SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 76/09

" WOHN- UND MISCHGEBIET LÜBSCHE BURG OST"

TEIL A PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mischgebiete (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 3,4 — Grundflächenzahl
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
Gmess — Gesamtmaß als Mindestmaß
Tmax — Traufhöhe als Höchstmaß
Hmax — Firsthöhe als Höchstmaß
z.B. (D) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Baulinie
Baugrenze
a — Abweichende Bauweise
o — Offene Bauweise

4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Gemeinbedarf

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

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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

Ver- und Entsorgungsfläche
ELektrizität

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

Parkanlage, öffentlich
Spielplatz, öffentlich

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung Baum

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze Geltungsbereich

Abgrenzung Nutzungen

MI Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für deren Bindungen und Verbleib auf unbebaubarer Grünfläche bleibt (Altablagerdach)

Grenze des Vorrichtungsbereiches

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

TEIL B TEXT

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

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

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

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus all Teilbereichen.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzahlendef:
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Einzelhandelsnutzungen allgemein nicht zulässig.

1.2. **MISCHGEBIET (MI)**
(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Mischgebiet besteht aus fünf Teilbereichen.
Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO – Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzahlendef:
Im Mischgebiet sind Einzelhandelsnutzungen allgemein nicht zulässig.
Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 400 m² und folgenden Sortimenten zugelassen werden:
Back- und Fleischwaren
Drogeriewaren
Apotheken- und Gesundheitsartikel (inkl. Getränke)
Pharmaberichte
Reformwaren
Schuhbitteilen
Zeitungen/Zeitschriften
Die Zulässigkeit von Läden für zulässigen Verkaufsraumfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung sind nicht zentrenrelevante sowie zentrenrelevante sortimente zulässig.

In Betrieben gewerblicher Art ist der Verkauf der an der Stätte der Leistung produzierten Waren (sogenannter „Handwerkerhandel") zulässig.

1.3. **FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist die Errichtung und Nutzung von zweckgebundenen Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Gemeinbedarfsfläche Anlagen als Spiel- und Kommunikationsflächen, Ferienwohnungen, Kindertagesstätte für Kinder einschließlich Unterstützungsstätte, ambulante Sitzgelegenheiten, Spielhäuser etc. sowie KFZ-Stellplätze auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt auf dieser Gemeinbedarfsfläche: 0,4.

1.4. **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage östlich des WA 6 ist die Errichtung von Spielplätze/Spielgeräten für die Altersklasse bis zu 12 Jahren zulässig.

1.5. **BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 die WA 11 sind aus städtebaulichen Gründen eine höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

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

Eine Bebauung in den mit Planzeichen 15.8 PlanZV gekennzeichneten Flächen des WA 1 und WA 2 sowie WA 3 und WA 4 ist erst zulässig, wenn:
1. das WA 3 mit einer geschlossenen mindestens 6,00 m hohen Regelbebauung entsprechend der Festsetzungen bebaut ist, oder alternativ
2. in der gekennzeichneten Zone im WA 3 ein mindestens 6,00 m hoher Wall errichtet worden ist.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1. **ZULÄSSIGE ÜBERSCHREITUNGEN DER GRUNDFLÄCHE**
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Überschreitungen der Grundflächenzahl sind für Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in den Baugebieten sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf bis zu 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.2. **BEZUGSPUNKTE / AUSNAHMEN BEI HÖHENFESTSETZUNGEN**
(§ 16 Abs. 6 und § 18 BauNVO)

2.2.1. Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Straßenhöhe der zugehörigen erschließenden Straßenbaulichkeiten (Achse der öffentlichen Straße bzw. der Privatwege).

2.2.2. Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt bei geneigten Dächern als Traufhöhe der Schnittpunkt von Außenwandoberkante und Dachoberkante.
Bei Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z.B. Pult- oder Flachdächern gilt die Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerkes der zulässigen Vollgeschosse ohne Dach- oder Staffelgeschosse (Oberkante der Deckenkonstruktion des letzten Vollgeschosses). Die Traufhöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Gebäuden oder Bratsorgen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

2.2.3. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen mit Flachdächern entspricht der festgesetzten zulässigen Firsthöhe. Als Gebäudehöhe wird hier der oberste Abschluss der Dachkonstruktion oder der Attikaoberkante bzw. Stahlgeschossmesse einschließlich Attika bzw. geschlossene Brüstung festgesetzt.

