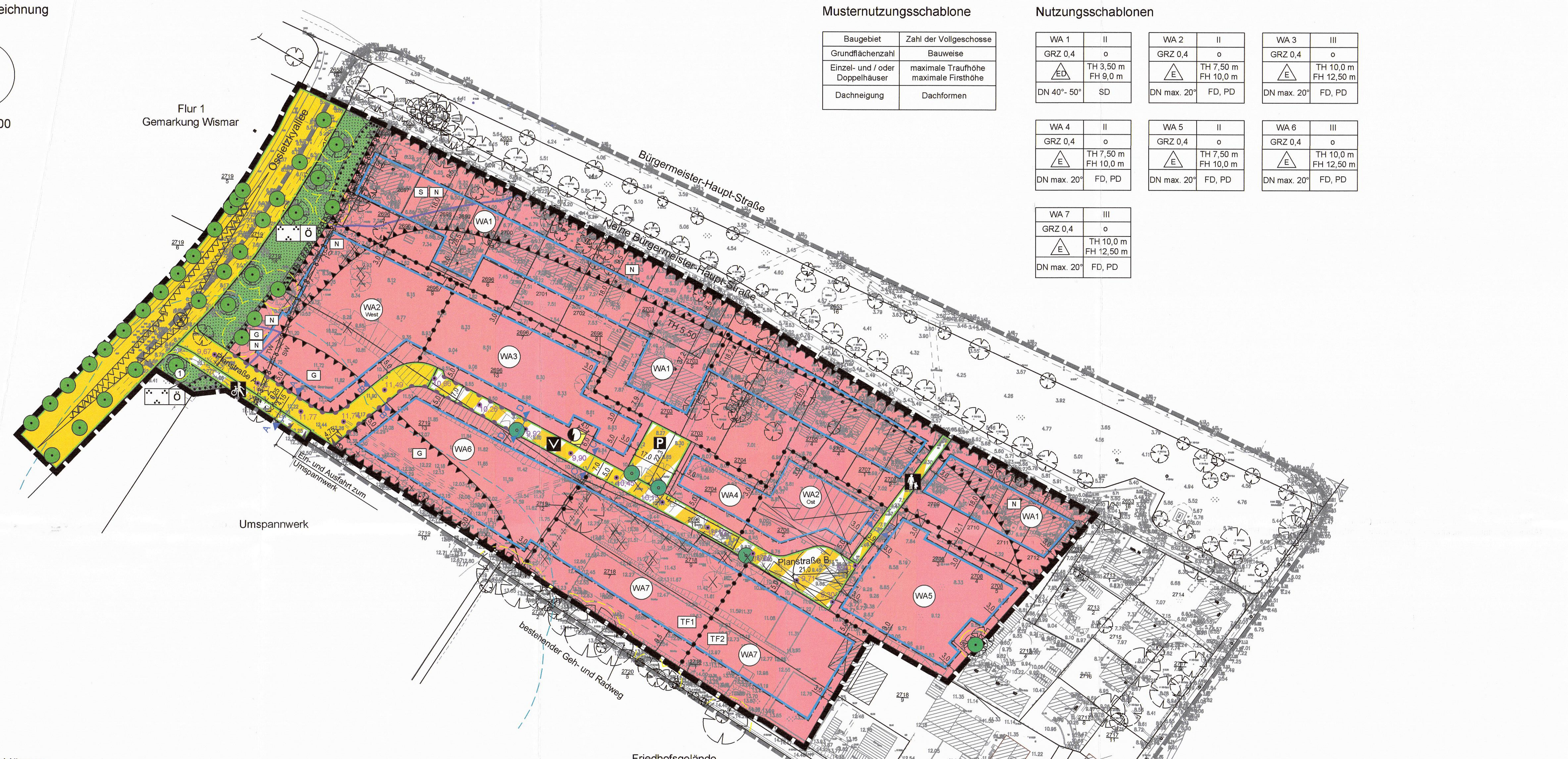
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR über die 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 49/97 „Wohngebiet Schweriner Straße/Westfriedhof"

Teil A - Planzeichnung



Musternutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Einzel- und / oder Doppelhäuser	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe
Dachneigung	Dachformen

Nutzungsschablonen

WA 1	II
GRZ 0,4	o
ED	TH 3,50 m FH 9,0 m
DN 40°- 50°	SD

WA 2	III
GRZ 0,4	o
E	TH 7,50 m FH 10,0 m
DN max. 20°	FD, PD

WA 3	III
GRZ 0,4	o
E	TH 10,0 m FH 12,50 m
DN max. 20°	FD, PD

WA 4	II
GRZ 0,4	o
E	TH 7,50 m FH 10,0 m
DN max. 20°	FD, PD

WA 5	II
GRZ 0,4	o
E	TH 7,50 m FH 10,0 m
DN max. 20°	FD, PD

WA 6	III
GRZ 0,4	o
E	TH 10,0 m FH 12,50 m
DN max. 20°	FD, PD

WA 7	III
GRZ 0,4	o
E	TH 10,0 m FH 12,50 m
DN max. 20°	FD, PD

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA1 – Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH – Firsthöhe in m als Höchstmaß
- TH – Traufhöhe in m als Höchstmaß
- Höhenpunkt in m ü. NHN (DHHN 92) i.V.m. Punkt 1.5 im Teil B - Text
- TF1 – Teilfläche, mit lfd. Nummerierung i.V.m. Punkt 1.6 im Teil B - Text

