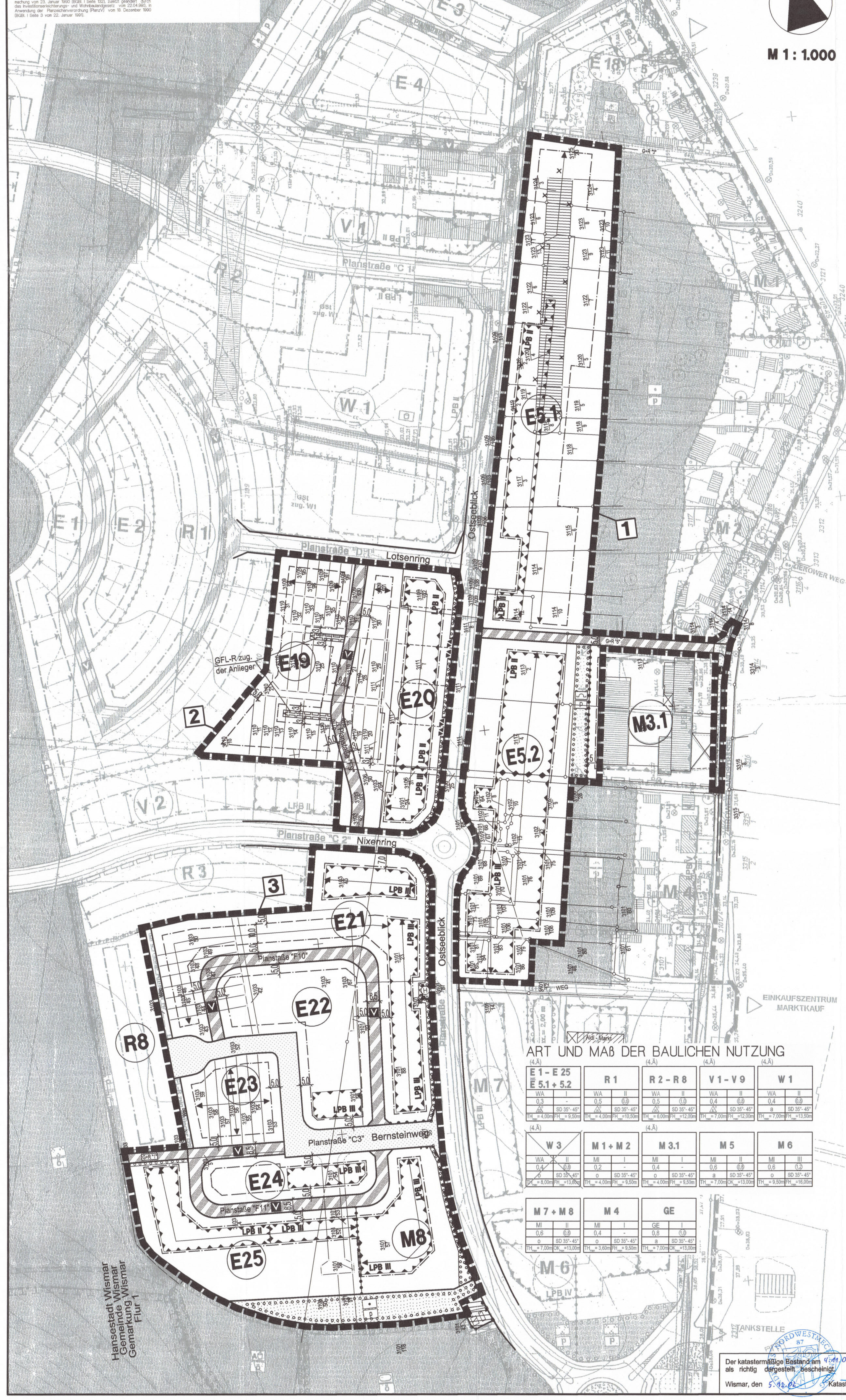
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).

M 1 : 1.000



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(4.Ä.) E 1 - E 25, E 5.1 + 5.2		R 1		(4.Ä.) R 2 - R 8		(4.Ä.) V 1 - V 9		(4.Ä.) W 1	
WA	I	WA	II	WA	II	WA	II	WA	II
0,3	-	0,5	0,6	0,5	1,0	0,4	0,8	0,4	0,8
ED	SD 35°- 45°	ED	SD 35°- 45°	H	SD 35°- 45°	E	SD 35°- 45°	a	SD 35°- 45°
TH = 4,00m	FH = 9,50m	TH = 4,00m	FH = 10,50m	TH = 6,00m	FH = 12,00m	TH = 7,00m	FH = 12,00m	TH = 7,00m	FH = 13,50m

(4.Ä.) W 3		M 1 + M 2		(4.Ä.) M 3.1		M 5		M 6	
WA	II	MI	I	MI	I	MI	II	MI	III
0,4	0,8	0,2	-	0,4	-	0,6	0,8	0,6	1,2
o	SD 35°- 45°	o	SD 35°- 45°	o	SD 35°- 45°	a	SD 35°- 45°	o	SD 35°- 45°
TH = 8,00m	FH = 13,60m	TH = 4,00m	FH = 9,50m	TH = 4,00m	FH = 9,50m	TH = 7,00m	OK = 13,00m	TH = 9,50m	FH = 16,00m