2.2.4. Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine, Photovoltaik- oder Antennenanlagen auf bis zu 5 % der Grundfläche des Gebäudes und bis zu 20 % der zulässigen Höhe zulässig.

2.3. **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - STAFFELGESCHOSS**
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Zusätzlich zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist auf den Gebäuden in allen Teilbereichen die Errichtung eines Staffelgeschosses mit einer maximalen Größe von 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses und mit einem Mindestabstand zur Traufe des letzten Vollgeschosses von umlaufend 1,50 m (Außenmaß) zulässig.

3. **BAUWEISE UND GRUNDBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 22 (4) BauNVO)
Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.
Die Bebauung in den Teilbereichen WA 1, WA 2, MI 1 und MI 3 kann in offener, halboffener oder geschlossener Form erfolgen. Im Teilbereich WA 3 ist ausschließlich eine geschlossene Form zulässig.
Gestaltet sind auch Gartenhof- oder Atriumhäuser.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Überschreitung der Baugrenze für Gebäudeteile wie z. B. Erker, Balkone, Windfänge u.ä. bis zu einem Drittel der Gebäudetiefe ist um max. 1,50 m zulässig.

Im Bereich WA 2 ist es entlang der Straße Zum Festplatz zulässig, die festgesetzte Baulinie über die gesamte Fassadenlänge des Gebäudes um maximal 3,0 m zurückzusetzen.

4. **HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE**
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Wohngebäuden und bei allen anderen baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen max. 0,50 m und bei Bauten mit Garagen max. 0,80 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Straßenhöhe der zugehörigen erschließungen Straßenbaulichkeiten (Straßen, Straßenachse).
Ausnahmen von der Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzung erhöhte Aufwendungen z. B. Bodenregulierungen beim Anschluss an das System der Abwasserbeseitigung bedeuten würde.

5. **NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen zur Kleinkeraltung sind in allen Baugebieten unzulässig.

Für alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gilt:
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss in jedem Fall mindestens 3 m betragen.

Gleiches gilt für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.
Auch diese dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Der Abstand zu allen öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 3 m betragen. An der Einfahrtsseite muss der Abstand zu der Verkehrsfläche mindestens 5,0 m betragen.
Nicht überdachte Stellplätze sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde auch in anderen Bereichen zulässig.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze auf den Grundstücken hat entsprechend der Richtzahlen in der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar vom 20.06.2012 zu erfolgen. Abweichend von dieser Satzung werden im Bereich des Plangebietes die Punkte 1.1 und 1.3 der Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:

1.1.	Einfamilienhäuser	1 - 2 Stellplätze je Wohnung, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Grundstück
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,4 Stellplätze je Wohnung zuzüglich 10 % für Besucher

6. **MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzung als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, dargestellt mit den Planzeichen 18.5 PlanZV zugunsten der Allgemeinheit, der Erschließungsträger und / oder der Anlieger kann erfolgen, wenn die Erschließung aller betroffenen Grundstücke ordnerweig gesichert ist.

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

SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

Schutzmaßnahmen von Verkehrslärm
In den Teilbereichen MI 3 und MI 5 ist durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass die Fenster von Aufenthaltsräumen, die zum Schlafen nie WA 6 ÄT LBauO M-VO mit Ausrichtung zur Lübscher Straße angeordnet werden. Dies gilt auch für die Anordnung von Außenwohnbereichen.
Ausnahmsweise können Aufenthaltsräume in den Teilbereichen MI 3 und MI 5 Aufenthaltsräume mit Ausrichtung zur Lübscher Straße zugelassen werden, wenn vor den Fassaden/Fenstern bauliche Schallschutzmaßnahmen die zweischaligen Fassaden/Fenster, wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien oder Wintergärten vorgesehen werden.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Zonen der Lärmpegelbereiche III bis V (LPB III – V, Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV) an der Lübschen Straße entsprechen die angegrenzten Mischgebiete sowie an der Straße Zum Festplatz müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V) die Anforderungen der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und Flächenanteile, mindestens die folgenden Schallschutzmaßnahmen erfüllen. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schallschutzmaßnahmen erfüllen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile R'w,ges [dB(A)] Wohnräume	Büroräume
III	61 – 65	40	35
IV	66 – 70	45	40
V	71 – 75	50	45

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

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum dauernden Aufenthalt von Menschen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Zonen (WA 3 und PlanZV (LPB III – V) gekennzeichneten Zonen ist ein Schallschutznachweis entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile erforderlich. Dieser ist bei der Erteilung der Bauvergenehmigung im Baugenehmigungsverfahren bei, bei gemäß § 62 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vereinfachten Bauvorhaben bei der Bauanzeige vorzulegen.

Schutzmaßnahmen von Freizeitlärm
Im an den Festplatz angrenzenden Bereich WA 3 ist von Errichtung der Bebauung in den mit den Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV gekennzeichneten Zonen (WA 3 und WA 4 sowie Teile der WA 2, WA 5 und WA 8) eine geschlossene 2-geschossige Regelbebauung mit einer Mindesthöhe von 6,00 m zu realisieren.
Wenn die Bebauung in den zuvor genannten Grundriessgestaltung sicherzustellen, dass keine Aufenthaltsräume (im Sinne von § 47 LBauO M-V) mit Ausrichtung zum Festplatz angeordnet werden. Dies gilt auch für die Anordnung von Außenwohnbereichen.
Ausnahmsweise können Aufenthaltsräume der Regelbebauung mit Ausrichtung zum Festplatz zugelassen werden, wenn vor den Fassaden/Fenstern bauliche Schallschutzmaßnahmen die zweischaligen Fassaden/Fenster, wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien oder Wintergärten vorgesehen werden.
Alternativ zur Regelbebauung ist vor einer Bebauung in den gekennzeichneten Zonen auf der Fläche des Festplatzes ein mindestens 6,00 m hoher Wall in einem Böschungsverhältnis von 1:2 oder 1:3 entlang der südwestlichen Grenze des Festplatzes zu errichten und mit Pflanzen entsprechend der Pflanzlisten Teil B, Text Nr. 9 und 10 zu begrünen.

8. **MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER LEISTUNGS- UND FUNKTIONSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTS**
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Zur Vermeidung des Entritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber europäischrechtlich geschützten Tierarten sind Gehölzbeseitigungen grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel, d.h. im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar durchzuführen.
Zum Schutz potenziell vorkommender Bodenbrüter sind Baufeldmachungen durch Beseitigung der Vegetation und Oberbodenabtrag nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel, d.h. im Zeitraum vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen.
Sind Gehölzbeseitigungen oder Baufeldräumungen in der obrigen Zeit nicht vermeidbar, ist vor Beginn der Maßnahmenbeginn eine Überprüfung der betroffenen Gehölzbestände fachkundig nachzuweisen, dass europarechtlich geschützte Tierarten nicht entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind. Die Ergebnisse sind der Hansestadt Wismar vor Beginn der Gehölzbeseitigungen oder Baufeldräumungen auch innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase zulässig.

9. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. m. § 18 BNatSchG)

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume in Plangebiet sowie die Gehölzfläche Parkanlage Kippenrödel sind dauerhaft von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs- und Standsicherheit zuständig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit der zuständigen Behörde gleichwertig zu ersetzen.
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist der Erhalt und die Wiederbrung fußläufiger Wegverbindungen zulässig.

Entlang der Planstraßen und Fuß- und Radwege bzw. in der Parkanlage/Spielplatz angrenzend sind die Straßenbäume gemäß DIN 18920 zu schützen. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet dauerhafte von Bauarbeiten und Bauwerken zu schützen.

10. **GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nicht bebaubare bzw. nicht bebaute private Flächen sind als private Grünflächen zu gestalten. Auf diesen sowie auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz sind neben der gärtnerischen Gestaltung mit Obstbäumen, sträuchern und anderen Pflanzen folgende Arten zu verwenden:

- Kolkwitzie, Deutzie
- Sommerflieder, Sommerlinde
- Sommerflieder, Flieder
- Mehlbeere, Eberesche
- Forsythie, Weigelie
- Pfeifenstrauch
- Steckpalme, Kirschlorbeer
- Feuerdorn, Zierquitte
- Felsenmispel, Zierkirschbaum
- Blumenesche, Blumenhartriegel
- Magnolie
- Kirschlorbeere, Felsenmispel, Heckenkirsche, Felsenbirne, Pfaffenröschen
- Kugelstolze, Eibe
- Hainbuche, Hartriegel, Zierbirne, Zierkirsche
- Ahorn, Linde, Eiche und Eberesche in Sorten

Die Pflanzen können individuell mit Birkenbäumen in der Qualität ohne Ballen, in der Höhe 100/150 cm bzw. in der Qualität mit Ballen, im Stammumfang 12/14 cm bei Baumschulen begrünt werden. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu schützen und zu erhalten.

Auf immergrüne Nadelgehölze wie z.B. Lebensbaum und Scheinzypresse ist bei allen Pflanzungen im Plangebiet sind auf den Ausgleichsflächen im obenangenannten Maße zu verzichten.

Zur Sicherung des Begrünungszieles im Plangebiet ist für private nicht bebaubare Flächen mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge eine Anpflanzung von Hecken (Begrünungs- und Pflanzplan) mit die gegebenen Gestaltung und Pflanzenverwendung einzuhalten. In diesem Plan ist der charakteristische Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

Stellplatzanlagen im öffentlichen und privaten Bereich sind offenzuzg anzulegen. Je sechs KFZ-Stellplätze ist ein Laubbaum (Hochstamm, mindestens 18/18 cm im Stammumfang) entsprechend der Artenliste1 Teil B, Text Nr. 9 und 10 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

1. **GEBÄUDEGESTALTUNG**

DÄCHER
Zulässig sind Flachdächer (0-10°), flachgeneigte Dächer (10-22°) sowie Steildächer (38-48°).
Dächer auf Staffelgeschossen sind nur als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer auszubilden.

Steildächer sind als Satteldächer oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis ziegelroter oder anthrazitfarbener Dachdeckung (nicht glänzend/reflektierend) zu decken. Engoben mit matter Oberfläche sind zulässig. Engoben mit glänzender Oberfläche (Glasieren oder Glanzengoben) sind nicht zulässig.
Liegende Dachfenster, Dachgauben, Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind zulässig.
Die Gesamtlänge aller Gauben und Dachaufbauten darf 50 % der Trauflänge nicht überschreiten.
Kunststoffe und Metalle dürfen nicht mehr mindestens 0,70 m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen.

Gebäude können mit einem Dachüberstand bis max. 0,50 m ausgebildet werden.
Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 1,00 m zulässig. Ausnahmsweise der Dachfirste zulässig.
Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Zinkblech oder in farbigen Ausführungen zu ausführen und der Fassadenfarbe zu angleichen.
Dachbegrünungen sind zulässig.

AUSSENWÄNDE
Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Wandflächen zulässig.
Für zum Schlafen geeignete Räume sind Fenster in Mauerwerk mindestens 0,70 m unterhalb der Hauptfirstlinie zulässig.
Nicht zulässig sind:
Verkleidungen aus Kunststoffe (z.B. Edelstahl, ähnelnde Elemente einschließlich Fliesen)
Verkleidungen aus Metallen, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der zugehörigen Hauptgebäude zu erfolgen. Bei freistehenden und freiberuflichen Garagen ist ein Satteldach zulässig.
Die Errichtung von Überdachungen für KFZ-Stellplätze (Carports) aus Holz sind zulässig.

2. **EINFRIEDUNGEN UND SCHUTZANLAGEN**

Grundstückseinfriedungen sowie Sicht-, Schall- und sonstige Schutzanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig als Heckenbepflanzungen, als Zäune integriert in Heckenbepflanzungen oder als Hecken mit Zaunelementen und Pfeilern mit zurückversetzter Leitung.

In den Bereichen zwischen den öffentlichen Planstraßen und den straßenseitigen Baugrenzen darf die Höhe der Einfriedung 0,70 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.
Es darf keine Einfriedung (Grundstückszäune) in diesen Bereichen.
Bei Anlagen mit Zäunen sind Abstandsflächen gemäß den Vorschriften im Mindestgebiet zuzüglich 1 m Abstand mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Die Zäune müssen mindestens 0,20 m zu den Grundstücksgrenzen hin einen Abstand aufweisen und mit transparenten Materialien (z.B. Glas) auszuführen.

An öffentlichen Wegeflächen (Fuß- und Radweg) darf die Höhe der Einfriedungen maximal 1,40 m betragen. Auch hier sind o.g. Ausnahmen bei der Gemeinbedarfseinrichtung sowie bei gewerblichen Einrichtungen im Mischgebiet zulässig.
An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen liegen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Stütz-, Schall- und sonstige Schutzanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.
Entlang der öffentlichen Planstraßen: maximale Höhe 0,70 m, entlang der öffentlichen Fuß- und Radwege: maximale Höhe 1,40 m sowie entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen: maximale Höhe 2,00 m.

3. **PHOTOVOLTAIKANLAGEN / SOLARANLAGEN / WINDENERGIEANLAGEN / LUFTWÄRMEPUMPEN**

Im Plangebiet ist die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude bei Einhaltung der folgenden Bedingungen maximal zulässigen Gebäudehöhe. Freiflächen zulässig. Hier ist der Nachweis zur Vermeidung von Blendwirkungen auf die benachbarten Baugrundstücke zu erbringen.