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- Baugrenze
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD, PD, FD – Sattel-, Pult- und Flachdach

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
- V – Verkehrsberuhigter Bereich / Mischverkehrsfläche
- P – Öffentliche Parkfläche
- Geh- und Radweg
- Gehweg
- Einfahrt-/ Ausfahrtbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität, Trafostation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Ö – Grünanlage, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Beflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen i.V.m. Punkt 6.1 und 6.2 im Teil B-Text

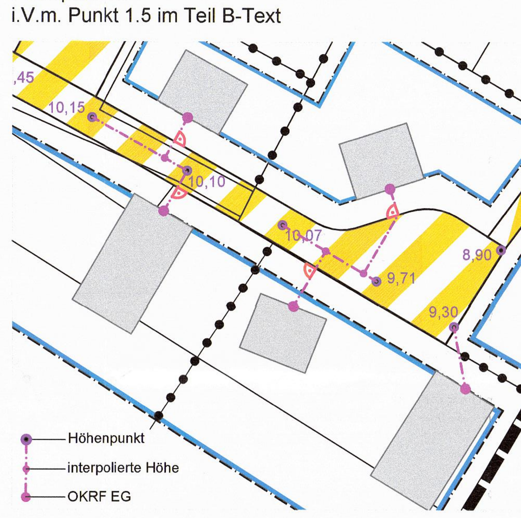
Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- N G S – Maßnahmen i.V.m. Punkt 7.2 und 7.3 im Teil B-Text
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) i.V.m. Punkt 5. im Teil B-Text
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 Bau NVO)

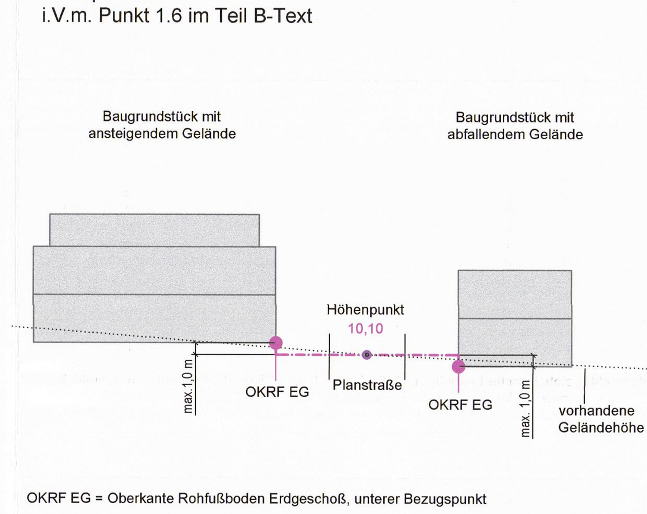
2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 2706/4 – Flurstücksnummern
- 10.96 – vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN (DHHN 92)
- künftig fortfallend
- Böschung
- Leitung unterirdisch
- TW – Trinkwasserleitung, unterirdisch
- SW – Schmutzwasserleitung, unterirdisch
- 5,0 – Bemaßung in m
- Straßenquerschnitt
- vorhandener Baum, teilweise mit Wurzelschutzbereich
- 1 – Baum-Nummerierung i.V.m. Punkt 6.6 im Teil B - Text
- Einwirkbereich von rund 50 m zum Umspannwerk gemäß Punkt 3.2.1.2 in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchVwV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 49/97 i.d.F. vom 08.09.2001

Prinzipskizze 1
i.V.m. Punkt 1.5 im Teil B-Text

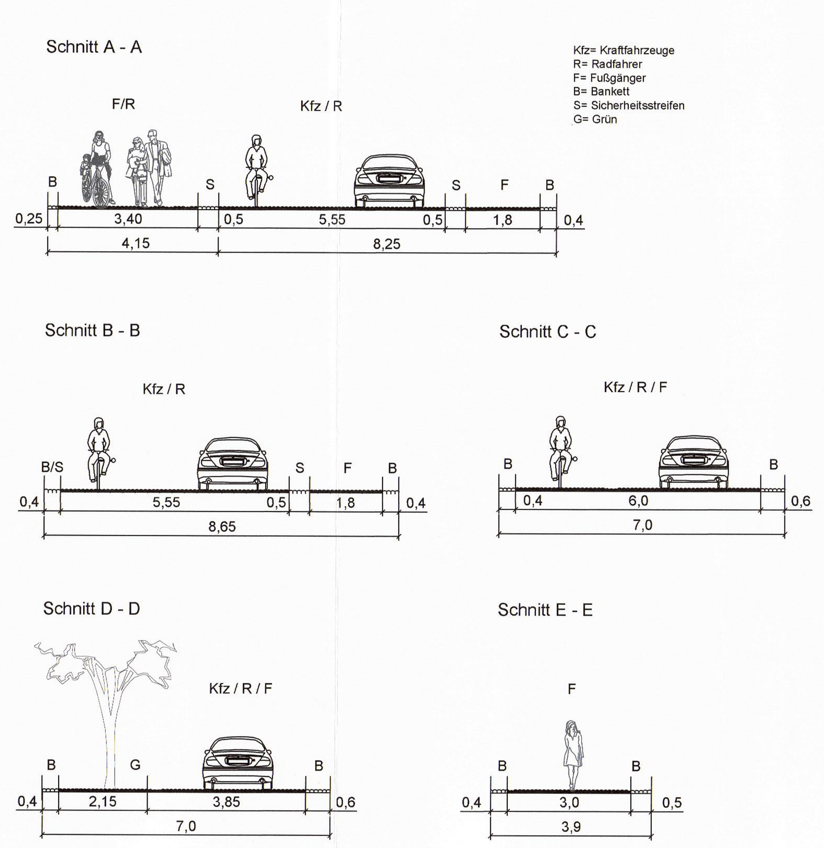


Prinzipskizze 2
i.V.m. Punkt 1.6 im Teil B-Text

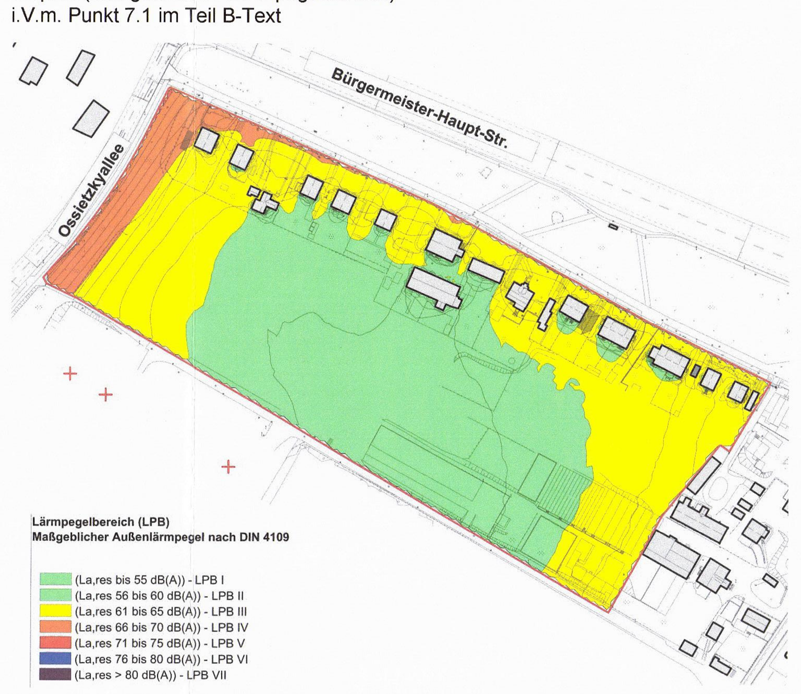


OKRF EG = Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß, unterer Bezugspunkt

Empfohlener Straßenquerschnitt
Angaben in m



Beiplan (maßgeblicher Außenlärmpegelbereich)
i.V.m. Punkt 7.1 im Teil B-Text



Hinweise

Doppelhausgestaltung
Bei Doppelhäusern sollten Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der jeweiligen Gebäudeteile in gleichen Materialien und Farbtönen ausgeführt werden.

Klimageräte / Luftwärmepumpen
Die stationäre Aufstellung von Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräten und 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" mit Stand vom 28.08.2023.
Die Aufstellung der genannten Geräte ist der unteren Bauaufsichtsbehörde, 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.

Denkmalpflege
Südlich an das Plangebiet grenzt die Fläche des unter Denkmalschutz stehenden Gartendenkmals „Friedhof Wismar" (§ 5 Abs. 1 DSchG M-V - in Denkmalliste eingetragen) an.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Anpflanzung von Straßenbäumen
Für Anpflanzungen von Straßenbäumen, auch in Verbindung mit den Punkten 6.1 und 6.2 des Teil B Text, sind Laubbäume entsprechend der GALK-Straßenbaumliste, GALK e.V., Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Arbeitskreis Stadtbäume, Stand 07.03.2023, zu verwenden. Weiterhin sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landentwicklung Landschaftsbau e.V. zu beachten.

Pflanzlisten
Für die Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sollten folgende Gehölze, beispielhaft verwendet werden:
Laubbäume 2. und 3. Ordnung in Arten und Sorten:
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Erle (Alnus spaethii), Felsenbirne (Amelanchier arborea ‚R obinHill'), Hänge Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Baumhasel (Corylus colurna), Apfeldorn (Crataegus lavallei ‚Carrierei'), Gewöhnliche Buche (Fagus sylvatica), Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Blumenesche (Fraxinus ornus), Ginkgo (Ginkgo biloba), Gleditschie (Gleditsia traicanthos), Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Scharlach-Apfel (Malus tschonoskii), Gewöhnliche Kiefer (Pinus sylvestris), Zitter-Pappel (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Gewöhnliche Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria und Sorbus intermedia), Winterlinde (Tilia cordata), Holländische Linde (Tilia europaea), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Silber-Linde (Tilia tomentosa), Feld-Ulme (Ulmus minor), Stiel- und Pyramiden-Eiche (Quercus robur i.S.), Ulmen-Hybriden (Ulmus-Hybride).
Sträucher in Arten und Sorten:
Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euyonymus europaea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris), Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis),* Schwarzer Holunder *(Sambucus nigra),* Liguster (*Ligustrum vulgare*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Rosen (*Rosa*).

Ordnungswidrigkeiten gegenüber grünordnerischen Festsetzungen
Es wird darauf hingewiesen, wonach ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt, wer vorsätzlich der in diesem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz
Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Baumschutz
Für entfallende gesetzlich geschützte Bäume sowie für nicht geschützte Bäume gilt generell für Mecklenburg-Vorpommern der Baumschutzkompensationserlass (Stand Oktober 2007). Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen ab einer Höhe von 1,30 cm über dem Erdboden sind demnach 1:1 durch einheimische standortgerechte Bäume auszugleichen.
Ab einem Stammumfang von 150 cm bis 250 cm gilt ein Ausgleich von 1:2 sowie über 250 cm Stammumfang ein Ausgleich von 1:3.
Ab einem Stammumfang von 1,0 m gemessen auf einer Höhe von 1,30 m unterliegen Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) und sind zu schützen sowie zu erhalten. Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V. Über Ausnahmegenehmigungen für Fällungen wird im Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63 und 64 LBauO M-V zum Bauantrag entschieden. Bei verfahrensfreien (§ 61 LBauO M-V) und genehmigungsfreien (§ 62 LBauO M-V) Vorhaben ist die Fällgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde vor Ausführung zu beantragen.
Nach § 19 Abs. 1 Satz 2 NatSchAG M-V sind alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Alleen und einseitigen Baumreihen führen können, verboten.
Im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens kann von der unteren Naturschutzbehörde unter Beteiligung der Naturschutzverbände eine Befreiung während des Planverfahrens erteilt werden. Entfallende Alleebäume sind zu ersetzen und nach dem Alleenerlass M-V durch Ersatzleistungen auszugleichen.

Ausgleichsmaßnahmen
Zum Ausgleich der Rodung von zwei geschützten Alleebäumen sowie der Beeinträchtigung eines Alleebaumes innerhalb des Plangebietes sind entlang der Ossietzkyallee (Flurstücke 2694/20, 2694/25, 2719/7 und 2719/14, der Flur 1, Gemarkung Wismar) bzw. entlang der Bürgermeister-Haupt-Straße (Flurstück 2653/16, der Flur 1, Gemarkung Wismar) insgesamt vier Platanen (Platanus hispanica) und drei Feld-Ahorne (Acer campestre) als Straßenbegleitgrün in der Mindestqualität Stammumfang 16-25 cm, 3x verpflanzt, Hochstamm mit Kronenansatzhöhe von mindestens 2,20 m zu pflanzen.
Zum Ausgleich der entfallenden Großgehölze innerhalb des Plangebietes sind Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen und mit Kronenansatzhöhe von mindestens 2,0 m auf folgenden öffentlich-rechtlich gesicherten Flächen zu pflanzen:
49 standortgerechte, einheimische Laubbäume (z.B. Ahorn, Linde, Eiche, Esche) auf dem Flurstück 2472/2, der Flur 1, Gemarkung Wismar (Friedhof-Ost Wismar),
1x Walnuss (Juglans regia) und 2x Weide (Salix alba) auf dem Flurstück 2557 und 2636/23, der Flur 1, Gemarkung Wismar (geplanter öffentlicher Spielplatz „Am Drewes-Wäldchen"),
1x Walnuss (Juglans regia) auf dem Flurstück 2740/86 und 2740/87, der Flur 1, Gemarkung Wismar (öffentliche Grünfläche „Dammhusen-Ost") und
1x Walnuss (Juglans regia) auf dem Flurstück 2684/41 und 2682/16, der Flur 1, Gemarkung Wismar (öffentliche Grünfläche „Wohngebietspark Friedenshof").
Die Fertigstellung- und Entwicklungspflege bei den Neuanpflanzungen umfasst 5 Jahre und die Anpflanzungen sind darüber hinaus fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandener Leitungsbestand ist bei den Neuanpflanzungen zu berücksichtigen. Bei einer Unterschreitung des erforderlichen Mindestabstandes von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein entsprechender Wurzelschutz bei den Neuanpflanzungen vorzusehen.

Bodenschutz / Abfall
Aufgrund der Vornutzung von Teilen des Plangebietes als Stadtgärtnerei, Bauschuttlager bzw. Autohandel (Gebiete WA 2 bis WA 7) besteht der begründete Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten. Diesbezüglich sind die aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 9. im Teil B - Text zu beachten.
Werden darüber hinaus bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde sowie bei der Hansestadt Wismar wird hingewiesen. 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 Untersuchungsstellen.

Munitionsfunde
Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten 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 zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Hinweis zu den herangezogenen Gesetzen und Verordnungen
Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 in 23966 Wismar, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangrundlagen:
Topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V (© GeoBasis DE/M-V 2022); Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Siwek, Wismar, November 2022; eigene Erhebungen.

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 3 BauGB; § 1 Abs. 2 Nr. 3, § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, §§ 13a, 16, 18, 19 und 21a BauNVO)

1.1 Die allgemeinen Wohngebiete (Gebiete WA 1 bis WA 7) dienen vorwiegend dem Wohnen. In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Firsthöhe beim Pultdach ist gleich der Schnittpunkt des aufstrebenden Mauerwerkes mit dem äußeren Punkt des Daches (Dachaußenhaut), gemessen an der höheren Dachseite. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes einschließlich Attika. Die Traufhöhe ist gleich der Schnittpunkt des aufstrebenden Mauerwerkes mit dem äußeren Punkt des Daches (Dachaußenhaut), bei Pultdächern gemessen an der niedrigeren Dachseite.

1.3 Im Gebiet WA 1 gilt als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen die mittlere Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße (Kleine Bürgermeister-Haupt-Straße) vor der Mitte der jeweiligen Gebäudefront.

1.4 In den Gebieten WA 2 bis WA 7 gilt für Hauptgebäude als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen die Oberkante des fertiggestellten Rohfußbodens im Erdgeschoss (OKRF EG).

1.5 In den Gebieten WA 2 bis WA 7 ergibt sich der Bezugspunkt (gemäß Punkt 1.4) durch die interpolierte Höhe der festgesetzten Höhenpunkte in der Planzeichnung, innerhalb des zugehörigen anbaufähigen öffentlichen Straßenabschnittes (Planstraße A und B), gemessen vor der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefront lotrecht vom Straßenrand. Für Gebäude außerhalb dieses Lotes ist der nächstgelegene, festgesetzte Höhenpunkt maßgebend.
Es wird auf die Prinzipskizze 1 verwiesen.

1.6 In den Gebieten WA 5 bis WA 7 gilt für Baugrundstücke mit ansteigender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige anbaufähige Erschließungsstraße (Planstraße A und B):
In den in der folgenden Tabelle genannten allgemeinen Wohngebieten darf der untere Bezugspunkt OKRF EG (gemäß Punkt 1.4) folgende Maximalwerte oberhalb des Höhenpunktes (gemäß Punkt 1.5) nicht überschreiten:

Gebiet	Maximale Höhenlage OKRF EG oberhalb des Höhenpunktes
WA 5	max. 1,00 m
WA 6	max. 1,00 m
WA 7 -Teilfläche 1	max. 1,00 m
WA 7 -Teilfläche 2	max. 1,50 m

In den Gebieten WA 6 und WA 7 darf der untere Bezugspunkt OKRF EG (gemäß Punkt 1.4) nicht unterhalb des festgesetzten Höhenpunktes (gemäß Punkt 1.5) liegen.
In den Gebieten WA 2 bis WA 5 gilt für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige anbaufähige Erschließungsstraße (Planstraße A und B):
In den in der folgenden Tabelle genannten allgemeinen Wohngebieten darf der untere Bezugspunkt OKRF EG (gemäß Punkt 1.4) folgende Maximalwerte unterhalb des Höhenpunktes (gemäß Punkt 1.5) nicht überschreiten:

Gebiet	Maximale Höhenlage OKRF EG unterhalb des Höhenpunktes
WA 2 – Ost	max. 1,00 m
WA 2 – West	max. 1,50 m
WA 3	max. 1,00 m
WA 4	max. 1,00 m
WA 5	max. 1,00 m

In den Gebieten WA 2 bis WA 4 darf der untere Bezugspunkt OKRF EG (gemäß Punkt 1.4) nicht oberhalb des festgesetzten Höhenpunktes (gemäß Punkt 1.5) liegen.
Es wird auf die Prinzipskizze 2 verwiesen.

1.7 In den Gebieten WA 3, WA 6 und WA 7 ist das dritte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss muss mindestens an einer Gebäudeseite um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden. In allen Baugebieten sind Dachterrassen oberhalb des obersten Vollgeschosses unzulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.8 Innerhalb des Gebietes WA 6 ist für die Errichtung von Tiefgaragen eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis 1,0 zulässig. Das Tiefgaragengeschoss ist nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete dürfen Gebäudeteile, wie Erker, Balkone, Windfänge und Terrassen, die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,50 m auf maximal einem Drittel der Gebäudebreite überschreiten.

2.2 Innerhalb des Gebietes WA 6 dürfen Tiefgaragen und ihre Zufahrten auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

2.3 Innerhalb des Gebietes WA 6 gilt für Tiefgaragen die abweichende Bauweise, es sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

3.1 Innerhalb des Vorgartenbereiches im Gebiet WA 1 sind die Herstellung einer maximal 5,0 m breiten Zufahrt und die Nutzung dieser Zufahrt als nicht überdachter Stellplatz zulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der „Kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße" und der straßenseitigen Baugrenze.

3.2 Innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 4 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück herzustellen.

3.3 Innerhalb der Gebiete WA 2, WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7 sind für Einzelhäuser mit drei oder mehr Wohneinheiten für Wohnungen mit einer Wohnfläche kleiner 90 m² mindestens 1 Pkw-Stellplatz je Wohneinheit und für Wohnungen mit einer Wohnfläche von größer 90 m² mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. In diesen Gebieten sind für Einzelhäuser mit einer oder zwei Wohneinheiten mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

3.4 Für der Gebiete WA 2-Ost und WA 5 sind die gemäß Punkt 3.3 erforderlichen Pkw-Stellplätze vollständig innerhalb des jeweiligen Baugebietes unterzubringen.

3.5 Für die Gebiete WA 3 und WA 6 sind die gemäß Punkt 3.3 erforderlichen Pkw-Stellplätze vollständig innerhalb der Tiefgarage im Gebiet WA 6 unterzubringen.

3.6 Für die Gebiete WA 2-West und WA 7 sind mindestens zwei Drittel der gemäß Punkt 3.3 erforderlichen Pkw-Stellplätze innerhalb der Tiefgarage im Gebiet WA 6 sowie die übrigen erforderlichen Stellplätze innerhalb des jeweiligen Baugebietes unterzubringen.

3.7 In den Gebieten WA 3, WA 6 und WA 7 sind zusätzlich 10% des gemäß Punkt 3.3 ermittelten Stellplatzbedarfs als Stellplätze zum Kurzzeitparken innerhalb des jeweiligen Baugebietes herzustellen.

3.8 Innerhalb der Gebiete WA 2, WA 3, WA 6 und WA 7 ist die Errichtung von oberirdischen Garagen unzulässig.

3.9 Innerhalb der Gebiete WA 2 bis WA 7 sind überdachte Stellplätze (Carports) und innerhalb der Gebiete WA 4 und WA 5 sind auch Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

3.10 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten für private Funkanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 In den Gebieten WA 1 und WA 4 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In dem Gebiet WA 1 sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4.2 In den Gebieten WA 2-West, WA 3 und WA 7 sind je Einzelhaus maximal fünf Wohneinheiten zulässig.

4.3 In den Gebieten WA 2-Ost und WA 5 sind maximal vier Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

4.4 Im Gebiet WA 6 sind je Einzelhaus maximal acht Wohneinheiten zulässig.

5. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig. Vegetation darf straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist vorhandener Baumbestand.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

6.1 Innerhalb des Plangebietes ist je sechs oberirdischer Stellplätze bzw. je sechs öffentlicher Parkplätze ein Baum einer Art aus der Pflanzliste in der Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, Hochstamm anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind in nahem räumlichen Bezug zu den Stell- bzw. Parkplätzen vorzunehmen.
Innerhalb der Planstraße B sind straßenbegleitend insgesamt mindestens zwei Straßenbäume mit Arten der Pflanzliste in der Mindestqualität Stammumfang 20-25 cm, 4x verpflanzt, Hochstamm mit einem Kronenansatz von mindestens 2,40 m anzupflanzen. Die Standorte und Abstände zueinander sind an die jeweiligen Grundstückszufahrten anzupassen.

6.2 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass eine offene Baumscheibe von mindestens 12 m² sowie eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 1,50 m (18 m³) zu gewährleisten ist. Die Baumscheibe ist dauerhaft zu bepflanzen. Es ist ein Abstand zu vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen von mindestens 2,5 m einzuhalten. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes ist ein Wurzelschutz vorzunehmen. Der Abstand zu Gebäudefassaden muss mindestens 4,0 m betragen.
Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen (u.a. Erschließungs- und Objektplanung) verschoben werden.
Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" ist mit der vorhandenen Vegetation zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

6.4 Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Siedlungshecke zu erhalten, zu pflegen und zu schützen und bei Abgang gleichwertig mit Arten der Pflanzliste, in den Mindestqualitäten für Bäume Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, Hochstamm oder Stammbusch und für Sträucher in der Qualität 2x verpflanzt, 5 Triebe, Höhe 100-150 cm, zu ersetzen.

6.5 Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2-reihige Siedlungshecke aus einheimischen Straucharten der Pflanzliste in der Qualität 2x verpflanzt, 5 Triebe, 100-150 cm, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.6 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume, einschließlich der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Der Baumschutz ist ausschließlich durch die Errichtung eines Bauzaunes, der mindestens den Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) umfasst, sicherzustellen. Das betrifft auch, die in den Geltungsbereich hineinragenden Kronentrauf- und Wurzelbereiche von Bäumen außerhalb des Plangebietes, insbesondere im Bereich des Friedhofsgeländes. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an gleicher Stelle artgleich in der Mindestqualität Stammumfang 18-20 cm, 3x verpflanzt, Hochstamm oder Stammbusch zu ersetzen. Pflegeschnitte an vorhandenen Gehölzen sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.
Sollte ein baulicher Eingriff im Wurzelbereich nicht ausgeschlossen werden können, ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Bei Erfordernis sind weitere Schutzmaßnahmen, z.B. Wurzelvorhang, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu realisieren. Insbesondere ist Baum Nr. 1 (siehe Beschriftung in der Planzeichnung) ggf. durch einen Wurzelvorhang zu schützen.
Im dargestellten Wurzelschutzbereich aller Bäume ist ausschließlich die Errichtung von Punktfundamenten zulässig.

6.7 Für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege auf allen öffentlichen Grün- und Straßenflächen sind nachfolgende Entwicklungsfristen zu beachten: Baumpflanzungen 5 Jahre, Strauchpflanzungen 3 Jahre und Rasenflächen 3 Jahre.

6.8 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

6.9 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Kfz-Stellplatzflächen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster, wassergebundene Decke oder Rasengittersteine) herzustellen.

6.10 Eine Verwendung von unbeschichteten kupfer- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Zum ausreichenden Schutz gegenüber Verkehrslärm sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen (wie z.B. Büro, Wohn- und Schlafzimmer), Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die im Beiplan maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu erfüllen.
Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
bei offener Bebauung um 5 dB(A),
bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A),
gemindert werden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018

Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$L_{a,res} - 25$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	$L_{a,res} - 30$
Büroräume und ähnliches	$L_{a,res} - 35$
Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie Büroräume und ähnliches	

7.2 Zum ausreichenden Schutz gegenüber Verkehrslärm sind innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „N" für zum Schlafen genutzte Räume, in Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln größer 50 dB(A), schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,res}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

7.3 Zum ausreichenden Schutz sind gegenüber Gewerbegeräuschen aus den benachbarten Gewerbebetrieben für den Nachtzeitraum innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „G" sowie gegenüber Sportgeräuschen aus den benachbarten Sportanlagen innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „S" für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) durch geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie besondere Fensterkonstruktionen (z.B. Vorhangscheiben), oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass durch die Maßnahmen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor dem betroffenen Fenster erreicht wird.
Alternativ zur o.g. Maßnahme sind Fenster von dem ständigen Aufenthalt dienenden Räumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder es ist sicherzustellen, dass keine öffenbaren Fenster für zum ständigen Aufenthalt dienenden Räumen an lärmzugewandten Gebäudeseiten errichtet werden.

7.4 Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter den Punkten 7.1, 7.2 und 7.3 abgewichen werden.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

8.1 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude in den Gebieten WA 1 sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Dachziegel oder -steine zulässig. Dachgauben sind mindestens 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden und Dächer von Garagen sind als Sattel-, Flach- oder Pultdach auszubilden.

8.2 In den Gebieten WA 2 bis WA 7 sind Flachdächer (Dachneigung kleiner/gleich 10°) von Hauptgebäuden und von Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen (Gebiete WA 4 und WA 5) vollflächig als Gründach auszubilden, ausgenommen davon sind technisch erforderliche Dachaufbauten mit zugehörigen Nebenflächen. Darüber hinaus sind für Pultdächer (Dachneigung größer 10°) von Hauptgebäuden und von Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen (Gebiete WA 4 und WA 5) Blecheindeckungen in mattierter Ausführung zulässig.

8.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) sind auf den Dachflächen zulässig und dürfen die Oberkante der Attika bei Flachdächern um maximal 50 cm überschreiten.

8.4 Fassaden der Hauptgebäude in den Gebieten WA 1 sind als verputzte Flächen, mit Sichtmauerwerk oder mit Holzverschalungen auszuführen. Putzfassaden sind wie Holzfassaden nur in gebrochenem Weiß, Gelb-, Rot-, Beige, Braun- oder Grautönen zulässig. Bei der Verwendung von Sichtmauerwerk ist dieses in den Farben rot, rotbunt, rotbraun, gelbbraun oder grau auszuführen. Für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Holz bzw. mattiertem Metall in Kombination mit Glas zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen, ausgenommen Schornsteinverkleidungen, ist unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind mit den Materialien der Hauptgebäude oder aus Holz herzustellen. Garagen sind im selben Fassadenmaterial und derselben Farbgestaltung wie das Hauptgebäude zu gestalten. Carports sind nur als Holzkonstruktion zulässig.

8.5 Fassaden der Hauptgebäude in den Gebieten WA 2 bis WA 7 sind nur mit Sichtmauerwerk, mit lasierten Holzverschalungen, mit Fassadenplatten aus mattiertem Metall, als Sichtbeton oder in deren Kombinationen auszuführen. Verputzte Fassadenbereiche dürfen maximal einen Anteil von 10 % der Fassadenfläche aufweisen. Sichtmauerwerk und verputzte Bereiche sind nur in Farbnuancen von Beige, Gelb, Grau, Braun oder Anthrazit zulässig. Holzverschalungen und Metallfassadenplatten sind naturbelassen oder in o.g. Farbnuancen zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind mit den o.g. Materialien herzustellen.

8.6 Fenster der Hauptgebäude in den Gebieten WA 2 bis WA 7 sind nur in Farbnuancen der Farben Grau und Gelb zulässig.

8.7 Die Verwendung von lichtreflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

8.8 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Stellplätze von Müllbehältern zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hauptgebäudeflucht sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder begrünten Rankgittern zu versehen.

8.9 Einfriedungen sind nur als Gehölzhecken aus heimischen und standortgerechten Arten oder als Holzzaun mit senkrechter Lattung zulässig. Für Einfriedungen entlang der öffentlichen Planstraßen und der „Kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße" gilt eine maximale Höhe von 0,80 m. Sämtliche bauliche Einfriedungen sind sockelfrei auszubilden. Der Abstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante von baulichen Einfriedungen muss mindestens 10 cm betragen.

8.10 Entlang der öffentlichen Grünfläche „Grünanlage" ist innerhalb des Gebietes WA 2-West eine Einfriedung in einer maximalen Höhe von 1,20 m gemäß Punkt 8.9 zu errichten.

8.11 Entlang des Gehweges ist innerhalb der Gebiete WA 2-Ost und WA 5 eine Einfriedung in einer maximalen Höhe von 1,20 m gemäß Punkt 8.9 zu errichten.

8.12 Der Vorgartenbereich, ausgenommen von zulässigen Befestigungen, ist flächig zu bepflanzen. Das Anlegen von Kiesel- oder Schottergärten ist unzulässig.

8.13 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

8.14 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

9. Aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

9.1 In den Gebieten WA 2 bis WA 7 ist der Beginn von Bodenarbeiten erst zulässig, nachdem die untere Bodenschutzbehörde ein zu erstellendes Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 und unter Beachtung der §§ 10-17 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bestätigt hat. Das bestätigte Bodenschutzkonzept ist unter bodenkundlicher Baubegleitung (BBB) umzusetzen.

9.2 In den Gebieten WA 2 bis WA 7 ist die bauliche Nutzung gemäß Punkt 1.1 erst zulässig, nachdem die untere Bodenschutzbehörde die Dokumentation der bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) mit dem fachgutachterlichen Nachweis der sicheren Unterschreitung von Prüfwerten nach Tabelle 4 der Anlage 2 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) des Bodenmaterials der oberen 30 bis 60 cm entsprechend Tabelle 3 der Anlage 3 BBodSchV für Kinderspielflächen, Wohngebiete und Nutzgärten bestätigt hat.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImschV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 49/97 „Wohngebiet Schweriner Straße/Westfriedhof", 1. Änderung, gemäß § 10 i.V.m. § 13a BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 11.12.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49/97 „Wohngebiet Schweriner Straße/Westfriedhof", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 25.08.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 24.09.2022 erfolgt.

Wismar, den 14.01.2026 — Der Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 26.09.2022 bis einschließlich 04.10.2022 während der Dienststunden im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. Obergeschoss, unterrichten und zur Planung äußern. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 24.09.2022 erfolgt.

Wismar, den 14.01.2026 — Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den 14.01.2026 — Der Bürgermeister

4.1 Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 30.01.2025 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, den 14.01.2026 — Der Bürgermeister

4.2 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung dazu wurden in der Zeit vom 25.02.2025 bis einschließlich 28.03.2025 auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und waren im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen während der Öffnungszeiten im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. Obergeschoss, öffentlich ausgelegen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 22.02.2025 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, den 14.01.2026 — Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar 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 11.12.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den 14.01.2026 — Der Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 11.12.2025 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97 wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 11.12.2025 gebilligt.

Wismar, den 14.01.2026 — Der Bürgermeister

7. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97 ist nach dieser Berichtigung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, den 14.01.2026 — Der Bürgermeister

8. Die Übereinstimmung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97 mit dem am 11.12.2025 gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den 14.01.2026 — Der Bürgermeister

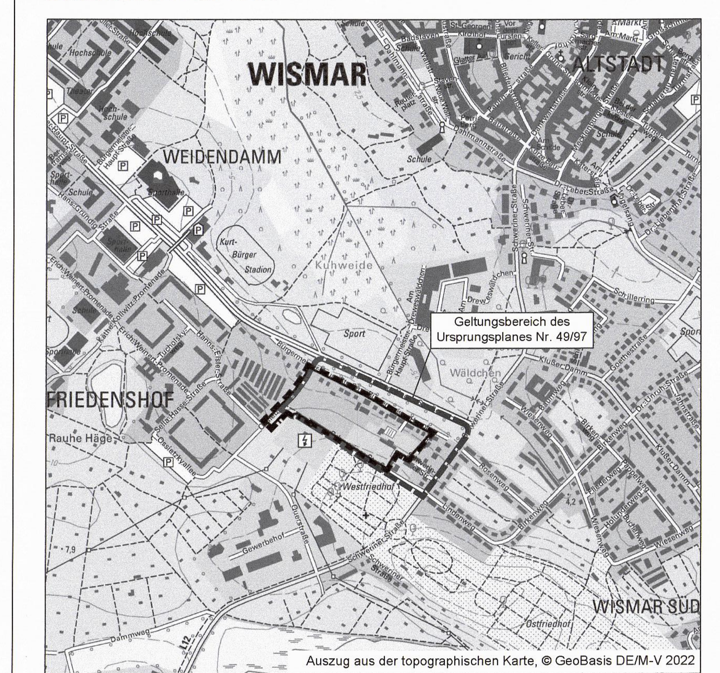
9. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97 sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.01.2026 ortsüblich im Stadtanzeiger 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, den 26.01.2026 — Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 04.06.2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 19.12.2025 — Öffentlich best. Vermesser

ÜBERSICHTSPLAN



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 49/97 „WOHNGEBIET SCHWERINER STRASSE / WESTFRIEDHOF" 1. ÄNDERUNG

SATZUNG / RECHTSKRAFT — STAND: JANUAR 2026