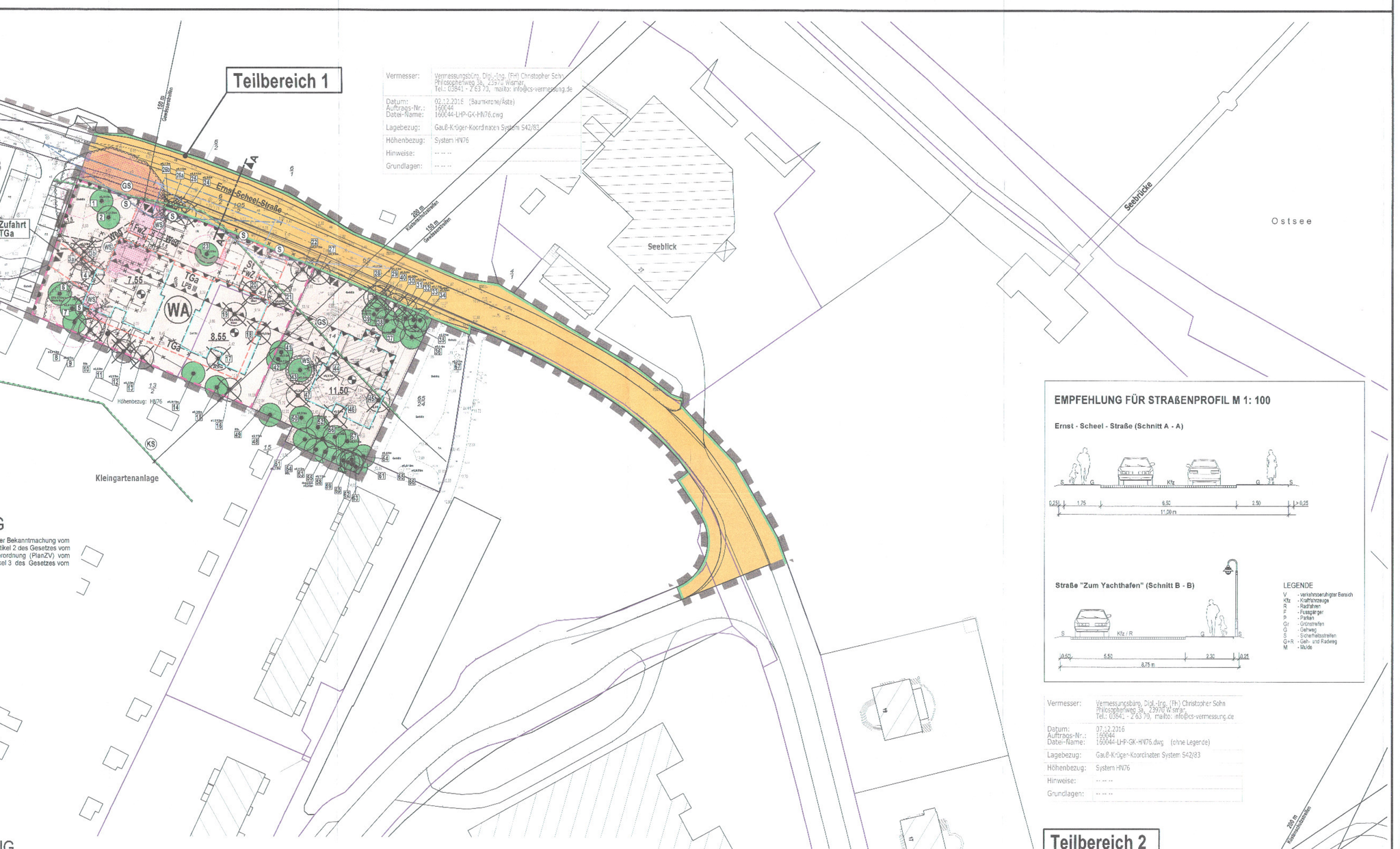
HANSESTADT WISMAR
1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35/94
"SEEBAD WENDORF"
IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

M 1 : 500

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



EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL M 1:100

Ernst - Scheel - Straße (Schnitt A - A)

Straße "Zum Yachthafen" (Schnitt B - B)

LEGENDE
1 – vorgesehener Baum
2 – Hauptzugang
3 – Fußgänger
4 – Pflanzen
5 – Mülleimer
6 – Garten
7 – Unterhaltungsstreifen
8 – Weg und Fahrbahn
9 – Bank

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

IV

GRZ 0,4

o

WA
FD,OK max 13,00m

OK max 13,00m über dem Bezugspunkt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0.4 GRZ 0.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 7 Wohnungen je Einzelhaus	Par. 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse inkl. Staffelgeschoss	
OK max 13,00m	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
h_{ge} 3,60	Höhenbezugspunkt, z.B. 3,60m	
	BAUWEISE, BAUGRENZE	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Parkplatz	
	Zufahrt / Ein- und Ausfahrt	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume mit Bd. Nr., z.B. Nr. 1	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (VVG-Wasserschutzbereich, mäße Kronentraufe + 1,50 m)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Kleingartenanlage, Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB FwZ = Feuerwehrzufahrt mit Aufstellfläche	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.V.m. den textlichd Festsetzungen, Pkt. I.7.	Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, 5 m Sichtfrachen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar	
	Umgrenzung der Fläche, bei der von Nutzungsbeginn die Wohn- und Schlafräume mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß ausgestattet sein muss (gemäß textlicher Festsetzungen, Pkt. I.8.2)	Par. 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
1.23	Höhenangaben in Meter ü. HN76
	vorhandene Gebäude
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Baum Nr. 3a
	sonstiger Baum gemäß Vermessung / Luftbild
	geplanter Weg
	Fläche für Eingriff in den Wurzelbereich Fläche für Eingriff in den Wurzel- und Kronenbereich
	Sichtdreieck

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Küsten- und Gewässerschutzstreifen, hier: 150m zur Ostsee	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 29 NatSchA-G M-V
	Küstenschutzstreifen, hier: 200m zur Ostseeküste	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 89 LWaG M-V

Der katasternäßige Bestand am 30.06.2017 wird im Geltungsbereich als richtig dargestellt bescheinigt.

Grevesmühlen, den 13.11.2017

Leiter des Fachdienstes Kataster- und Vermessung des Landkreises NWM

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35/94 DER HANSESTADT WISMAR "SEEBAD WENDORF" IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und § BauNVO)

1.1 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3
- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugspöhte für die Festsetzung des oberen Bezugspunktes (für die Oberkante der Gebäude) und darf die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen nicht überschreiten (untere Bezugspunkte).

2.1.2 Die Oberkante der Traufgarage darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) nicht überschreiten. Außerhalb der Gebäude und außerhalb von Terrassen ist die Traufgarageoberkante zu begrünen.

2.1.3 Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (OK max Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgeblich ist die Dachoberlichtaufbäche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgeblich.

2.2 Höhenlage (§ 18 Abs. 1 BauGB)

2.2.1 Für Neubauten gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte. Abweichend von dem festgesetzten Bezugspunkt von 11,50 m auf Flurstück Nr. 14 der Flur 2, Gemarkung Wismar, gilt für das Bestandsgebäude eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 12,51 m.

2.2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten, jedoch auch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe entspricht der Höhe des Fertigfußbodens.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

2.3.1 Die Errichtung von Gebäuden mit 4 Vollgeschossen ist zulässig.

2.3.2 Ab 4. Vollgeschoss (Staffelgeschoss) darf die Grundfläche von 75 v.H. des 3. Vollgeschosses nicht überschreiten.

2.3.3 Das 4. Vollgeschoss (Staffelgeschoss) ist mit einem Abstand der Außenwand von mindestens 0,5 m zur Außenkante des 3. Vollgeschosses zu errichten. Das Dach des 4. Vollgeschosses darf grundsätzlich als Überdachung für Dachterrassen die gesamte Größe des darunterliegenden 3. Vollgeschosses aufnehmen, jedoch nicht darüber hinausgehen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische Stellplätze ausschließlich als offene Stellplätze innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen nur als Tiefgaragen und nur innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen gemäß Planzeichnung (Teil A) zulässig.

4.3 Nebenanlagen sind mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straße entfernt zu errichten. Ausgenommen sind Einfriedungen für Müllbehältelstandorte und Nebenanlagen zwischen den Parkplätzen (Anlagen zur Begrünung, Zaunanlagen, Gartenteiche).

4.4 Müllbehälterstandorte und oberirdische Nebenanlagen sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Ernst-Scheel-Straße und der straßenseitigen Gebäudefront nicht zulässig. Ausgenommen ist der Ausschlussbereich nach 4.3.

4.5 Ausnahmen von den Festsetzungen 1.4 bis 1.4.4 sind für das bereits bebaute Flurstück Nr. 14, Flur 12 Gemarkung Wismar im Bestand zulässig.

4.5 Im Wurzelschutzbereich sind auf den gesondert festgesetzten Flächen Feuerwehrzufahrten und Stellplätze zulässig.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit je maximal 7 Wohnungen begrenzt.

6. AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

6.1 Mit der Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 14 darf gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erst begonnen werden, wenn gesichert ist, dass für die Rodung der Linden Nr. 44, 45, 46 und 47 Standorte für Ausgleichspflanzungen innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar zur Verfügung stehen und die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen durch den Verursacher gesichert ist. Für jeden zu rodenden Baum ist eine Ausgleichspflanzung zu leisten.

6.2 Im Teilbereich 1 ist auf dem Flurstück 6/3 auf den vormaligen Garagenflächen die festgesetzte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet solange unzulässig, bis die Beeinträgung des gutachterlichen Nachweises gesichert durch Verträge zwischen der Hansestadt Wismar und dem Grundstückseigentümer erfolgt ist. Die Prüfwerte für Kinderspiel und Nutzpflanzenanbau nach Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu unterschreiten. Vorsorgewerte sollen angestrebt werden. Der Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2, Nr. 1.4 und Nr. 2.2 der BBodSchV erfolgt durch Dokumentation einer bodenkundlichen Baubegleitung.

7. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN – PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 In dem im Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Lärmpegelbereich III gilt die Anforderung an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB.

7.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die Technische Baubestimmung "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" und Beiblatt 1 zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren"[1], jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgeversionen, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

7.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist im festgesetzten Lärmpegelbereich III durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundsanierung keine Fensterbelüftung an den außerhalb des Lärmpegelbereichs III liegenden Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf den festgesetzten Lärmpegelbereich abzustellen. Beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung sind sie zu berücksichtigen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB I.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind für Neubauten ausschließlich Pultdächer und Flachdächer zulässig.

1.2 Für das bestehende Hauptgebäude auf Flurstück 14, Flur 12, Gemarkung Wismar ist ein Mansardach zulässig.

1.3 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind für Neubauten Dächer mit einer Dachneigung von kleiner/gleich 15° zulässig.

1.4 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Dächer nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht zulässig. Photovoltaik- und solarthermie Anlagen sind auch mit dunkelgrauer Farbeindeckung zulässig. Mansardächer sind auch mit roter Farbeindeckung zulässig. Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Außerhalb der Gebäude und außerhalb von Terrassen ist das Dach der Tiefgarage zu begrünen. Die Anforderungen an eine hahe Bedachung sind zu erfüllen.

2. FASSADEN

2.1 Die Fassaden sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet
- Als geputzte Außenwandflächen und als Klinkerfassaden in den Farbspektren
  - von reinem Weiß bis Cremeweiß (gleich RAL 9001), Grauweiß (gleich RAL 9002), bis Perlweiß (gleich RAL 1013),
  - von Hellgrau (gleich RAL 7035), Telegrau (gleich RAL 7047) bis Kieselgrau (gleich RAL 7032), Achatgrau (gleich RAL 7038),
  - von Perlbeige (gleich RAL 1013) bis Hellelfenbein (gleich RAL 1015) zulässig.

2.2 Klinkerfassaden sind zusätzlich zu den unter 2.1 genannten Farben auch in den Farbspektren:
- von Rotbraun (gleich RAL 3003) bis Braunrot (gleich RAL 3011),
- RAL 1004 (Goldgelb), RAL 1005 (Honiggelb), RAL 1012 (Zitronengelb) zulässig.

2.3 Kombinationen der vorgenannten Farben und Materialien (2.1 und 2.2) sind zulässig.

2.4 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind andere Arten zur Außenwandgestaltung untergeordnet bis zu einem Anteil von maximal 25% je Fassade zulässig.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 0,5 x 1,0 m zulässig. Werbeträger dürfen die Traufhöhe und vertikale Gliederung einer Fassade nicht überschreiten und Fenster bzw. andere Details nicht überdecken. Es dürfen nur flach auf der Außenwand oder auf Einfriedungen liegende Schilder, Kästen oder Einzelbuchstaben sowie auskragende Werbeschilder Verwendung finden. Beleuchtete und leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Fassade des Erdgeschosses und an Einfriedungen zulässig.

4. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront sind zum öffentlichen Raum nur mit Einfriedungen oder Verkleidungen aus lebenden Hecken in Verbindung mit Pergolen sowie Holzbauten oder Stabgitterwänden zu umschließen. Die Hecken sind zu der öffentlichen Fläche auszurichten.

5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG

Ver- und Entsorgungsleitungen und Nebenanlagen zur Versorgung sind unterirdisch anzuordnen oder – wenn geschlossenen Unkleidung unterzubringen.

6. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN

Als Befestigungen für die oberirdischen Stellplätze, die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen und die Gehwege auf den Grundstücken ist Betonpflaster zu verwenden.
Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit Orthoton oder Betonsteinpflaster herzustellen.

7. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken, auch in Verbindung mit Holzkonstruktionen oder Drahtgeflechten zulässig. Die Hecken sind auf der privaten Fläche hinauszurücken die Drahtzäune oder Stabgitterzäune innerlegend zu den einzelnen Grundstücken.
Türen und Tore in den Zäunen inklusive Pfeiler sind aus Holz oder Metall zulässig.
Gesetzte Steine und Pfeiler und Mauerelemente zur Befestigung der Türen und Tore oder zur Aufnahme von Briefkasten, Klingeln, Sprechanlagen u. ä. in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder Beton zulässig.
Einfriedungen durch Hecken zur oberirdischen Straße außerhalb der Sichtfrachten dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtfrachten der zugehörigen Zufahrt, von der aus Stellplätze bedient werden, dürfen Einfriedungen in Form von Hecken eine Höhe von maximal 0,70 m nicht überschreiten. Einfriedungen in Form von Pfeilern und Mauerelemente eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Das Tor ist 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu versetzen.
Wenn das Gelände entlang der Grundstücksgrenzlinie ansteigt, können Abschnitte geöbtet werden. Die Höhenangaben für Höhenversätzen gilt dann die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche innerhalb des jeweiligen Abschnittes.

8. BÜGELSTELLPLÄTZE

Wo vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.7 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleich für die Rodung von 19 Bäumen (Nr. 36, 4, 5, 9, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 28, 29, 30 und 31) und Beeinträchtigung in den Wurzelschutzbereich von 5 Bäumen (Nr. 1, 2, 7, 8 und 23) innerhalb des Teilbereiches 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" in Wismar sind folgende Ausgleichsmaßnahmen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen und 12 Waffe-Ausgleichspflanzungen innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar zu pflanzen (vgl. Tabellen 4, 5 und 6 in der Begründung). Für die Anpflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität Hochstamm verpflanzte Hochstämme ein Stammumfang von 18 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

1 Ausgleichspflanzungen sind auf der bereits vorhandenen, festgesetzten Ausgleichsfläche (Maßnahmenfläche M2) an der Erwin-Fischer-Straße, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 71/06 "Gewerbegebiet Wismar-Süd" der Hansestadt Wismar angelegt wurde, umzusetzen. Die 3 Ausgleichspflanzungen sind auf der Ausgleichsfläche im Randbereich des Spielplatzes zu pflanzen (siehe nachfolgende Abbildung). Die Baumarten sind mit dem Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar abzustimmen.

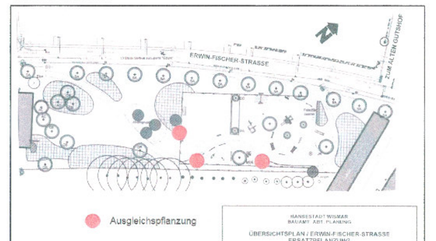


Abb. 1: 3 Ausgleichspflanzungen im Bebauungsplan Nr. 71/06 "Wohnpark Einen-Fischer-Straße" der Hansestadt Wismar (Quelle: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Christofer Sohn, Grevesmühlen, Stand: 11.09.2017, zur Verfügung gestellt, verändert)

18 weitere Ausgleichspflanzungen sind als Lückenbepflanzung der Allee an der Rostocker Straße/ Am Weißen Stein (Stadtteil Dargetzow) umzusetzen (siehe nachfolgende Abbildung). Für die Anpflanzungen sind Winterlinden (Tilia cordata) zu verwenden.

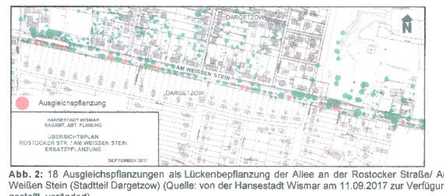


Abb. 2: 18 Ausgleichspflanzungen als Lückenbepflanzung der Allee an der Rostocker Straße/ Am Weißen Stein (Stadtteil Dargetzow) (Quelle: von der Hansestadt Wismar am 11.09.2017 zur Verfügung gestellt, verändert)

12 weitere Ausgleichspflanzungen sind auf dem Friedhof der Hansestadt Wismar anzupflanzen (siehe nachfolgende Abbildung). Für die Anpflanzungen sind Sommerlinden (Tilia platyphyllos) zu verwenden.

Abb. 3: 12 Ausgleichspflanzungen auf dem Friedhof der Hansestadt Wismar (Quelle: von der Hansestadt Wismar am 11.09.2017 zur Verfügung gestellt, verändert)

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die mit Erhaltungsgebiten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. BAU- UND KULTURDENKMÄLER BODENDENKMÄLE

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 sind keine Bauderkmäle bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal Ernst-Scheel-Straße 27 liegt in der Umgebung des Plangebiets.
Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M.-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Bauteilen und Nutzgesetzten Stoffen eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.
Baustellfläche sind getrennt zu erfassen und ueverzüglich einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Bürgermeister der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstückseigtümer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
Bei Rückbauarbeiten ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teerhe (z.B. Dachpappen, Dichtungsanstriche) und behandelte Hölzer sowie bei Garagen z.B. Öle, Schlämme und Schlacken.
Ein Sachverständiger sollte mit der Erstellung eines Schadstoffkataters beauftragt werden sowie den Rückbau planen, überwachen und dokumentieren.
Gemäß TRGS 519 Boden 2004 ist anzuwenden. Für Bodenmaterialien, die nicht lage- und höhengenau im Baubereich wiederverwendet werden, basiert Deklarationspflicht entsprechend Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischen Verdacht (Tabelle II.1.2-1).
Für den Teilbereich 1 des Geltungsbereiches (Allgemeines Wohngebiet) gilt darüber hinaus: Nur Bodenmaterialien mit nachgewiesener ausreichender Schadstofftiefheit dürfen wieder eingebaut werden.
Die private Abfallentsorgung erfolgt mit Nutzungsbeginn. Eine entsprechende Anmeldung zur regelmäßigen Abfallentsorgung ist vom Eigentümer des Grundstückes beim EVB der Hansestadt Wismar vorzunehmen.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Munitionsbelastung (Kampfmittelbeeinflussungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 8, 19061 Schwerin, zu erfahren. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei den Bauarbeiten oder der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenfolientore, oder Entwässerungsgräben) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen möglicher bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, und diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einer Menge von Bauwegen bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
Fledermäuse
Der Abriss von Gebäuden darf aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 15. März erfolgen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass an den bzw. innerhalb der Gebäude keine Brutvögel brüten oder Fledermäuse vorkommen und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6. VORGARTENGESTALTUNG

Die Planung für die Gestaltung der Vorgärten ist mit der Hansestadt Wismar abzustimmen. Ein Freiflächenplan für die neu zu bebauenden Grundstücke ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

7. ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen im Wurzelbereich und Kronenbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.
Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung soll der erforderliche Rückschnitt im Kronenbereich ermittelt werden.
Im Rahmen der Bauausführung sollen Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gewässerschutzes, z.B. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbestanden und Vegetationsflächen"[2] sowie der R