Die Errichtung von Windenergieanlagen bis zu einer Höhe analog der des Hauptgebäudes auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig, diese unzulässige Emissionen auf benachbarte Baugrundstücke ausgeschlossen sind. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

Die stationäre Anlieferung von Klimagetränken, Kühlgetränken, Luftkompressoren, Luftkühlmaschinen, Kühlaggregaten und Kühlmaschinen ist innerhalb des Plangebietes nur zulässig, wenn die unbeziehungsweise Nachbarschaft nicht durch Lärm belästigt wird. Die Regelungen des LAI-Leitfaden für die Verlessung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken mit Stand von 28.08.2013.
Die Aufstellung der genannten Geräte ist der Unteren Immissionsschutzbehörde, verbunden mit der Bauanzeige zuzuzeigen. Die Unteren Immissionsschutzbehörde ist berechtigt, über die schalltechnische Verträglichkeit der Geräte mit der Wohnnachbarschaft, anzugegen.
Der LAI Leitfaden kann im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1 eingesehen.

4. **WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Baugrenze bis zu einer Größe von 0,6 m² und im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
Werbeanlagen mit Leuchtfarben und sich bewegenden Lichtern sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise kann zusätzlich für Nutzungen an der Stätte der Leistung im Mischgebiet Lärm bei ansässigen Gerätlichkeiten, die direkt an der Lübschen Straße bzw. an der Straße Zum Festplatz angrenzen, eine Werbung mit Leuchtfarben und sich bewegenden Lichtern ausnahmsweise zugelassen werden. Sofern mehr als eine gewerbliche Nutzung hiervon betroffen ist, ist eine Gemeinschaftswerbeanlage vorzuwenden. Die Größe der Werbeflächen ist der Höhe der Werbeanlage proportional anzubauen. Die genaue Art und Ausführung ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

5. **BUSSGELDVORSCHRIFT**

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

III. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. **BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.
Es ist deshalb folgendes zu beachten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker des Fundes und der Leiter der Grundgebiet sowie zuständige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

2. **BODENSCHUTZ / ABFALL**

Bodenschutz

Für die als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichneten Bereiche gilt:
1. Es ist eine repräsentative Schadstoffuntersuchung vorzulegen und das weitere Vorgehen rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB – Landkreis Nordwestmecklenburg) abzustimmen. Dies gilt auch für Erschließungs- und Planungsarbeiten.
2. Ermittelte Schadstoffe sollen mit der Erschließung, spätestens aber vor Nutzungsbeginn entfernt werden. Dies gilt insbesondere soweit Prüfwerte nach BBodSchV oder ZO (Werte nach LAGA) überschritten sind bzw. kontaminierte Bodenmaterialien sich weniger als 1,5 m unter Erdhöhe befinden.

Für alle Flächen gilt:
1. Die Bodenbewertung und unter Fachbeurteilung durchführen. Der für Bodenschutz und Altlasten fachzuständige und zuverlässige Bauleiter oder Gutachter ist vom Bauherrn spätestens 3 Wochen vor Beaubgen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) (beim Landkreis Nordwestmecklenburg zu benennen.
2. Die Fachbaulleitung stimmt Untersuchungs- sowie Bodenmanagementkonzepte mit der UBB ab.
3. Bei Bodenbewertung ist die Deklaration nach LAGA M 20 TR Boden 2004 erforderlich.
4. Bei Umlagerungen von Bodenmaterialien + ZO ist eine Verschlechterung am Auftragsort auszuschließen.
5. Spätestens vor Nutzungsbeginn ist schriftlich bestätigt Bodenuntersuchungen nachzuweisen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen gesichert. Wohn- und Aufenthaltsbereichen entgegenstehen.
6. Die Fachbaulleitung hat der UBB eine Dokumentation mit Abschlussbericht und eine abgenommene Prüfbescheinigung vorzulegen zu übergeben.

Nach Übergabe des Abschlussberichtes gilt:
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne BBodSchG festgestellt, sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie der Verursacher der UBB sofort zu informieren. Die weiteren Maßnahmen werden durch die Landrat des Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrundunterscheidungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zuständlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständigen und Bauunternehmen.
Bei allen Bodenarbeiten ist vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, weitere Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Verdrängungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorr