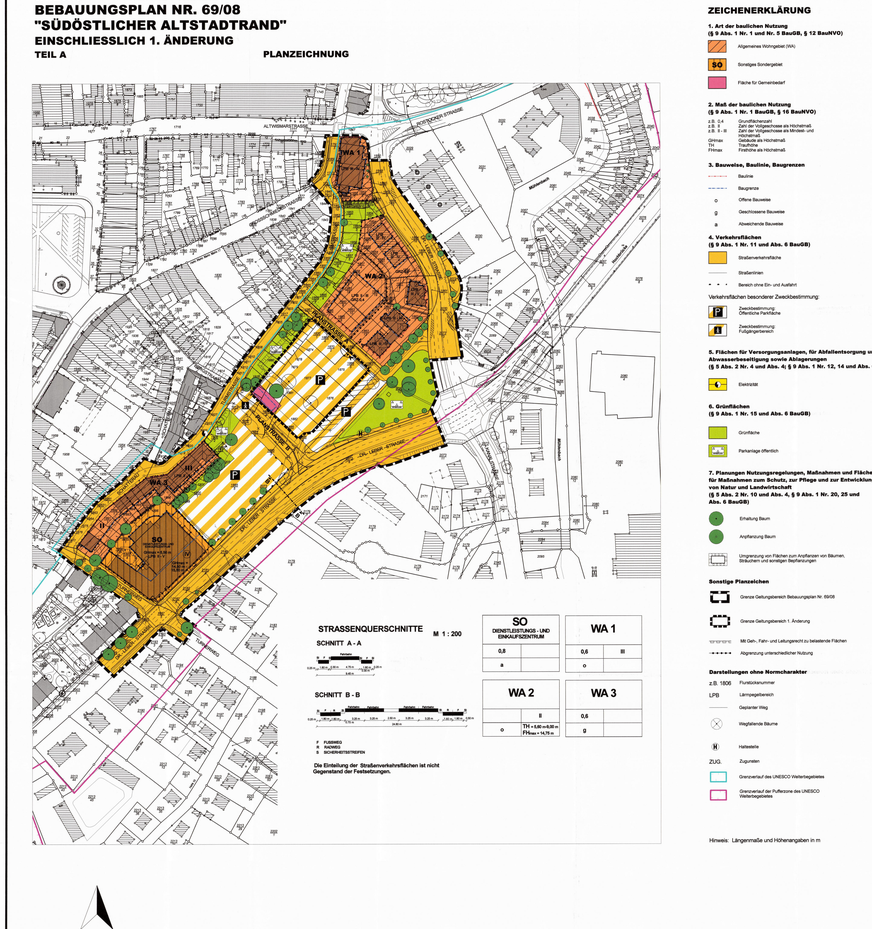
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08
"SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND"
EINSCHLIESSLICH 1. ÄNDERUNG

TEIL A PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5, BauGB; § 12 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- SO — Sonstiges Sondergebiet
- Fläche für Gemeinbedarf

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 NVO BauGB)

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(II) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH — Traufhöhe
FHmax — Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- Baulinie
- Baugrenze
- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenende
- Verkehrsfläche ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- F — Zweckbestimmung: Fußgängerweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

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

- Grünfläche
- Parkanlage öffentlich

7. Planungen Nutzungsgebiete, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung Baum
- Anpflanzung Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 69/08
- Grenze Geltungsbereich 1. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Darstellungen ohne Normcharakter

- z.B. 1806 — Flurstücksnummer
- LPB — Lärmpegelbereich
- Gepflanzter Weg
- Wegfallende Baume
- Haltestelle
- ZUG — Zugunsten
- Grenzenlauf des UNESCO Weltergebietes
- Grenzenlauf der Pufferzone des UNESCO Weltergebietes

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

TEIL B TEXT

A) Planungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus drei Teilbereichen: WA 1, WA 2 und WA 3. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig und nicht zulässig.
Im WA 1 können ausnahmsweise Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zugelassen werden.

1.2. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum
(§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 1.390 m² und folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten:
  Backwaren und Backmittel
  Drogeriewaren
  Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
  Pharmazeutika
  Reformwaren
  Schnittblumen
  Zeitungen/Zeitschriften
  Auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsraumfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig.
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Büros und Verwaltungen
- Nichtstörende gewerbliche Einrichtungen
- Wohnungen sind ab einschließlich dem 1. Obergeschoss zulässig und als dem 3. Obergeschoss zugeordnet vorzusehen.

