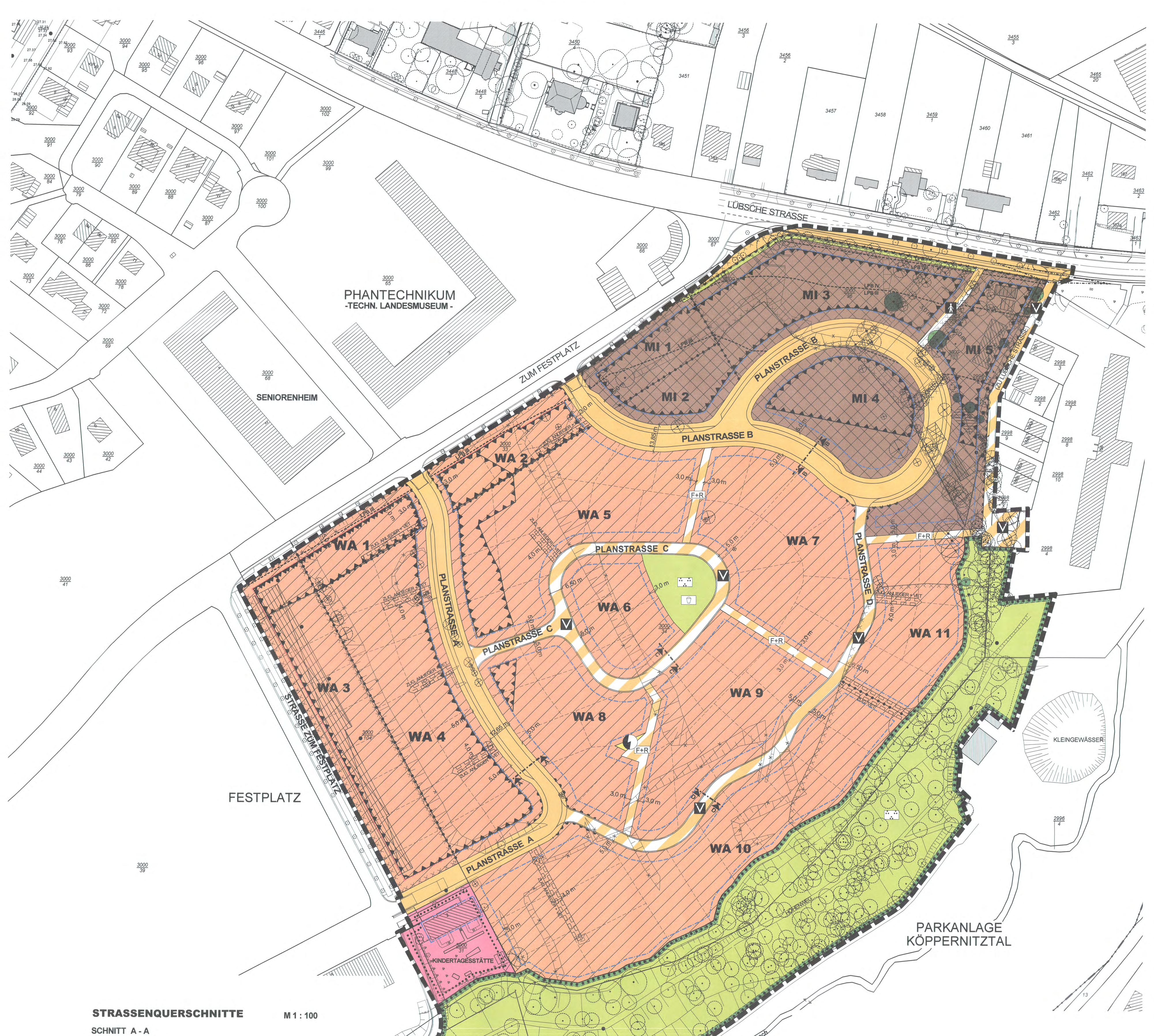
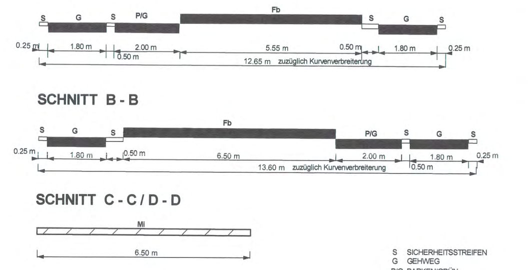
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 76/09
" WOHN- UND MISCHGEBIET LÜBSCHE BURG OST"

TEIL A PLANZEICHNUNG



STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100



Die Einteilung der Straßenflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

WA 1,2	(II)
0,4	
a	THmax = 6,50 m FHmax = 9,50 m

WA 3	(II)
0,4	GHmin= 6,00 m
a	THmax = 6,50 m FHmax = 9,50 m

WA 4,6	I
0,4	2 WO
o	THmax = 3,50 m FHmax = 6,30 m

WA 7	II
0,4	4 WO
o	THmax = 6,20 m FHmax = 9,50 m

WA 5,8,9	II
0,4	2 WO
o	THmax = 6,20 m FHmax = 9,50 m

WA 10	(II)
0,3	2 WO
o	THmax = 6,20 m FHmax = 9,00 m

WA 11	(II)
0,3	4 WO
o	THmax = 6,20 m FHmax = 9,50 m

MI 1,3	II - III
0,6	
a	THmax = 10,20 m FHmax = 13,00 m

MI 2,4,5	II
0,6	
o	THmax = 7,10 m FHmax = 10,20 m

M.1:1000

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 - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- GHmin — Gebäudehöhe als Mindestmaß
- THmax — Traufhöhe als Höchstmaß
- FHmax — Firsthöhe 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

- V — Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich
- F+R — Fuß- und Radweg, öffentlich
- Fußgängerbereich, öffentlich
- Straßenlinien
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- 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 Nutzungsart
- Mit Geh-, 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 Bundes-immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für deren Böden ein Verdacht auf umweltgefährdende Stoffe besteht (Altlastenverdacht)

Darstellungen ohne Normcharakter

- In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Wegfallende Bäume
- Böschung
- Wegfallende Böschung
- z.B. 1806 — Flurstücksnummer
- zug. — Zugunsten
- VET — Ver- und Entsorgungsträger
- 2 WO / 4 WO — Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Trennung der Lärmpegelbereiche lt. schalltechnischer Untersuchung
- Wegfallende Gebäude
- Gebäude
- Sichtdreiecke

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

TEIL B TEXT

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

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

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

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus elf 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 Einzelhandelseinrichtungen 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) nicht zulässig.
Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzelhandel:
Im Mischgebiet MI sind Einzelhandelseinrichtungen allgemein nicht zulässig.
Ausnahmsweise können Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 400 m² und folgenden Sortimenten zugelassen werden:
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.

In Betrieben gewerblicher Art ist der Vertrieb der 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 zweckgebundenen Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.
Des weiteren dürfen zur Gestaltung der Gemeinbedarfsfläche Anlagen als Spiel- und Kommunikationsflächen, Terrassenflächen, Spielplätze für Kinder einschließlich Unterstellplätze, überdachte Sitzgelegenheiten, Spielhäuser etc. sowie KfZ-Stellplätze auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
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 ist die Errichtung ein Spielplatzes/Spielpunktes 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 wird aus städtebaulichen Gründen eine höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

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

Eine Bebauung in den mit Planzeichen 15.6 PlanZV gekennzeichneten Flächen des WA 1 und WA 4 sowie Teile des WA 2, WA 5 und WA 8 ist erst zulässig wenn
1. das WA 3 mit einer geschlossenen mindestens 6,00 m hohen Riegelbebauung entsprechend der Festsetzungen bebaut ist, oder alternativ
2. 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 Endausbauhöhe des zugehörigen anbaufähigen Straßenabschnittes (Achse der öffentlichen Straße bzw. des Privatweges).

2.2.2. Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt bei geneigten Dächern als Traufhöhe der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche.
Bei Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z.B. Pult- oder Flachdächern gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerkes der zulässigen Vollgeschosse ohne Dach- oder Staffelgeschoss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Dach- oder Staffelgeschosses). Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen 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 Außenwand des obersten Geschosses 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 dieses Vollgeschosses von umlaufend 1,50 m (Außenmaß) zulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE 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 Gartenhof- 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 Gebäudebreite ist um 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 den zulässigen Nutzungen gemäß § 4 bzw. § 6 BauGB höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Endausbauhöhe des zugehörigen anbaufähigen Straßenabschnittes (Privatweg, Straßenachse).
Ausnahmen von den Festsetzungen 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 Kleintierhaltung 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 Einfahrtseite ist ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche 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 20.06.2010 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. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

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

SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm
In den Teilbereichen MI 3 und MI 5 ist durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass keine Aufenthaltsräume (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V) mit Ausrichtung zur Lübschen Straße angeordnet werden. Dies gilt auch für die Anordnung von Außenwohnbereichen.
Ausnahmsweise können in den Teilbereichen MI 3 und MI 5 Aufenthaltsräume mit Ausrichtung zur Lübschen Straße zugelassen werden, wenn vor den Fassaden/Fenstern bauliche Schallschutzmaßnahmen mit zweischaligem Fassadenaufbau, 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 einschließlich des angrenzenden Mischgebietes 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 Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile Erf.R'w, res [dB(A)]	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

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

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV (LPB III – V) gekennzeichneten Zonen ist ein Schallschutznachweis entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile erforderlich. Dieser ist bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei gemäß § 62 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu erbringen und der Unteren Immissionsschutzbehörde vorzulegen.

Schutzmaßnahmen vor Freizeitlärm
Im an den Festplatz angrenzenden Bereich WA 3 ist vor Errichtung der Bebauung in den mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV gekennzeichneten Zonen (WA 1 und WA 4 sowie Teile des WA 2, WA 5 und WA 8) eine geschlossene 2-geschossige Riegelbebauung mit einer Mindesthöhe von 6,00 m zu realisieren.
Für die Riegelbebauung ist durch geeignete Grundrissgestaltung 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 Riegelbebauung mit Ausrichtung zum Festplatz zugelassen werden, wenn vor den Fassaden/Fenstern bauliche Schallschutzmaßnahmen mit zweischaligem Fassadenaufbau, wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien oder Wintergärten vorgesehen werden.
Alternativ zur Riegelbebauung ist vor einer Bebauung in den gekennzeichneten Zonen auf dem Grundstück 3000/19 ein mindestens 6,00 m hoher Wall in einem Böschungsverhältnis von 1:2 oder 1:3 entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze 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
(§ 1a Abs. 3 BauGB)

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber europarechtlich geschützten Tierarten sind Gehölzbeseitigungen grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtsphase der Vögel und außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum vom 1. November bis 29. Februar durchzuführen.
Zum Schutz potenziell vorkommender Bodenbrüter sind Baufeldfreimachungen durch Beseitigung der krautigen Vegetationsdecke außerhalb der Brut- und Aufzuchtsphase der Vögel, d.h. im Zeitraum vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen.
Sind Gehölzbeseitigungen oder Baufeldräumungen in der übrigen Zeit nicht vermeidbar, ist vor Beginn der Maßnahmen gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde fachkundig nachzuweisen, dass europarechtlich geschützte Tierarten nicht entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden. Mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde sind Gehölzbeseitigungen oder Baufeldfreiräumungen auch innerhalb der Brut- und Aufzuchtsphase 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 Erhaltung festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet sowie die Gehölzfläche Parkanlage Köppernitztal sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, 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 gleichwertig zu ersetzen.
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist der Erhalt und die Weiterführung fußläufiger Wegeverbindungen zulässig.

Entlang der Planstraßen und Fuß- und Radwege bzw. in der Parkanlage/Spielplatz angrenzend zum Teilbereich WA 6 sind mindestens 21 Bäume als Einzelstandorte entsprechend nachfolgender Artenliste mit einem Stammumfang 18/20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- Rotbuche
- Stieleiche in Sorten
- Hainbuche in Sorten
- Rosskastanie in Sorten
- Gemeine Eberesche
- Schwarzerle
- Traubenkirsche
- Vogelkirsche in Sorten
- Winterlinde in Sorten
- Sommerlinde in Sorten
- Walnuss
- Baumhasel
- Feldahorn

Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 4 m² auszubilden. Straßenbäume bzw. Verkehrsbegleitgrün sind ggf. vor Anfahrschäden zu schützen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im südöstlichen Plangebiet (Köppernitztal) sind auf Flächen in einer Größe von ca. 7.850 m² zwischen Hauptweg und Höhenweg der Jungwuchs zu beseitigen, Einzelgehölze freizustellen und baumpflegerische Maßnahmen am Gehölzbestand auszuführen.
Innerhalb der Fläche sind 75 hochstämmige, heimische Bäume in der Pflanzqualität 16/18 cm der Arten vorwiegend Rotbuche (Fagus sylvatica) und Stieleiche (Quercus robur), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum) und Hainbuche (Carpinus betulus) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
Auf Flächen in einer Größe von ca. 1.900 m² nördlich des Höhenweges sind der Jungwuchs zu beseitigen, Einzelgehölze freizustellen und baumpflegerische Maßnahmen am Gehölzbestand auszuführen.

In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung von festgesetzten Einzelbäumen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde auf Antrag möglich. In diesem Falle 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
- Garteneibisch, Hortensien
- Schneeball, Spierstrauch
- Sommerflieder, Flieder
- falscher Jasmin, Zaubernuss
- Forsythie, Weigelie
- Apfel-, Weinrose
- Stechpalme, Kirschlorbeer
- Feuerdorn, Zierquitte
- Kuchenbaum, Trompetenbaum
- Blumenesche, Blumenhartriegel
- Magnolie
- Korallenbeere, Felsenmispel, Heckenkirsche, Felsenbirne, Pfaffenhütchen
- Kugelrobinie, Rotdorn
- Zierapfel, Zierpflaume, Zierbirne, Zierkirsche
- Ahorn, Linde, Eiche und Eberesche in Sorten

Die Flächen können individuell mit Sträuchern 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 und auf den Ausgleichsflächen im überwiegenden Maße zu verzichten.

Zur Sicherung des Begrünungszieles im Plangebiet ist für private nicht bebaubare Flächen mit der Bauanzeige bzw. dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) mit der geplanten Gestaltung und Pflanzenverwendung einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

Stellplatzanlagen im öffentlichen und privaten Bereich sind offenporig anzulegen. Je sechs KfZ-Stellplätze ist ein Laubbaum (Hochstamm, mindestens 16/18 cm im Stammumfang) entsprechend der Artenlisten 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 (größer 22°).
Dächer auf Staffelgeschossen sind nur als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer auszubilden.
Steildächer sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung (nicht glänzend) zu decken. Engoben mit matter Oberfläche sind zulässig, Engoben mit glänzender Oberfläche (Edelengoben oder Glanzengoben) sind nicht zulässig.
Liegende Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zulässig.
Bei Steildächern dürfen diese insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
Die Oberkante von Dachaufbauten muss hier mindestens 0,70 m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen.
Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 0,50 m ausgebildet werden.
Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 0,75 m ausschließlich der Dachrinne zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden einschließlich Wintergärten sind Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung zulässig.

AUSSENWÄNDE
Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen zulässig. Zulässig sind Kombinationen mit Metall/ Holz und Glas (z.B. bei Wintergärten).
Nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der zugehörigen Hauptgebäude zu erfolgen. Bei Nebengebäuden sind Abweichungen hiervon zulässig.
Die Errichtung von Überdachungen für KfZ-Stellplätze (Carports) aus Holz sind zulässig.

2. EINFRIEDUNGEN UND SCHUTZANLAGEN

Grundstückseinfriedungen sowie Sicht-, Schall- und sonstige Schutzanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig als Heckenbepflanzungen, als Zäune integriert in lebende Hecken und als Einfriedung aus gemauerten Pfeilern 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.
Dies gilt auch für die seitlichen Grundstücksgrenzen in diesen Bereichen.
Bei der Gemeinbedarfseinrichtung sowie bei gewerblichen Einrichtungen im Mischgebiet sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde Ausnahmen bis zu einer 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 Radwege) darf die Höhe der Einfriedungen maximal 1,40 m betragen. Auch hier sind o.g. Ausnahmen bei der 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 Grundstücksfläche und gekennzeichneten Bereiche nur wie folgt zulässig:
Entlang der öffentlichen Planstraßen: maximale Höhe 0,70 m; entlang der öffentlichen Fuß- und Radwege: maximale Höhe 1,40 m 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 Gebäude- bzw. Firsthöhe zulässig. Hier ist der Nachweis zur Vermeidung von Blendwirkungen auf die benachbarten Baugrundstücke zu erbringen.

Die Errichtung von Windenergieanlagen bis zu einer Höhe analog der des Hauptgebäudes auf dem Grundstück sind unter der Voraussetzung zulässig, dass unzulässige Emissionen auf benachbarte Baugrundstücke ausgeschlossen sind. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

Die stationäre Aufstellung von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken innerhalb von Gebieten, die dem Wohnen dienen, unterliegt den Regelungen des *LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)* mit Stand vom 28.08.2013.
Die Aufstellung der genannten Geräte ist der Unteren Immissionsschutzbehörde, verbunden mit der Vorlage des entsprechend des Leitfadens erstellten schalltechnischen Nachweises über die schalltechnische Verträglichkeit der Geräte mit der Wohnnachbarschaft, anzuzeigen.
Der LAI Leitfaden kann im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1 eingesehen werden.

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Baugrenze bis zu einer Größe von 0,5 m² und im Bereich des Erdgeschosses 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 gelegen sind, eine bis max. 4 m hohe freistehende Werbeanlage innerhalb der Baugrenze 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 anzupassen. Die genaue Art und Ausführung ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

5. BUSSGELDVORSCHRIFT

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

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.
Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
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, 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 – Landrätin Landkreis Nordwestmecklenburg) abzustimmen. Dies gilt auch für Erschließungs- und Planierungsarbeiten.
2. Ermittelte Schadstoffe sollen mit der Erschließung, spätestens aber vor Nutzungsbeginn entfernt werden. Dies gilt insbesondere soweit Prüfwerte nach BBodSchV oder Z2-Werte nach LAGA überschritten sind bzw. kontaminierte Bodenmaterialien sich weniger als 1,5 m unter Endhöhe befinden.

Für alle Flächen gilt:
1. Bodenarbeiten sind unter Fachbauleitung durchzuführen. Der für Bodenschutz und Altlasten fachkundige und zuverlässige Bauleiter oder Gutachter ist vom Bauherrn spätestens 3 Wochen vor Baubeginn der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) beim Landkreis Nordwestmecklenburg zu benennen.
2. Die Fachbauleitung stimmt Untersuchungs- sowie Bodenmanagementkonzepte mit der UBB ab.
3. Bei Bodenabtrag ist die Deklaration nach LAGA M 20 TR Boden 2004 erforderlich.
4. Bei Umlagerungen von Bodenmaterialien > ZO ist eine Verschlechterung am Auftragsort auszuschließen.
5. Spätestens vor Nutzungsbeginn ist anhand repräsentativer Bodenuntersuchungen nachzuweisen, dass keine Schadstoffkonzentrationen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenstehen.
6. Die Fachbauleitung hat der UBB eine Dokumentation mit Abschlussbericht und eine allgemeinverständliche Kurzfassung unverzüglich zu übergeben.

Nach Übergabe des Abschlussberichtes gilt:
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 die Landrätin 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.

3. MUNITIONSFUNDE

Das Plangebiet ist entsprechend dem Geoportal Mecklenburg-Vorpommern als kampfmittelbelastet gekennzeichnet. Die Grundstücke wurden bis 1993 durch die GUS-Streitkräfte als Kasernenanlage genutzt. Sondierungs- und Bergungsarbeiten wurden in den 1990er Jahren durch den Munitionsbergungsdienst M-V durchgeführt.
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 Katastrophenschutz 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, ist 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.

4. AUFNAHME- UND SICHERUNGSPUNKTE DES LAGENETZES

Im Plangebiet befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.
Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

5. TECHNISCHE NORMEN UND GRUNDLAGEN

Die als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und weitere technische Regelwerke sowie Fachgutachten (Artenschutzbericht, Schalltechnische Untersuchung etc.) können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung eingesehen werden.

6. NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

Zur Durchsetzung erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen die außerhalb des Plangebietes zu erbringen sind, werden zwischen der Hansestadt Wismar und dem Erschließungs-/ Vorhabenträger vertragliche Regelungen im Rahmen des Erschließungs-Vertrages bzw. in einem Städtebaulichen Vertrag getroffen. Diese beinhalten folgende Maßnahmen im Bereich der Parkanlage Köppernitztal angrenzend zum Plangebiet:
1. Auf Flächen in einer Größe von ca. 12.000 m² südlich des Hauptweges bis zur Köppernitz sind der Jungwuchs zu beseitigen, Einzelgehölze freizustellen und baumpflegerische Maßnahmen am Gehölzbestand auszuführen. Innerhalb von Flächen, auf denen Gehölzjungwuchs beseitigt wurde, sind extensive, maximal zweischürige Wiesenflächen wiederherzustellen.
2. Das geschützte Biotop Kleingewässer ist auf Flächen in einer Größe von ca. 1.650 m² zwischen dem Hauptweg und der Köppernitz zu entschlammen und der Jungwuchs zur Wiederherstellung der Besonnung des Gewässers zu beseitigen. Das Gewässer ist einschließlich der naturnahen Böschungsflächen dauerhaft zu erhalten sowie vor Beeinträchtigungen zu schützen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.11.2009.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.01.2010 erfolgt.
Wismar, 08.07.2016 Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 08.04.2014 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
Wismar, 08.07.2016 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 22.04.2014 bis zum 20.05.2014 während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 19.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wismar, 08.07.2016 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wismar, 08.07.2016 Der Bürgermeister

5.1 Die Bürgerschaft hat am 29.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Wismar, 08.07.2016 Der Bürgermeister

5.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.11.2015 bis zum 05.01.2016 während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 21.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.
Wismar, 08.07.2016 Der Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 30.06.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wismar, 08.07.2016 Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 30.06.2016 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 30.06.2016 gebilligt.
Wismar, 08.07.2016 Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.
Wismar, 08.07.2016 Der Bürgermeister

9. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 30.06.2016 gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Wismar, 08.07.2016 Der Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.07.2016 ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Wismar, 26.07.2016 Der Bürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76/09 „WOHN- UND MISCHGEBIET LÜBSCHE BURG OST" GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.06.2016 folgende Satzung über Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVO Bl. S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.Dezember 2015 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist

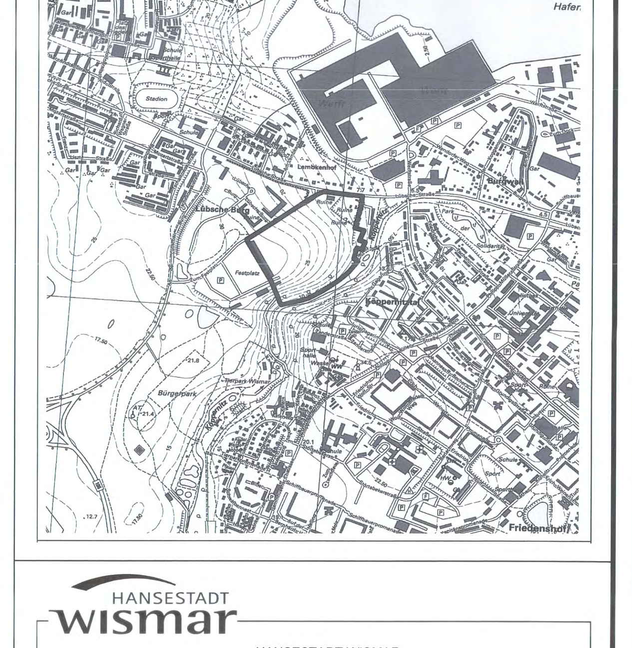
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImschV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 /BGBl. I S. 2269) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212) geändert worden ist

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998; letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen
Die DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2.OG.

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT WISMAR
HANSESTADT WISMAR BAUAMT, ABT. PLANUNG
BEBAUUNGSPLAN NR.76/09
"WOHN- UND MISCHGEBIET LÜBSCHE BURG OST"
SATZUNG / RECHTSKRAFT — STAND JULI 2016