M 7 + M 8		M 4		GE	
MI	II	MI	I	GE	I
0,6	0,8	0,4	-	0,8	1,0
o	SD 35°- 45°	o	SD 35°- 45°	a	SD 35°- 45°
TH = 7,00m	OK = 13,00m	TH = 3,60m	FH = 9,50m	TH = 7,00m	OK = 13,00m

Der katastermäßige Bestand am 4.11.02 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, den 5.12.02 Katasteramt

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)	
MI	Mischgebiet (gem. Par. 6 BauNVO)	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4	
GFZ (0,8)	Geschoßflächenzahl, GFZ z.B. 0,8	
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
H	nur Hausgruppen zulässig	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
▼▲	Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluß anderer Flächen, an die Verkehrsflächen	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
G+R "1"	Geh- und Radweg	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grünfläche	
p	private Grünfläche	
•	Gartenland	
	Schutzpflanzung	
	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
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GFL-R zug.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	Par. 9 (1) 24 BauGB Par. 9 (6) BauGB
LPB II	Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche z.B. LPB III	
S	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - (S - Sichtflächen)	Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Par. 9 (7) BauGB
	Hauptfirstrichtung	
SD	Steildach	
z.B. 35°-45°	Dachneigung	
	Abgrenzung der Teilbereiche 1 2 3 der 4. Änderung	
1	Laufende Nr. der Teilbereiche der 4. Änderung	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
3111	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
H	Bushaltestelle
5	Bemaßung in Metern
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Sichtdreiecke
E	Bezeichnung der Teilfläche für Einzel- und Doppelhäuser z.B. E1
M	Bezeichnung der Teilfläche aus den Mischgebiete z.B. M1
HINWEIS:	Für die im Einzelnen Bezeichneten Gebiete werden die Festsetzungen in der Planzeichnung durch Nutzungsschablonen geregelt
	Längenmasse und Höhenangaben in Metern

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

(2. Ä.) 1.1 Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den WA-Gebieten
(4. Ä.) (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten, E 1 bis E 4, E 6 bis E 17, R 1 und W 1 sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten E 5.1 und E 5.2, E 18, E 19 bis E 25, V 1 bis V 9, R 2 bis R 8 sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2. Ä.) 1.2 Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen in den MI-Gebieten
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
In den Mischgebieten M 1 bis M 4 und M 6 bis M 8 werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

(3. Ä.) 1.3 Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen im GE-Gebiet
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1,2 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

(2. Ä.) 1.4 Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den MI-Gebieten
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In den Mischgebieten M 1 bis M 4 und M 6 bis M 8 werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

(3. Ä.) 1.5 Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im GE-Gebiet
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2. Ä.) 1.6 Vertikale Gliederung von Baugebieten
(4. Ä.) (§ 1 Abs. 7 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten V 1 bis V 9 sowie W 1 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur in den Erdgeschossen der Gebäude zulässig.

(2. Ä.) 1.7 Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung der MI-Gebiete
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung für die Mischgebiete M 5 - M 8 wie folgt gegliedert:
In den Bereichen M 7 und M 8 ist überwiegend Wohnnutzung, in den Bereichen M 5 und M 6 überwiegend gewerbliche Nutzung zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Nichtanrechnung von Garagengeschossen
(§ 21 a Abs. 1 BauNVO)

Garagengeschosse werden in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.

(xx) 2.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl
(§ 17 Abs. 2 BauNVO)

In den R-Gebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,5 allgemein zulässig.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In Gebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) sind auch Baulängen von mehr als 50 m zulässig. Dabei sind seitliche Grenzabstände einzuhalten. Die Festsetzungen zur Baukörpergestaltung nach II.1. sind zu berücksichtigen.

4. BAUGRENZEN; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen sind für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone u.s.w gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.

5. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nur in den Gebieten M 1, M 2 und M 4 zulässig. In den Gebieten M 1, M 2 und M 4 sind sämtliche Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die in den übrigen Baugebieten des Plangebietes zulässigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen die straßenabgewandte Baugrenze nur um 2,00 m überschreiten. Die straßenseitige Baugrenze darf nur für Nebenanlagen zur Einhausung bzw. Einfriedung der Standorte für Müllbehälter überschritten werden.

(4.Ä.) Innerhalb des E 25 – Gebietes sind südlich der südlichen Baugrenze bzw. südlich derer gedachter Verlängerung in westlicher Richtung Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO in Richtung zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung privates Gartenland bzw. bis zu der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abenteuerspielplatz zulässig.

(2. Ä.) (3. Ä.) (4. Ä.) 6. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND STELLPLÄTZE, EINFAHRTSBEREICHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. In den Gebieten E 5.1, E 5.2, M 8, E 20 und E 21 müssen Garagen und überdachte Stellplätze hinter der straßenseitigen Gebäudeseite entstehen. Stellplätze sind außer im V- und M-Gebiet außerhalb der Baugrenze nur im Vorgartenbereich zulässig, d. h. im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze.
Sofern in den V- und M-Gebieten nicht gesondert Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen sind, sind Stellplätze außerhalb der Baugrenzen nur im Vorgartenbereich unzulässig, d. h. im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze.

Die Festsetzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt im GE-Gebiet entfällt mit Aufhebung der ampelgeregelten Kreuzung B105-Einfahrt Kreisverkehr.

(1. Ä.) / (2. Ä.) (4. Ä.) 7. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens darf bei Wohnhäusern in den E-Gebieten und den R.-Gebieten höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Abweichungen von dieser Festsetzung sind für R-Gebiete zulässig, sofern das Kellergeschoß ganz oder teilweise als Garage genutzt wird und das Reihenhaus mit versetzten Geschoßebenen errichtet wird.

In den V-Gebieten, in den W-Gebieten und in den M-Gebieten darf die Oberfläche des Eingangspodestes in das jeweilige Haus höchstens 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In den genannten Fällen darf der Bezugspunkt jedoch nicht unterschritten werden. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse) oder des zugehörigen Fußweges. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen erhöhte Aufwendungen (z.B. bei Bodenregulierungsmaßnahmen, beim Anschluß an das System der Abwasserbeseitigung) bedingen würde.
Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bezeichnet. Unter der Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Die Oberkante (OK) ist bei Flachgebäuden der oberste Abschluß der Außenwand, wobei bei kieseingeschütteten Dächern die erforderliche Umgrenzung (Attika) und bei Flachdächern, die als Terrassen genutzt werden, die notwendige Umwehrung, soweit sie als geschlossene Brüstung ausgebildet ist, einzubeziehen sind. Offene Umwehrungen gehören nicht zur Außenwand und sind damit nicht anzurechnen.

8. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTFLÄCHEN)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile innerhalb der Sichtflächen / Sichtdreiecke an der Straßeneinmündung sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über zugeordneter Verkehrsfläche dauernd freizuhalten. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Flächen entfällt die Randsignatur und die Kennzeichnung erfolgt nur durch Buchstaben. Die Fläche ist durch das jeweilige Sichtdreieck vorgegeben.

9. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist, sofern eine Firstrichtung festgesetzt ist, entsprechend dieser anzuordnen. Andere rechtwinklig zu dieser Hauptfirstrichtung stehende Firstrichtungen sind bis zu 50 % der Hauptfirstrichtung zulässig. Auf Eckgrundstücken sind Abweichungen zu den festgesetzten Firstrichtungen baulicher Anlagen zulässig.

(xx) 10. PARKPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Parkplätze sind entlang der öffentlichen Straßen bzw. verkehrsberuhigten Bereiche in Längsaufstellung zu errichten.

(4.Ä.) 11. EIN- UND AUSFAHRTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind Bereiche festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind und Bereiche, in denen Zufahrten ausdrücklich erwünscht sind. Für den Bereich des M 8 – Gebietes, der zur Straße Ostseeblick hin als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist und in dem zusätzlich Flächen für das Anpflanzen festgesetzt sind, ist ausnahmsweise die Zulässigkeit einer Ein- und Ausfahrt für den gewerblichen Anteil des Gebietes gestattet, sofern zu erwarten ist, dass durch den gewerblichen Betrieb eine Beeinträchtigung für die Wohnfunktion entstehen würde.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. BAUKÖRPERGESTALTUNG

1.1 In den V-Gebieten dürfen die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudefassaden des Hauptbaukörpers giebelständig eine Breite von 12,00 m bzw. traufständig eine Länge von 16,00 m nicht überschreiten.

1.2 In den Gebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise - außer im Gebiet M 5 - darf die Länge von Teilen des Baukörpers je Hauptfirstrichtung nicht mehr als 50,00 m betragen.

(2. Ä.) 1.3 Die Fassaden in den W-, M- und R-Gebieten, die eine Länge von 20,00 m überschreiten, sind durch Vor- und/oder Rücksprünge und/oder Vorbauten zu gliedern. Vor- und/oder Rücksprünge und Vorbauten müssen in ihrer Summe mindestens ¼ der Fassadenbreite einnehmen, dürfen ½ der Fassadenbreite nicht überschreiten und müssen eine Mindesttiefe vom 1,00 m haben. Die Fassaden sind insbesondere durch Sockel und Simse zu gliedern.

(2. Ä.) 1.4 Die maximale Giebelbreite von senkrechten Vorbauten an Hauptgebäuden in den W- und M-Gebieten wird mit 12,00 m festgesetzt. In begründeten Ausnahmefällen (z. B. aus funktionellen Gründen, aus Gründen der Grundrißgestaltung) darf die Giebelbreite genannter Vorbauten maximal 14,00 m betragen.

2. DÄCHER

(3. Ä.) 2.1 Die Dächer sind in allen Baugebieten mit Ausnahmen im Gewerbegebiet als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis brauner Hartdacheindeckung zu decken. In den E-Gebieten ist zusätzlich anthrazitfarbene Hartdacheindeckung zulässig. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind in allen Baugebieten nicht zulässig.

(1. Ä.) /
(2. Ä.) 2.2 Für Dachneigungen der Dächer in Hauptfirstrichtung gelten die Festsetzungen der Planzeichnung. Für rechtwinklig an das Hauptdach anschließende Dächer sind ausnahmsweise Abweichungen von dieser Regelung zulässig. In den E-Gebieten sind über die Festsetzungen der Nutzungsschablone hinaus Dachneigungen bis maximal 50 ° zulässig.

Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung sind ausnahmsweise in den Gebieten M 5 und M 6 zulässig. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf jedoch nicht überschritten werden. In den V-Gebieten sind bei Traufhöhen von maximal 4,00 m über Bezugspunkt auch Mansarddächer zulässig. Mansarddächer sind auch im Gebiet R 1 zulässig.

2.3 Zur Belichtung von Räumen im Dachgeschoß sind liegende Dachfenster, Dachgauben und Zwerchgiebel in einer Gesamtbreite von 3/5 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Für liegende Dachfenster gilt dabei die Einschränkung, daß sie nur für einen untergeordneten Teilbereich in einer Gesamtbreite von 1/5 der jeweiligen Dachlänge zulässig sind. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Oberkante von Dachaufbauten muß mindestens 0,70 m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen.

(1. Ä.) 2.4 Bei Garagen, Nebengebäuden sowie untergeordneten Anbauten an Hauptgebäude sind im Vergleich zu den Hauptgebäuden Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung zulässig. Die Dachneigung der Steildächer bei Garagen und Nebengebäuden darf jedoch 15 ° nicht unterschreiten und 45 ° nicht überschreiten. Dächer von Garagen und Nebengebäuden können auch mit einem Pultdach ausgebildet werden.

(2. Ä.) 2.5 Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 0,75 m ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis maximal 0,75 m zulässig.

(xx) 2.6 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind jeweils einheitliche Materialien und Farben der Dacheindeckungen sowie einheitliche Hauptfirstrichtungen und einheitliche Dachneigungen für das jeweilige Hauptgebäude - gesamtes Doppelhaus bzw. gesamte Hausgruppe, bestehend aus selbständig benutzbaren Gebäuden - zu verwenden.

3. AUßENWÄNDE

(2. Ä.) 3.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Wandflächen oder geschlemmte Kalksandsteinfassaden in hellen Farbtönen, z. B. in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau oder Kombinationen der Arten der Außenwandgestaltung zulässig.

Andere Baustoffe, wie z. B. Holz dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 50 % einer Fassade in Anspruch nehmen - ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.

3.2 Auflockerungen der Fassaden durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Für diese und für Wintergärten sind zusätzlich zu den Festsetzungen zur Außenwandgestaltung unter 3.1 auch Leichtkonstruktionen aus Holz bzw. Metall in Verbindung mit Glas zulässig.

3.3 Bei Garagen sowie für An- und Ausbauten ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen. Die Carports sind aus Holz zu errichten.

(xx) 3.4 In den Gebieten mit Doppelhäusern und Hausgruppen sind für die im einzelnen betrachteten Gebäude - gesamtes Doppelhaus bzw. gesamte Hausgruppe, bestehend aus selbständig benutzbaren Gebäuden - jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zu wählen.

(3. Ä.) 3.5 Im GE-Gebiet sind alle den Verkehrsflächen zugewandten Außenwände in einer Stahl-Glas-Konstruktion zu errichten. Teilbereiche von max. 30 % der betreffenden Außenwand können, falls es aus funktioneller Sicht erforderlich ist, als undurchsichtig gestaltet werden. In diesem Fall ist ziegelsichtiges Mauerwerk in den Farbtönen rot bis braunrot zu verwenden. Die gesamte Stahlkonstruktion ist einheitlich in max. zwei Farbtönen zu streichen.

4. FASSADENÖFFNUNGEN

4.1 Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Fenstergliederungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,50 m² erforderlich (z. B. durch Flügel und/oder Sprossen).

(xx) 4.2 Für das einzelne Gebäude, das gesamte Doppelhaus bzw. das gesamte Reihenhaus, letztere aus selbständig benutzbaren Gebäuden bestehend, sind die Farben für die Fensterrahmung jeweils einheitlich zu wählen.

(3. Ä.) 4.3 Ausnahmen von der Regelung unter 4.1 sind im GE-Gebiet und im Einzelfall, wenn sie aus funktioneller Sicht erforderlich sind, zulässig.

5. WERBEANLAGEN

5.1 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist ausgeschlossen.

(2. Ä.) 5.2 Werbung ist in den M-Gebieten, außer im Gebiet M 5 und M 6, nur an Gebäuden und unterhalb der Oberkante der Erdgeschoßzone sowie an Zäunen zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,75 m² betragen.

5.3 In den W-, V-, R- und E-Gebieten ist Werbung nur an den Hauswänden im Bereich der Erdgeschoßzone sowie an Zäunen zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,40 m x 0,60 m betragen.

(3. Ä.) 5.4 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit ausgeschnittener bzw. aufgesetzter Schrift mit Hinterleuchtung sind nur in den GE- und M-Gebieten zulässig. Jedoch sind in den GE- und M-Gebieten Werbeanlagen mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen ausgeschlossen.

5.5 In den Allgemeinen Wohngebieten ist das Anbringen von Automaten an den Fassaden der Gebäude nicht zulässig.

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 Einfriedungen an den Straßen und an den verkehrsberuhigten Bereichen sind als Laubholzhecken und als Holzzäune mit senkrechter Lattung bis maximal 1,20 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Kurze Mauerscheiben, die eine Länge von 2,00 m und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, sind in Verbindung mit Gartentüren, Toren und Stellplätzen für Abfallbehälter gestattet.

(2. Ä.) 6.2 Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind neben Hecken und Holzzäunen auch Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig.

6.3 Einfriedungen in Form von lebenden Hecken sind entlang der verkehrsberuhigten Bereiche in einem Abstand von 0,30 m zur Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen. Die seitliche Ausladung der Hecken darf die Straßenbegrenzungslinie jedoch nicht überschreiten.

(3. Ä.) 6.4 Im GE-Gebiet sind die den Verkehrsflächen zugewandten Einfriedungen in Form von Zäunen jeglicher Art unzulässig.

7. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN

7.1 Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche, die Parkflächen und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Gehwege auf öffentlichen Grünflächen können auch mit wassergebundenen Decken befestigt werden oder auch in Verbundpflaster oder Pflasterrasen ausgebildet werden.

7.2 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und privaten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrasen, Granit- und Betonsteinpflaster mit oder ohne Rasenfugen, zu befestigen.

(xx) 8. STELLPLÄTZE
(1. Ä.) /
(2. Ä.) In den V- und W-Gebieten sind im Baugenehmigungsverfahren 1,3 Stellplatzflächen je Wohnung nachzuweisen. In den E- und R-Gebieten sind je Grundstück 2,0 Stellplatzflächen für Pkw nachzuweisen. In den E- und R-Gebieten darf auch die auf dem jeweiligen Grundstück im Vorgartenbereich gelegene Grundstückszufahrt als Stellplatz genutzt werden. Sofern in Einzelhäusern bzw. Doppelhaushälften mehr als eine Wohneinheit errichtet werden, sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen, wobei jeder einzelne Stellplatz selbständig und unabhängig nutzbar sein muß.

9. ABFALLBEHÄLTER

(2. Ä.) 9.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Innerhalb der in den W- und R-Gebieten festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze sind Müllbehältersammelplätze vorzusehen und gestalterisch in genannte Anlagen einzubinden. Die Müllbehältersammelplätze sind auch zur Sammlung von Recyclingmaterialien zu nutzen.

9.2 Die Standorte von Müllsammelbehältern in allen Gebieten des Geltungsbereiches sind mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

10. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG

10.1 Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

10.2 Gas- und Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die den Festsetzungen zur Errichtung der Außenwände entspricht.

(2. Ä.) 10.3 Auf dem festgesetzten Standort für Abfall sind nur unterirdische Wertstoffsammelbehälter / Recyclingbehälter zulässig.

(xx) III. GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

1. FESTLEGUNG DER ARTEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

1.1 Die anzupflanzenden Bäume im Straßenraum und auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in standortgerechten heimischen Arten und in artspezifischen Pflanzabständen zu pflanzen. Auf den übrigen öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auf sonstigen privaten und öffentlichen Flächen sind überwiegend Bäume standortgerechter heimischer Arten zu pflanzen.

Es sind vorwiegend folgende Straßenbäume anzupflanzen: Bergahorn, Feldahorn, Spitzahorn, Schwedische Mehlbeere und Stieleiche.

1.2 Für abschirmende bzw. einfassende Strauchpflanzungen sind vorzugsweise folgende Straucharten zu verwenden:
Haselnuß Weißdorn, Eberesche, Hundsrose, Schlehe, Traubenkirsche, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Schneeball, Flieder, Rotdorn, Schwarzer Holunder
Für die Bepflanzung der Flächen des Straßenbegleitgrüns sind vorwiegend bodenbedeckende Gehölze zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig.

2. FESTLEGUNG DES MAßES DER ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN AN STRASSEN UND IN VERKEHRSBERUHIGTEN BEREICHEN

2.1 Entlang der Erschließungsstraßen und in den verkehrsberuhigten Bereichen sind Anpflanzungen gemäß der Festsetzungen unter Punkt 1 vorzunehmen. Die Baumstämme sind durch Anfahrschutz zu sichern. Im Straßenbereich sind Hochstämme mit einem Mindestumfang von 14-18 cm; gemessen in 1,30 m Höhe; einzusetzen.

2.2 Beidseitige Anpflanzungen sind an den Planstraßen A, B, C 1; C 2 und C 3 vorzunehmen. Einseitige Anpflanzungen sind an den Planstraßen D 1 bis D 3 vorzunehmen. Die Bäume sind in den genannten Straßenräumen jeweils in einem Abstand von maximal 17,00 m zu pflanzen. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden. Je Straße darf jeweils nur eine der unter Punkt 1.1 genannten Baumarten verwendet werden.

2.3 Innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche E und F sind jeweils einseitig in einem Abstand von maximal 30,00 m Bäume und Sträucher zu pflanzen.

(4. Ä.) 2.4 An den Geh- und Radwegen G + R 1 sowie G + R 2 sind beidseitig Anpflanzungen von Bäumen gemäß Festsetzungen unter Punkt 1.1 in einem Abstand von maximal 15.00 m vorzunehmen. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern gemäß der Festsetzungen unter Punkt 1.2 oder Rasen zu begrünen – diese Anforderungen sind auch für die Wege G + R 3 sowie G + R 4 einzuhalten. Je Weg darf jeweils nur eine der unter Punkt 1.1 genannten Arten verwendet werden.

3. FESTLEGUNG DES MAßES DER ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN UND AUF BAUGRUNDSTÜCKEN

3.1 Die Anpflanzungen auf der im Süden an die Gebiete M 5 und M 6 angrenzenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (nördlich des Kreisverkehrs) dürfen auf einer wallartigen Aufschüttung mit einer maximalen Höhe von 1,50 m ausgeführt werden.

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist in den unter Punkt 1 genannten Arten mit einem Strauch pro m² bei einer Mindesthöhe des Pflanzgutes von 0,60 m und einem Baum pro 100 m² bei einem Mindeststammumfang bei Parkbäumen von 14-16 cm oder bei Obstgehölzen von 10-12 cm, in 1,30 m Höhe gemessen, als Überhälter zu pflanzen.

3.2 Die im Südwesten der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzte Fläche mit Anpflanzgeboten ist flächig mit folgenden Arten zu bepflanzen:
Bäume 1. Ordnung als Heister, 2 x verpflanzt, 80-100 cm Rot-Buche, Esche, Berg-Ahorn
Bäume 2. Ordnung als Leichte Heister, 1 x verpflanzt, 80-100 cm, Hein-Buche, Eberesche, Feldahorn, Weißdorn
Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-80 cm, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Holunder, Hasel, Rote Heckenkirsche
Die Gehölze sind in Pflanzabständen von ca. 1,50 m und einem Baum 1. Ordnung pro 50 m² zu pflanzen.
Zum vorhandenen Leitungsbestand sind beidseitig Abstände von 3,00 m einzuhalten.

(3.Ä.)
(4.Ä.) 3.3 Im GE-Gebiet darf die Bepflanzung zum Anlegen einer fußläufigen Anbindung des Baugebietes an die Verkehrsflächen unterbrochen werden.

3.4 Die Fläche mit Anpflanzgeboten im nordöstlichen Teil des E 5.2 – Gebietes ist mit einem Strauch je m² bei Mindesthöhe des Pflanzgutes von 0,6 m und einem Baum je 100 m² bei einem Mindeststammumfang bei Parkbäumen von 14 – 16 cm oder bei Obstgehölzen von 10 – 12 cm in 1,30 m Höhe gemessen, als Überhälter zu bepflanzen.

3.5 Das private Gartenland südlich der Gebiete E 25 und M 8 sind mit Obstgehölzen, mindestens 1 Baum je angefangene 100 m², zu bepflanzen.

4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzte Grenzhecke am westlichen Stadtrand ist dauernd zu unterhalten.
Als Ergänzungspflanzungen sind insbesondere zu verwenden: Schlehdorn, Vogelbeere, Maulbeere, Wildapfel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Haselnuß und mit einem Strauch pro m² bei einer Mindesthöhe des Pflanzgutes von 0,60 m zu bepflanzen.

5. FESTLEGUNG ZUM MAß DER BEPFLANZUNG AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

5.1 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch die Anpflanzung von Gehölzen in den unter Punkt 1 genannten Arten zu gestalten.
Die verwendeten Parkbäume sind als Hochstämme mit Stammumfang 16-18 cm oder 14-16 cm bzw. bei Obst 10-12 cm zu pflanzen.

5.2 Die als Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche ist zum Erhalt der Sichtbeziehungen nur in den Randbereichen mit Bäumen und Sträuchern gruppenförmig, in Gruppen von maximal 5 Bäumen, zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 175 Bäume zu pflanzen. Es sind weiträumige, offene, landschaftsgerechte Rasen- und Wiesenflächen zu entwickeln.

5.3 Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche als Spielplatz, Abenteuerspielplatz, Bolzplatz sowie Sportplatz festgesetzten Flächen sind einzufrieden und durch Bepflanzungen voneinander abzugrenzen.
Dafür sind mindestens 45 Bäume als Überhälter zu pflanzen. Die Anpflanzung von Sträuchern hat in den dafür festgesetzten Flächen in artspezifischen Abständen zu erfolgen.

5.4 Die Anpflanzungen in den Bereichen mit Anpflanzgeboten auf den südlich im Plangebiet gelegenen Spiel- und Sportflächen dürfen auf einer wallartigen Aufschüttung mit einer maximalen Höhe von 1,50 m vorgenommen werden.

5.5 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der festgesetzten Spiel- und Sportflächen dürfen für das Anlegen von öffentlichen Wegen in einer maximalen Breite von 6,00 m unterbrochen werden.

(3. Ä.) 5.6 Die zum Anlegen einer Schutzpflanzung festgesetzten Flächen entlang der Verkehrsanbindung Westtangente - Kreisverkehr ist als eine mehrschichtige Schallschutzhecke, bestehend aus immergrünen und sommergrünen Sträuchern, Heistern und Bäumen, anzupflanzen.

6. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die innerhalb der öffentlichen und privaten Grünfläche festgesetzten Wiesen, die auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft umgrenzt sind, sind ab 01. 06. des jeweiligen Kalenderjahres zu mähen oder zu beweiden. Die Beweidung darf vom 01. 05. - 30. 11. des Kalenderjahres erfolgen; der Abtriebstermin ist nicht vor dem 01. 10. vorzunehmen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften.

7. GESTALTUNG DES REGENRÜCKHALTEBECKENS

Das innerhalb einer Wiese festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken ist so herzurichten, daß es Biotopcharakter entwickeln kann. Ufer und Böschungen sind abwechslungsreich zu gestalten (Böschungen 1:2,5 bis 1:5). Initialpflanzungen sind im Flachwasserbereich vorzusehen, z.B. in Form von Seggen, Riedern, Schwanenblume oder Froschlöffel. An den Uferböschungen ist in den dafür vorgesehenen Bereichen eine Initialpflanzung aus mittleren Gehölzen wie Weiden und Erlen in artspezifischen Pflanzabständen vorzunehmen. Die Wiesenfläche ist durch Wildrasensaat der Selbstentwicklung zu überlassen. Die Fläche ist gemäß Festsetzung unter 6. zu pflegen.

(2. Ä.) 8. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN AUF STELLPLATZFLÄCHEN

Bei einem Bedarf ab 6 Stellplätzen je Grundstück ist eine gesamte Stellplatzanlage anzulegen und mit einem 1-reihigen Pflanzstreifen, bestehend aus Sträuchern. In den unter Punkt 1.2 genannten Arten und in artspezifischen Pflanzabständen zu umsäumen. Nach jeweils 6 Stellplätzen ist zur Gliederung der Stellplatzflächen ein Einzelbaum gemäß Festsetzungen unter Punkt 1.1 anzupflanzen.

(x) IV. LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN
(xx)

Für Gebäudefronten mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005/1 sind für die geplanten Bebauungsflächen Maßnahmen der Grundrißgestaltung erforderlich. Ersatzweise sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zulässig. Um die Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen, müssen die Fassaden der Häuser den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen II, III, IV und V genügen. Die folgende Tabelle enthält die sich daraus ergebenden Anforderungen an das Schalldämmaß der Außenbauteile.

Lärmpegelbereich	erforderliches bewertes Schalldämmaß der Außenbauteile in dB: Wohnräume	Büroräume
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Es wird das resultierende Schalldämmaß des gesamten Außenbauteils (Fenster, Lüftungen und Wände zusammen) betrachtet.

Auf straßenseitigen Gebäudefronten in den Lärmpegelbereichen II, III, IV und V sind zum Schutz der Nachtruhe Schlaf- und Kinderzimmerfenster auszuschließen. Fenster von Schlafräumen sind in Abhängigkeit von den Lärmpegelbereichen folgendermaßen anzuordnen:

(2. Ä.) Im Lärmpegelbereich II:
(4. Ä.)
- für das Gebiet E 25 auf den der B 105 abgewandten Gebäudeseiten sowie an den Seitenfronten
- für die Gebiete V 1, E 20, W 1 und E 5.1, E 5.2 auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten bzw. an den Seitenfronten der Gebäude
- für die Gebiete E 9 und E 11 auf den der B 105 abgewandten Gebäudefronten und an den Seitenfronten der Gebäude

(2. Ä.)Im Lärmpegelbereich III:
(4. Ä.)
- für das Gebiet E 25 auf den der B 105 abgewandten Gebäudeseiten sowie an den Seitenfronte
- für die Gebiete M 7, M 8 und Teile der Gebiete E 21, E 22, E 20 sowie E 5.2 auf den der Planstraßen A bzw. B abgewandten Gebäudeseiten sowie an den Seitenfronten der Gebäude
- für das Gebiet E 21 auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude in Bezug auf die B 105 und die Planstraße A
- für Teile der Gebiete E 18, M 1 und M 2 auf den der Zierower Landstraße abgewandten Gebäudeseiten und den Seitenfronten der Gebäude

(2. Ä.)In den Lärmpegelbereichen IV und V:
- für die Gebiete M 3.1 und M 4 sowie Teile des Gebietes M 2 auf den der Zierower Landstraße abgewandten Gebäudeseiten
- für das Gebiet M 6 auf der dem Kreisverkehr (maßgebliche Lärmquelle) abgewandten Gebäudeseite
- für das Gebiet M 5 auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zur Zierower Landstraße

Ersatzweise sind schallgedämpfte Lüftungen an Gebäudefronten vorzusehen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Da sich die Festsetzungen auf das lauteste Geschoß beziehen, können mit Einzelnachweis Befreiungen erteilt werden.

(2. Ä.) Zum Schutz des Aufenthalts im Freien gelten für die Anordnung der Außenwohnbereiche
(4. Ä.) folgende Einschränkungen:
- Anordnung für die Gebiete E 18, M 1, M 2 M 3.1 und M 4 auf den der Zierower Landstraße abgewandten Gebäudeseiten
- Anordnung für Teile der im Lärmpegelbereich III gelegenen allgemeinen Wohngebiete E 20, E 21 und E 5.2 an den straßenabgewandten Gebäudefronten und an den Seitenfronten der Gebäude im Abstand von mindestens 16,00 m zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A und B
- Anordnung in den Mischgebieten M 5, M 6, M 7 und M 8 unter Ausnutzung der Abschirmwirkung der Baukörper zu den straßenabgewandten Grundstücksbereichen
- Anordnung für Teile der im Lärmpegelbereich II gelegenen allgemeinen Wohngebiete V 1, E 20, E 21, W 1, E 5.1 und E 5.2 an den bezüglich der Planstraße B abgewandten Gebäudefronten sowie an den seitlichen Gebäudefronten im Abstand von mindestens 14,00 m zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.

Ersatzweise sind in den o.g. Gebieten Außenwohnbereiche bei Nachweis ausreichenden Lärmschutzes auch außerhalb der oben festgesetzten Bereiche zulässig.

V. HINWEISE

1. VERHALTEN BEI AUFFINDEN VON BODENDENKMALEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

(4.Ä.) 2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. STANDORTE ZUR ERRICHTUNG VON BUSWARTEHALLEN

Die Standorte zur Errichtung von Buswartehallen dürfen geringfügig von den dafür festgesetzten Flächen abweichen, wenn das entsprechende Erfordernis aufgrund der Nutzungsansprüche des angrenzenden Baugebietes entsteht.

(xx) 4. ANPFLANZUNG AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN

Zur räumlichen Strukturierung und Belegung des Baugebietes sind die nicht überbauten Grundstücksteile der Baugrundstücke zu begrünen und dauernd zu unterhalten.

(xx) 5. PFLEGE UND REALISIERUNG VON ANPFLANZUNGEN

5.1 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im □Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern sind diese artengleich zu ersetzen.

5.2 Die Pflanzarbeiten sind bis spätestens ½ Jahr nach Bauabnahme der Hochbauten grundstücksbezogen durchzuführen.

(4.Ä.) 6. MUNITIONSFUNDE

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern wurde mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine kampfmittelbelasteten Bereiche bekannt sind.
Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

ANMERKUNG:

(x) - PLANFASSUNG GEGENÜBER DEM SATZUNGSBESCHLUSS VOM 27. 04. 1995 GEÄNDERT DURCH DEN SATZUNGSERGÄNZENDEN BESCHLUSS VOM 31. 08. 1995

(xx) - PLANFASSUNG GEGENÜBER DEM SATZUNGSBESCHLUSS VOM 27. 04. 1995 GEÄNDERT DURCH DEN SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS VOM 30. 11.1995

(1. Ä.) - PLANFASSUNG GEMÄSS SATZUNGSÄNDERNDEM BESCHLUSS ZUR 1. ÄNDERUNG VOM 24. 10. 1996

(2. Ä.) - PLANFASSUNG GEMÄSS SATZUNGSÄNDERNDEM BESCHLUSS ZUR 2. ÄNDERUNG VOM 25. 06. 1998

(3. Ä.) - PLANFASSUNG GEMÄSS SATZUNGSÄNDERNDEM BESCHLUSS ZUR 3. ÄNDERUNG VOM

(4. Ä.) - PLANFASSUNG GEMÄSS SATZUNGSÄNDERNDEM BESCHLUSS ZUR 4. ÄNDERUNG VOM

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 28.02.02. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 16.03.02 erfolgt.

Wismar,den 04.12.2002 Die Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21, 24 LPIG sowie Anzeigen-Erlaß vom 06.05.2002 beteiligt worden.

Wismar,den 04.12.2002 Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist nicht während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr in Bauamt, Abt. Stadtplanung, der Hansestadt Wismar, Beguinenstraße 4, durchgeführt worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, nicht ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar,den 04.12.2002 Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar,den 04.12.2002 Die Bürgermeisterin

5.1 Die Bürgerschaft hat am 29.08.2002 den Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wismar,den 04.12.2002 Die Bürgermeisterin

5.2 Der Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.09.2002 bis zum 18.10.2002 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, Abt. Stadtplanung der Hansestadt Wismar, Beguinenstraße 4, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar,den 04.12.2002 Die Bürgermeisterin

6. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 1 Abs. 5 und 6, § 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB am 28.11.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar,den 04.12.2002 Die Bürgermeisterin

7. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.11.2002 von der Bürgerschaft gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Bürgerschaft am 28.11.2002 gebilligt.

Wismar,den 04.12.2002 Die Bürgermeisterin

8. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar,den 04.12.2002 Die Bürgermeisterin

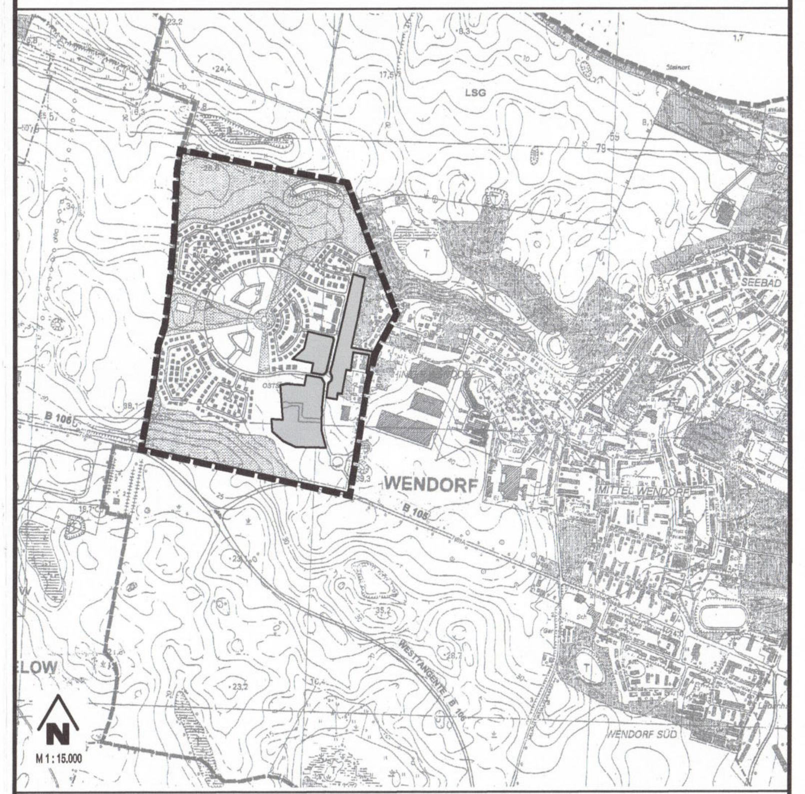
9. Die Übereinstimmung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit dem am 28.11.2002 gefaßten Beschluß wird bestätigt. Die Bebauungsplansatzung über die 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wismar,den 04.12.2002 Die Bürgermeisterin

10. Der Beschluß über die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 4. Änderung ist am 07.12.2002 in Kraft getreten.

Wismar,den 09.12.2002 Die Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93

"WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF"

4. ÄNDERUNG

SATZUNG

STAND: 28. Nov. 2002