1. Änderung:

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

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Kfz-Stellplätze und zugehörige Nebenanlagen/-nutzungen

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

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung eines Gebäudes mit maximal einem Vollgeschoss zur Unterbringung von WC-Anlagen sowie von Einrichtungen für die Stadtinformation (Informationsraum) innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Die Errichtung zugehöriger befestigter und unbefestigter Freianlagen, Fahrradabstellanlagen, Lagerbestünen sowie Spielgeräte ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des Gesetzes und Versorgungsanlagen mit Ausnahme von bestimmtenden Fußwegen nicht zulässig. Der Wurzelschutzbereich darf nicht auch auf Grundstücke des Gebietes zulässig 1.50 m.

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

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

Bezugspunkte
Für die festgesetzten Gebäude-, Traufe- und Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Straßenhöhe der Erschließungsstraße, gemessen vor der Grundstücksmitte.
Traufhöhe sind die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bezeichnet.
Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußeren Schnittpunkte der beiden Dachflächenhaut. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
Die festgesetzten Höhen können um technisch bedingte Ausnahmen festgesetzt. Das ist z. B. der oberste Abschluss der Außenwand mindestens 40cm bzw. geschlossener Brüstung oder die Firsthöhe.

In den Bereichen WA 1 und WA 3 gilt als Bezugspunkt für die festgesetzten zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse) die mittlere Höhenlage der Straßen Schabaer/Turm-Fortmarkt bis Grünhufenweg/Ostseestraße. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung und aufgrund der Höhenlage zulässlich bis zu zwei Kellergeschossen als Vollgeschosse zulässig.
Im Bereich WA 2 gilt als Bezugspunkt für die festgesetzten zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse) die mittlere Höhenlage der Dr.-Leber-Straße. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung und aufgrund der Höhenlage zulässlich bis zu zwei Kellergeschossen als Vollgeschosse zulässig.

2.2. Zahl der Vollgeschosse - Staffelgeschoss
(§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Zusätzlich zu der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist den Teilbereichen WA 1 und WA 2 auf der Gebäudeen die Errichtung jeweils eines Staffelgeschosses (II) als Vollgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss darf maximal 70 % der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)

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

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 (3) BauNVO)

Im Allgemeinen Vorhingebiet WA 1 und 2 ist es zulässig, die festgesetzten Baugrenzen für Anlagen wie Treppenhäuser oder Aufzüge um das Maß von maximal 3,50 m Tiefe auf maximal 20 % Länge je Gebäudeseite zu überschreiten.
Im WA 2 ist zwischen der Gebäuden die Errichtung von Verbindungsbauten in einer Breite bis zu 1/3 der jeweiligen Seite der angrenzenden Gebäude zulässig.

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

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

4.1. Nebenanlagen und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sofern eine direkte Grundstücksausfahrmöglichkeit besteht. Die Fläche der straßenseitige Baulinie bzw. Baugrenze ist jedoch mindestens 5 m tief zur Straßenseite hin freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind der Einfahrbereich mindestens 5 m vor der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.
Im Bereich der Flurstücke 1898/1, 1890/1, 1891/1 und 1892/1 (WA 3) können Garagen in die Bebauung integriert werden. In diesen Fall ist hat ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

4.2. Nebenanlagen und Stellplätze in den Sonstigen Sondergebieten im Sonstigen Sondergebiet
In den Sonstigen Sondergebieten im Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1. Änderung:

4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche ist das Errichten von Fahrradabstellanlagen sowie Ladestationen als hochbauliche Anlagen zulässig.
Im Wurzelschutzbereich des Erhalt zu festgesetzten Baums sind Versiegelungen mit Ausnahme von bekiesgegelten Fußwegen nicht zulässig. Der Wurzelschutzbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1.50 m.

5. Sonstigen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

1. Änderung:

6.1.– Schallimmissionen

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette

Zur Einschränkung und zur Vorsorge gegen Schallemissionen ist im Sondergebiet die Parkpalette so zu gestalten, dass die oberste Parkdeck mit einer geschlossenen Wand in Richtung der Turmstraße und zusätzlich mit daran anschließenden Schenkeln in Richtung der Dr.-Leber-Straße von jeweils mindestens 10,00 m Länge ausgestattet ist. Das resultierende Schallleistnivmß der Schallschutzwand R'w muss mindestens 20 dB betragen. Diese Schallschutzwand ist mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über der Oberkante des obersten Parkdecks auszuführen.
Die direkten Zu- und Abfahrten der Parkpalette sind grundsätzlich einzuhausen.

Pkt 5.1. entfällt

6.2. Schallschutzmaßnahmen

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende Lärmpegelbereiche dargestellt:

Teilbereich	Lärmpegelbereich alle anderen Seiten	der Straße abgewandte Seite
WA 1		
Dr.-Leber-Straße 1-3	IV	III
Rückseite Gebäude Dr.-Leber-Straße 4 bis 4 c	IV	III
WA 2		
Dr.-Leber-Straße 5	V / IV	III
Dr.-Leber-Straße 7 - 9	V / IV	III
Turmstraße 4	III	II
WA 3		
Turmstraße 2	IV	III
Schabaer Straße 30	III	II
Turmstraße 32-44	III	II

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum

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

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

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

1. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 mit einem bewerteten Bauschalldämm-Maß gemäß Schalldämm-Maße entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.
2. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf der benachbarten Gebäudeseiten (der jeweiligen Straße abgewandte Seite) anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V active schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Zwangslüftungen) zu verwenden.
3. Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, -Terrassen) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V nur an lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.
4. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten (Straßen) darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
5. Die in Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet mit Ausnahme der gestalten Parkpalette. Wird durch engbrende Schallschutzmaßnahmen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1 bis 3 abgewichen werden.

Die Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6. Flächen oder Teile baulicher Anlagen mit Festsetzungen für Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Bäume, die mit dem entsprechenden Planzeichen als Erhaltbäume festgesetzt sind, sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall eines Erhaltungsbaumes ist dieser an der Pflanz auch für die Vorhaltung und Standortbestand zulässig.
  In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich. In diesem Fall ist eine Ersatzpflanzung zu leisten.
- Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen der Vorhabens gefährden, und auch während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920, zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gleichwertig zu ersetzen.
- Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer der verwendeten Baumart angepasster Größe auszubilden. Straßenbäume/ Verkehrsbegleitgrün sind vor Anfahrschäden zu schützen.
- Bäume die in Bereich zukünftiger Baufenster liegen, müssen vor Beziehungen bei der unteren Naturschutzbehörde mit Ausnahmeantrag zur Fällung beantragt werden. Ersatzpflanzungen erfolgt ebenfalls auch die Behörde und nicht durch den Bauherrn/Bauträger gemäß
- Grünflächen sind entsprechend der Anlieferte zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind frei von baulichen Anlagen zu nutzen.
- Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen entlang der Turmstraße bit der bisher vorgesehene Bereich der Stellplatzanlage zurückzubauen. Im Anschluss ist die Fläche der ehemaligen Vorlandzone fachgerecht als Ausgleich in Form einer parkartigen Grüngestaltung mit hochwertigen Gehölzen anzulegen. Auf mindestens 50% der Gesamtfläche sind Baum- und/oder Gehölzpflanzungen hochwertiger Artenliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Bereich der südwestlich gelegenen öffentlichen Stellplatzanlage ist entlang der Dr.-Leber-Straße in Fortführung der Gebäudefluchtl des benachbarten Sondergebietes die Anpflanzung von Bäumen einschließlich der Baumscheibenbepflanzung entsprechend der Artenliste vorzunehmen.
- Zusätzlich sind im Bereich der südwestlich gelegenen öffentlichen Stellplatzanlage mindestens 20 Bäume einschließlich der baumscheibenbepflanzung entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu erhalten.

1. Änderung:

- Im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Parkpalette sind mindestens sechs Bäume einschließlich der Baumscheibenbepflanzung entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu erhalten.
- Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind mindestens 14 Bäume einschließlich Baumscheibenbepflanzung entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu erhalten. Die Neuanpflanzung der Bäume ist vor Inbetriebnahme der Stellplatzanlage vorzunehmen.
  Für die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist aufgrund der vorbestehten Böden im Untergrund eine Bodenverbesserung in Form eines Bodenaustausches erforderlich. Die Größe des Baumpflanzgrabens ist Abhängigkeit der jeweiligen Pflanzgrößenpflze (die Pflanze Größe 18 in Breite und 1,5-fache Größe in Tiefe des jeweiligen Wurzelballens), für Bäume ein Volumen von mindestens 12 m³ zu leisten.
  Offene Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m² aufweisen.
- Zur Sicherung des Begrünungszieles ist für private Bauflächen mit der Bauanzeige ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflanzplan) mit der gestalteten Gestaltung und Pflanzenverwendung einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

