öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 3 m betragen. An der Einfahrtsseite ist ein Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Nicht überdachte Stellplätze sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde auch in anderen Bereichen zulässig.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze auf den Grundstücken hat entsprechend der Richtzahlen in der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar vom 20.06.2012 zu erfolgen. Abweichend von dieser Satzung werden im Bereich des Plangebietes die Punkte 1.1 und 1.3 der Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:

1.1.	Einfamilienhäuser	1 - 2 Stellplätze je Wohnung, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Grundstück
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,4 Stellplätze je Wohnung zuzüglich 10 % für Besucher

6. **MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzung als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, dargestellt mit den Planzeichen 15.5 PlanZV zugunsten der Allgemeinheit, der Erschließungsträger und / oder der Anlieger kann erfolgen, wenn die Erschließung aller betroffenen Grundstücke ordnerweig gesichert ist.

7. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

Schutzmaßnahmen von Verkehrslärm
In den Teilbereichen MI 3 und MI 5 ist durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass keine Aufenthaltsräume von Wohnungen in Richtung zu der Straße Zum Festplatz und Lübsche Straße ausgerichtet werden. Dies gilt auch für die Anordnung von Außenwohnbereichen.
Im Teilbereich MI 3 und MI 5 ist entlang der Straße Zum Festplatz und MI 5 Außenhaltsräume mit Ausrichtung zur Lübschen Straße zugelassen werden, wenn vor den Fassaden/Fenstern bauliche Schallschutzmaßnahmen die zweischaligen Fassaden/Glas, wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien oder Wintergärten vorgesehen werden.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Zonen der Lärmpegelbereiche III bis V (LPB III – V, Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV) an der Lübschen Straße entsprechen die angegrenzten Mischgebiete sowie an der Straße Zum Festplatz müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V) die nachfolgenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (R'w) erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schallдämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile R'w,ges [dB(A)]	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 – 65	40	35
IV	66 – 70	45	40
V	71 – 75	50	45

Die in der vorgenannten Tabelle ausgewiesenen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind ggf. in Abhängigkeit von Verhältnis der Grundfläche des Raumes zur gesamten Außenfläche nach Table 9 DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.
Für zum Schlafen geeignete Räume in den Lärmpegelbereichen III – V sind schallgedämmte Lüftungseinheiten vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum dauernden Aufenthalt von Menschen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Zonen (LPB III – V PlanZV (LPB III – V) gekennzeichneten Zonen ist ein Schallschutznachweis entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile vorzulegen. Dieser ist bei der Erteilung der Bauvorgrundlagen gem. Bauvorlagenverordnung vorzulegen. bei gemäß § 62 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern verfahrensfreien Bauvorhaben ist der Nachweis der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Schutzmaßnahmen vor Freizeitlärm
Im an den Festplatz angrenzenden Bereich WA 3 ist vor Errichtung der Bebauung in den mit den Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV gekennzeichneten Zonen (WA 1 und WA 4 sowie Teile des WA 2, WA 5 und WA 8) eine geschlossene Regelbebauung mit einer Mindesthöhe von 6,00 m zu realisieren.
Wenn in Abstimmung mit dem zuständigen Grundnegesetzlung sicherzustellen, dass keine Aufenthaltsräume (im Sinne von § 47 LBauO M-V) mit Ausrichtung zum Festplatz angeordnet werden. Dies gilt auch für die Anordnung von Außenwohnbereichen.
Ausnahmsweise können Aufenthaltsräume der Regelbebauung mit Ausrichtung zum Festplatz zugelassen werden, wenn von den Fassaden/Fenstern bauliche Schallschutzmaßnahmen die zweischaligen Fassaden/Glas, wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien oder Wintergärten vorgesehen werden.
Alternativ zur Regelbebauung ist vor einer Bebauung in den gekennzeichneten Zonen auf der Fläche des Festplatzes ein mindestens 6,00 m hoher Wall zu errichten. Die Bepflanzung der sichtzugewandten Seiten ist entsprechend anzulegen zu errichten und mit Pflanzen entsprechend der Pflanzlisten Teil B, Text Nr. 9 und 10 zu begrünen.

8. **MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER LEISTUNGS- UND FUNKTIONSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTS**
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber europäischrechtlich geschützten Tierarten sind Gehölzbeseitigungen grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel, d.h. im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar durchzuführen. Zum Schutz potenziell vorkommender Bodenbrüter sind Baufeldmachungen durch Beseitigung der Vegetation und Abschieben des Oberbodens außerhalb der Aufzuchtphase der Vögel, d.h. im Zeitraum vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen.
Sind Gehölzbeseitigungen oder Baufeldräumungen in der obrigen Zeit nicht vermeidbar, ist vor Beginn der Maßnahmen eine Prüfung der betroffenen Flächen durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass europarechtlich geschützte Tierarten nicht entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind. Bei Nachweis ist die Bauausführung unter Berücksichtigung der Brut- und Gelege/Jungtierzeiten oder Baufeldfreimachungen auch innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase zulässig.

9. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. m. § 18 BNatSchG)

Die zur Errichtung festgesetzten Einzelbäume in Plangebiet sowie die Gehölzfläche Parkanlage Koppernitztal sind dauerhaft von Bestrichtigungen, die den Fortbestand gefährden und auch während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs- und Standsicherheit zuständig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit der zuständigen Behörde unverzüglich zu ersetzen.
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist der Erhalt und die Wiederbrütung fußläufiger Vegetationsbestand zulässig.

Entlang der Planstraßen und Fuß- und Radwege bzw. in der Parkanlage/Spielplatz angrenzend an die Straßen sind Bäume der Arten und Qualitäten nach Pflanzenliste Anlagen und nachfolgender Artenliste mit einem Stammumfang 18/20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- Rotbuche
- Stieleiche in Sorten
- Hainbuche in Sorten
- Roskastanie in Sorten
- Winterlinde in Sorten
- Silberpappel
- Traubenkirsche
- Vogelkirsche in Sorten
- Winterlinde in Sorten
- Vogelkirsche in Sorten
- Walnuss
- Baumhasel
- Felsahorn

Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 4 m² auszubilden. Straßenbäume bzw. Verkehrsgegliedert sind ggf. mit Anfahrschutzen zu sichern.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im südöstlichen Plangebiet (Kopernitztal) sind auf Flächen in einer Größe von ca. 7.800 m² zwischen Hauptweg und Höhenweg der Jungeuche zu beseitigen. Einzelgehölze freizustellen und Gehölzbestand in Form von Gruppenpflanzungen zu ergänzen.
Innerhalb der Fläche sind 75 hochstämmige, heimische Bäume in der Pflanzqualität 18/18 cm der Arten vorwiegend Rotbuche (Fagus sylvatica) und Stieleiche (Quercus robur), Roskastanie (Aesculus hippocastanum) und Hainbuche (Carpinus betulus) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
Im Bereich der Jungeuche ca. 1.600 m² nördlich des Höhenweges sind der Jungeuche zu beseitigen. Einzelgehölze freizustellen und baumfegerbereite Maßnahmen an Gehölzstand auszuführen.

In begrünbaren Einzelflächen ist eine Fällung von festgesetzten Einzelbäumen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde auf Antrag möglich. In diesem Fall sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

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

Nicht bebaubare bzw. nicht bebaute private Flächen sind als private Grünflächen zu gestalten. Auf diesen sowie auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz sind neben der gärtnerischen Gestaltung mit Obstbäumen, sträuchern und anderen Pflanzen folgende Arten zu verwenden:

- Kolkwitzie, Deutzie
- Pfeifenstrauch, Weigelie
- Schneeball, Spierstrauch
- Sommerflieder, Flieder
- Mehlbeer, Jasmin, Zaubernuss
- Forsythie, Weigelie
- Ginster, Heide
- Steckpalme, Kirschlorbeer
- Feuerdorn, Zierquitte
- Felsenmispel, Felsenbirnbaum
- Blumenesche, Blumenhartriegel
- Magnolie
- Kirschlorbeer, Felsenmispel, Heckenkirsche, Felsenbirne, Pfaffenröschen
- Kugelstolze, Eibe
- Ahorn, Eberesche, Zierbirne, Zierkirsche
- Ahorn, Linde, Eiche und Eberesche in Sorten

Die Pflichten können individuell mit Bäumen in der Qualität ohne Ballen, in der Höhe 100/150 cm bzw. in der Qualität mit Ballen, im Stammumfang 12/14 cm bei Bäumen begrünt werden. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu schützen und zu erhalten.

Auf immergrüne Nadelgehölze wie z.B. Lebensbaum und Scheinzypresse ist bei allen Pflanzungen im Plangebiet sind auf den Ersatzpflanzungen im oberwähnenden Maße zu verzichten.

Zur Sicherung des Begrünungszieles im Plangebiet ist für private nicht bebaubare Flächen mit Ausnahme der Flächen zur Sicherung von Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflanzplan) mit der gegebenen Gestaltung und Pflanzenbestimmung einzuhalten. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

Stellplatzanlagen im öffentlichen und privaten Bereich sind offenzuzg anzulegen. Je sechs KFZ-Stellplätze ist ein Laubbaum Hochstamm, mindestens 18/18 cm im Stammumfang anzusprechend der Artenliste1 Teil B, Text Nr. 9 und 10 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

1. **GEBÄUDEGESTALTUNG**

DÄCHER
Zulässig sind Flachdächer (0-10°), flachgeneigte Dächer (10-22°) sowie Steildächer (38-48°).
Dächer auf Stellplatzgroßanlagen sind so zu Flachdächer oder flachgeneigte Dächer auszubilden.

Ausnahmen sind als Satteldach oder Walmdächer auszubilden und mit rotes bis ziegelrotes oder anthrazitfarbenes Dachziegel (nicht glänzend) zu decken. Engoben mit matter Oberfläche sind zulässig. Ergoben mit glänzender Oberfläche (Glasergoben oder Glasergoben) sind nicht zulässig.
Liegende Dachfenster, Dachgauben, Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind zulässig.
Die Gesamtlänge der Gauben darf 50 % der Trauflänge des darunterliegenden Geschosses.
Die Oberkante von Dachaufbauten muss hier mindestens 0,75 m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen.
Gaubel können mit einem Dachüberstand bis max. 0,50 m ausgebildet werden.
Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 0,50 m zulässig. Ausnahmsweise der Dachfirste zulässig.
Die Dachneigung von Dachgauben muss mindestens 20° betragen. Auf Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung zulässig.

AUSSENWÄNDE
Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Wandflächen zulässig.
Für zum Schlafen geeignete Räume in den Lärmpegelbereichen III – V sind schallgedämmte Lüftungseinheiten vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum dauernden Aufenthalt von Menschen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Zonen (LPB III – V PlanZV (LPB III – V) gekennzeichneten Zonen ist ein Schallschutznachweis entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile vorzulegen. Dieser ist bei der Erteilung der Bauvorgrundlagen gem. Bauvorlagenverordnung vorzulegen. bei gemäß § 62 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern verfahrensfreien Bauvorhaben ist der Nachweis der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der zugehörigen Hauptgebäude zu erfolgen. Bei freistehenden Garagen/Nebengebäuden ist hier zulässig.
Die Errichtung von Überdachungen für KFZ-Stellplätze (Carports) aus Holz zulässig.

2. **EINFRIEDUNGEN UND SCHUTZANLAGEN**

Grundstückseinfriedungen sowie Sicht- Schall- und sonstige Schutzanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig als Heckenbepflanzungen, als Zäune integriert in Heckenbepflanzungen oder als massiv gestaltete Pfeiler mit Zaunelementen mit senkrechter Lattung.

In den Bereichen zwischen den öffentlichen Planstraßen und den straßenseitigen Baugrenzen darf die Höhe der Einfriedung 0,70 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.
Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zulässig.
Der Sockel darf maximal 0,20 m betragen. Bei geschlossenen Einfriedungen im Mischgebiet sind in Ausnahmefällen die Genehmigungsbehörden Ausnahmen zulässig. Die Höhe von 2,00 m zulässig. Zaunanlagen, die die Höhe von 0,70 m überschreiten sind mit transparenten Materialien (z.B. Glas) auszuführen.

An öffentlichen Wegeflächen (Fuß- und Radweg) darf die Höhe der Einfriedungen maximal 1,40 m betragen. Auch hier sind o.g. Ausnahmen bei den Gemeinbedarfseinrichtung sowie bei gewerblichen Einrichtungen im Mischgebiet zulässig.
An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen liegen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Sicht-, Schall- und sonstige Schutzanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.
Entlang der öffentlichen Planstraßen: maximale Höhe 0,70 m, entlang der öffentlichen Fuß- und Radwege: maximale Höhe 1,40 m sowie entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen: maximale Höhe 2,00 m.

3. **PHOTOVOLTAIKANLAGEN / SOLARANLAGEN / WINDENERGIEANLAGEN / LUFTWÄRMEPUMPEN**

Im Plangebiet ist die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude bei Einhaltung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe. Freiflächenanlagen sind nicht zulässig.
Die Errichtung von Windenergieanlagen bis zu einer Höhe analog der des Hauptgebäudes auf den Dachflächen ist unter der Voraussetzung zulässig, dass unzulässige Emissionen auf benachbarte Baugrundstücke ausgeschlossen sind. Die Errichtung von Windenergieanlagen bis zu einer Höhe von 10 m ist zulässig.

Die stationäre Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft/Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist zulässig, wenn die Geräte so aufgestellt und eingehaust werden, dass die schalltechnische Verträglichkeit der Geräte mit der Wohnnachbarschaft, anzugegen. Der LAI Leitfaden kann im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1 eingesehen werden.

4. **WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Baugrenze bis zu einer Größe von 0,6 m² und im Bereich der Erdgeschosszone zulässig.
Werbeanlagen mit Leuchtfarben und sich bewegenden Lichtern sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise kann zusätzlich für Nutzungen an der Stätte der Leistung im Mischgebiet und ausschließlich auf Grundstücken, die direkt an der Lübschen Straße bzw. an der Straße Zum Festplatz liegen, eine Werbeanlage mit einer Ausdehnung von maximal 1,0 m² zulässig. Die Anlage darf gerade zugelassen werden. Sofern mehr als eine gewerbliche Nutzung hiervon betroffen ist, ist eine Gemeinschaftswerbeanlage vorzusehen. Die Größe der Werbeflächen ist der Höhe der Werbeanlage proportional anzubessern. Die genaue Art und Ausführung ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

5. **BUSSGELDVORSCHRIFT**

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

III. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. **BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten und der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

2. **BODENSCHUTZ / ABFALL**

Bodenschutz

Für die als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichneten Bereiche gilt:
1. Es ist eine repräsentative Schadstoffuntersuchung vorzulegen und das weitere Vorgehen rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB – Landkreis Nordwestmecklenburg) abzustimmen. Dies gilt auch für Erschließungs- und Planungsarbeiten.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 28.11.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auf