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

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

- Kolkwitzie, Deutzie
- Gartenstauden, Hortensien
- Schneeball, Spierstrauch
- Sommerflieder, Fliederarten
- Ketscher Jasmin, Zaubernuss
- Forsythie, Weigelie
- Apfel-, Weinrose
- Felsenmispel, Scheinbeere
- Feuerdorn, Zierquitte
- Kuchenbaum, Trompetenbaum
- Blumeesche, Blumenhartriegel
- Magnolie, Zierkirsche
- Mandelbäumchen, Mandel
- Zierapfel, Zierbaume
- Ahorne , Linden in versch. Sorten
- veränderte Rose
- Haselnuss, Holunder
- Felsenbirne, Rundblattrose
- Schlehe, Pfaffenhütchen
- Wildrosen, Wildkirsche
- Blasenspiere, Heckenkirsche
- weiderdättige Felsenmispel
- Hartriegel, Waldkorn
- Liguster, Kreuzdorn
- Wolliger Schneeball, Eberesche
- Hainbuche, Rotbuche
- Steieiche, Linde

Die Anpflanzungen sind mit folgenden Mindestqualitäten vorzunehmen:
bei Verkehrsgrünflächen in der Qualität ohne Ballen, Höhe 100/80 cm
bei Solitärpflanzungen - in der Qualität ohnemit Ballen, Höhe 100/150 cm
bei Bäumen - im Stammumfang 18/20 cm.

Auf immergrüne Nadelgehölze von Laubwald und Schleiergrasse ist in Pflanzungen des Plangebietes zu verzichten.

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

Die baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" sind zu beachten.

1. Gebäudegestaltung
1.1. Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände sind neben glattgeschlossenen roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk auch glatt verputzte Wandflächen oder geschlämmte Kalksandsteinflassen in hellen Farbtönen, z.B. in den Farben cremweiß, beige oder religiöse oder Kombinationen dieser Arten der Außenwandgestaltung zulässig.
Andere Baustoffe entsprechend der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt" sind nicht zulässig.
Nicht zulässig sind hochglänzende Materialien wie Glasfassaden, einseitige Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, kleinteilgere Bauteile als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen, die andere Bauteile vortäuschen.
Bei neu zu errichtenden Gebäuden im WA 2 sowie in den Sondergebieten ist die Ausführung der Öffnungen auch in anderen Formaten, als in der Gestaltungssatzung vorgegeben, zulässig.

1.2. Dachflächen

Abweichend von der Gestaltungssatzung ist für die WA 1, WA 2 und die Sondergebiete das Anbringen von Solarenergieanlagen zulässig. Es ist zulässig, die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung bis 48° oder als Flachdächer auszuführen.

1. Änderung:

Für das Gebäude auf der Dr.-Leber-Straße 4 ist ausnahmsweise auch ein Flachdach festgesetzt.

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

1. Änderung

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

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

1.3. Photovoltaikanlagen/ Solaranlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Photovoltaikanlagen/ Solaranlagen sind auf Gebäuden können im Einzelfall zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
a) die Anlagen sind in Form und Farbe dem Gesamtbild angemessen Seite angeordnet wird, so dass sie weder von öffentlichen Straßenraum noch von touristisch besuchten Knotlinnen der Stadt Wismar einsehbar sind,
b) die Anlagen nicht aufgeständert sind
c) die Anlagen die Farbe der Dachdeckung aufweisen
d) die Anlagen sollen sich in Form und Farbe der Architektur einfügen,
Auf vorgelagerten Nebengebäuden im Rückwärtigen wäre eine Aufständerung und anweichende Farbe zulässig, sofern Punkt a) erfüllt wird.

1. Änderung:

In den Sondergebieten den Sondergebiet sind die Anlagen auf den Dächern der Gebäude zur Gebäudeenergie zulässig.
Für die Fläche des Gemeinbedarfs sind derartige Anlagen auf dem Dach des Gebäudes ausgeschlossen.

2. Garagen

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

3. Einfriedungen

An der Planstraße A sind aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtweite) Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig, sofern auf die Fahrbahnfläche zulässig. Die Einfriedungen sind entsprechend der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt" auszuführen.

4. Verkehrsflächen

Abweichend von der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt" sind für befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sowie der Gemeinbedarfsfläche folgende Flächen zu verwenden: Zulässig sind Betonsteinpflaster in den Farben grau, anthrazit oder rotbraun oder Klinker.

5. Werbeanlagen

5.1. Fest installierte Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig.
5.2. Werbeanlagen sind nur eine Werbeanlage entweder in Sinne von 5.3. oder 5.4. zulässig.
5.3. Werbeanlagen sind nur als Schriftzug oder Einzelbuchstaben ohne Hintergrundplatten zulässig. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen an Fassaden mitgegrenzten Gebäuden ausschließlich in der Erdgeschosszone bis einschließlich des Brüstungsfeldes über dem Erdgeschoss angeordnet werden.
5.4. Bei parallel zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen sind ab auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben zulässig. Die Werbeanlagen müssen mindestens 2 cm Abstand zur Gebäudekante und sollen eine transparente Plexiglas-scheibe aufgetrennter Schriftzug zulässig.
Werbung in Form von Einzelbuchstaben oder als Logo ist nur a) unbeleuchtet oder b) indirekt beleuchtet mit Blendschutzvorrichtung zulässig.
5.5. Zulässig sind aufgetrennter angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind nur a) unbeleuchtet oder b) indirekt beleuchtet zulässig.
Leuchtkasten jeglicher Art und Ausführung sind unzulässig.
5.4. Werbefahnen sind am Gebäude im Bereich des Erdgeschosses und als einzelstehende Anlage zulässig.

6. Außgeldvorschrift

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.

Hinweise

1. Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Denkmalbereiches Altstadt sowie der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar".
Neubauvorhaben bedürfen der Genehmigung und Eintragung des Sanierungsbereiches der Hansestadt Wismar. Der Sachverständigenbeirat beriet als unabhängiges Fachgremium der Hansestadt Wismar bei der Bewertung der Erhaltung des Wertes mit den Zielen, eine hohe Qualität des Stadtbildes und der Baukultur zu sichern sowie städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen.
Sämtliche baulich relevanten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß DSchG M-V und der §§ 144, 145, 172 und 173 BauGB in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig.
Dies bedeutet gelten: für den Planbereich bis: Teilabs Planbereiches die Satzung der Hansestadt Wismar (der die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar" vom 18.07.1992, das Erhaltungssatzung Wismar-Altstadt vom 19.03.1992 sowie die örtliche Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt" vom 18.06.1992.

2. Bodendenkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt". Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 382) erforderlich.
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des „Bodendenkmals Altstadt" sicherzustellen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) schriftlich zu informieren.
Für alle mit Erdarbeiten Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen ist eine baubegleitende archäologische Betreuung sicherzustellen. Mit dem LAKD, dem die wissenschaftliche Ausgrabung obliegt, ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten ein Termin zur Abstimmung der Grabungsfläche zu setzt aufzunehmen und eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den personellen Rahmen der archäologischen Maßnahme fixiert.
Die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

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

3. Bodenschutz / Altlast

Bodenschutz
Im Bereich des Plangebietes sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten kann jedoch nicht übernommen werden.
Wenn 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 § 5 BBodSchG genannten Personen verpflichtet, unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Dabei ist zu beachten, dass Bodenaushub, der Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen aufweist, von Böden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sicherheitsgutachter, Sachverständige und Unternehmungen. Bei allen Maßnahmen ist zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschlumzung, unzulässige Vermischung oder Verdünnungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, unterbleiben.

Altlastenverdacht
Im Geltungsbereich ist ein Altlastbereiter gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur Ermittlung der Gefahrenlage, zur Sicherung und unbedenklichen Beseitigung Abfälle verpflichtet. Er ist verpflichtet zur Anzeige- und Nachweispflicht.
Hierbei sind die Abfälle gemäß § 5 KrWG zur Verwertung und Beseitigung getrennt zu halten. Baustätte (Baustoffe, Bauabfallarbeiten auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.
Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

1. Änderung:

Im Bebauungsplan ist die LAGA M 20 mit Probenahme nach LAGA PN 98 anzuwenden.

4. Munitionsfunde

Das Plangebiet ist entsprechend dem Geoportal Mecklenburg-Vorpommern als kampfmittelbelastet gekennzeichnet. Hier fanden 1945 Kampfmittelbeseitigt statt. Aufgrund der Nutzung nach vorhandener Bebauung ist eine Kampfmittelbelastung nicht auszuschließen. Kindergarten, Parkplatz) ist jedoch von einer tatsächlichen Gefährdung nicht auszugehen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung erhält man als Vorhabenträger gegebenenfalls bei dem zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK). Ein entsprechendes Ersuchen ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten an den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu richten.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass - auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bewerteten Bereichen - Einzelfunde auftreten können und Teilbauarbeiten im gesamten Plangebiet stets mit erhöhterer Vorsicht durchführen sind, wird empfohlen, die Bauarbeiten in Eigenverantwortung und mit Sorgfalt zu beginnen, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeit an Funden einzustellen und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des LPBK zu benachrichtigen. Notgerfalls ist die Polizei und ggf die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

1. Änderung:

5. Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Zum Schutz der artenreichen Brutvögel ist die Beräumung der Flächen (Abschreiten der Vegetation und Entfernung von Gehölzen) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit vom 01.Oktober bis 28/29.Februar zulässig. Die Brutzeit dauert von April bis September.
Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern die gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Arten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen einzulegen.

6. Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur