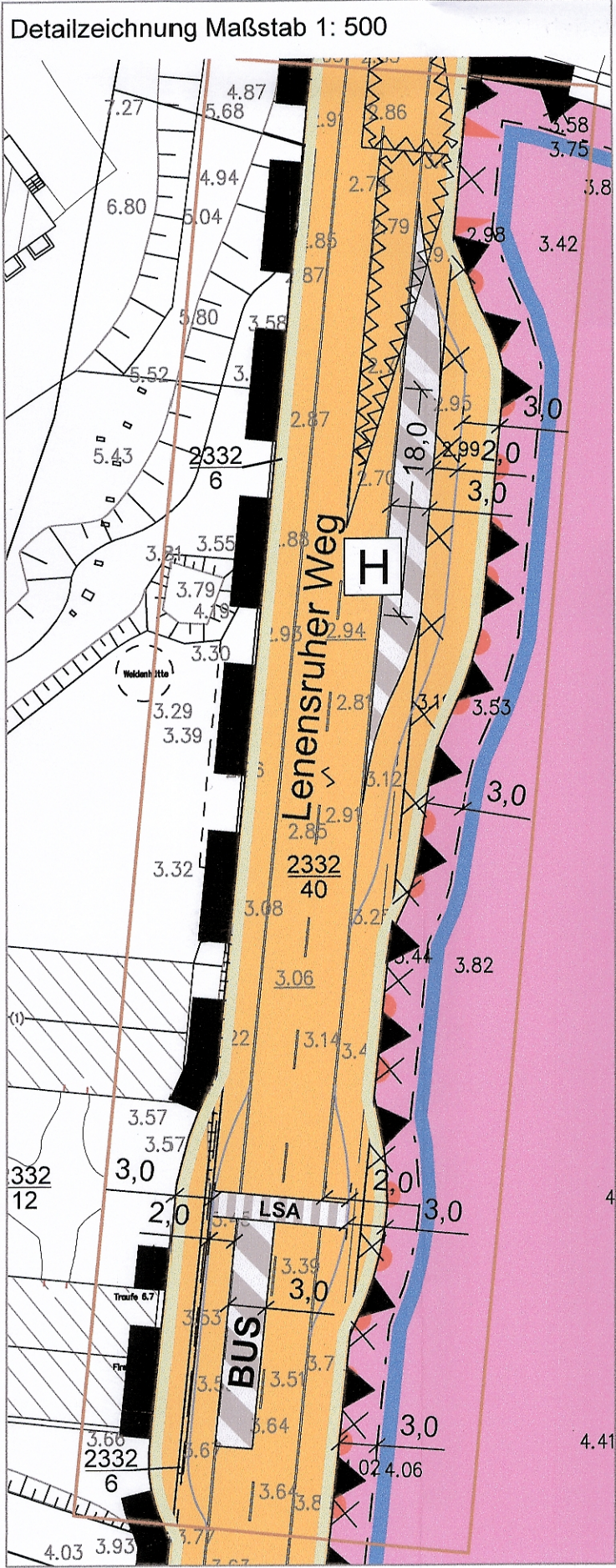


SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
über den Bebauungsplan Nr. 79/11/2 "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Plangrundlagen: Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V (GeoBasis DE/M-V 2016); Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer & Siewek, Wismar, Stand: Juni 2011, aktualisiert im August 2012; eigene Erhebungen

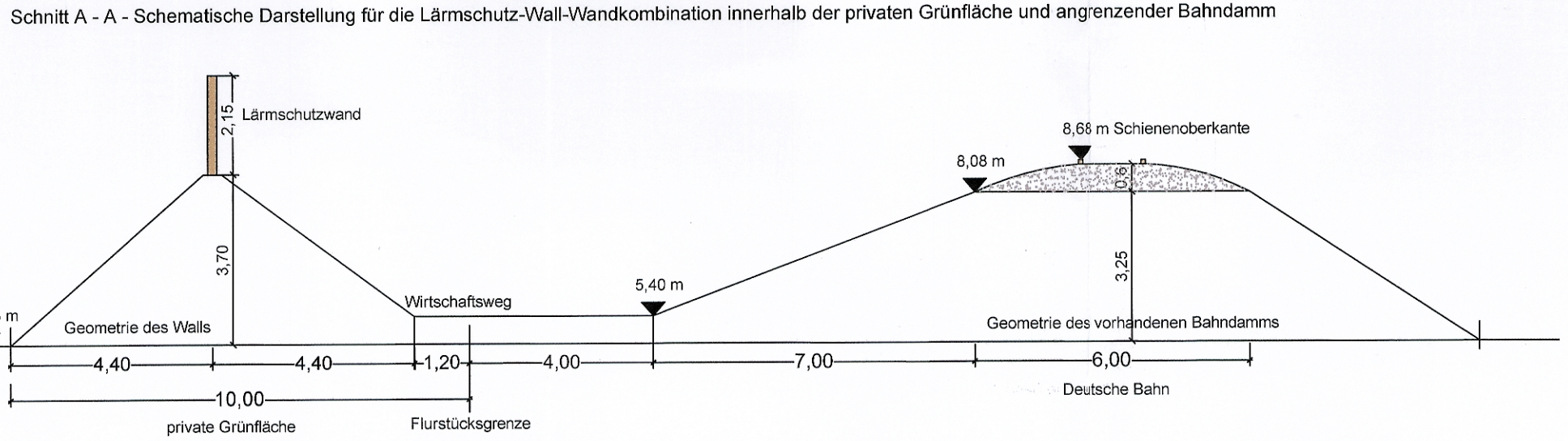
Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1. Festsetzungen
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
(III*) Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß nur in Verbindung mit Teil B - Text unter Punkt 6.
FH maximal zulässige Firsthöhe
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise
Baugrenze
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Fläche für den Gemeinbedarf - Schule
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
Schutzgrün, privat
Zäsurgrün, privat
Lärmschutzwall, privat
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmschutzwand/ Lärmschutz- Wall- Wandkombination, i.V.m. Teil B-Text unter Pkt. 5.1
Erweiterungsfläche für Lärmschutz- Wall- Wandkombination, i.V.m. Teil B-Text unter Pkt. 5.2
Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen, z.B. LPB III u. LPB IV
Mindesthöhe der Lärmschutz- Wall- Wandkombination über Schienoberkante
Lage der Lärmschutzwand, beispielhaft
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. Darstellungen ohne Normcharakter
vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
vorhandene Flurstücksnummern
Höhenpunkte in m ü. HN76
Höhenpunkte des anstehenden Geländes in m ü. HN76
Bemaßung in m
Fußgängerüberweg mit Lichtsignalanlage (LSA)
Bushaltestellentafel
Buskapp
Wall, Schematische Darstellung

Hinweise
Die Flächen des Plangebietes befinden sich derzeit nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Durch die Stadt Wismar wird jedoch die Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen beantragt. Dementsprechend ist das Plangebiet voraussichtlich künftig innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa der Wasserfassung Friedrichshof.
Gehölzbesitzungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 26.02. durchzuführen.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich die 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt teilweise auf einer externen Kompensationsfläche innerhalb der Flurstücke 2332/42 und 2330/5, Flur 1 in der Gemarkung Wismar. Die in der Begründung dargestellte Maßnahme „A extern“ ist im Bereich des Volkshausgrabens einschließlich eines Ufer- und Böschungsbereiches in einer Breite von 7 m durchzuführen. Der Volkshausgraben ist auf einer Länge von 271 m zu entschlammen. Es ist am Grabenanfang im Südosten zu beginnen. Das Schlammmaterial ist gemäß guterachtlicher Einschätzung bzw. Vorgaben fachgerecht zu entsorgen. Der Schlauffauchs ist im Zusammenhang mit dem Entschlammungsvorgang zu reduzieren sowie Totholz und anderes aufgestautes Material zu entfernen. Der einbezogene Uferbereich ist vom Spontananwuchs, insbesondere von Japanischen Staudenkörnern sowie Jungahorn und Brennnessel, zu befreien. Auf dem zu bearbeitenden Grabenabschnitt sind insgesamt 10 Einzelbäume, Art und Qualität: Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Hochstamm, Stammumfang 19-20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen ist untereinander ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Der Ufer- und Böschungsbereich ist als naturnahe Wiesenfläche oder mit standortgerechten Bodendeckern zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Uferbefestigungen (z.B. Rasengittersteine) für die Grabenpflege können weiterhin genutzt und gegebenenfalls erneuert werden.
Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Tiefbauarbeiten militärische Funde 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. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Als Grundlage für die Festsetzung der Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurden die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 sowie die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau verwendet.
Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.



Externe Ausgleichsmaßnahme „A extern“ – Renaturierung eines Teilabschnittes (blaue Lagerdarstellung) des Volkshausgrabens (Quelle: Luftbild GeoBasis DE/M-V 2016)



Teil B - Text
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 88 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79/11/2 der Hansestadt Wismar mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule", begrenzt im Norden durch das Gewerbegebiet an der Kanalarstraße, im Osten durch den Bahndamm der Strecke Wismar-Schwern, im Süden durch die Flächen des geplanten Wohngebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 79/11/1 und im Westen durch den Lenensruher Weg, umfassend die Flurstücke 2332/6 (teilw.), 2332/40 (teilw.) und 2340/27 der Flur 1, Gemarkung Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5 und 6 sowie Abs. 3 BauGB; §§ 16, 19 u. 19 BauNVO)
1.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist die Errichtung einer Schule einschließlich aller Anlagen, die zum Betrieb dieser erforderlich sind, zulässig. Zulässig sind auch Gebäude und Einrichtungen, die dem Schulpark dienen (z.B. Sportplätze, Sportplatz).
1.2 Weiterhin sind innerhalb der Gemeinbedarfsflächen Anlagen für kulturelle, kulturelle und soziale Zwecke zulässig. Zulässig sind auch Anlagen für die innere Verkehrserschließung, für die Ver- und Entsorgung sowie Stellplatzflächen.
1.3 Die zulässige Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) wird mit max. 0,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
1.4 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten anstehenden Bodens.
2. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise. Gebäudelängen über 50 m sind hier zulässig.
3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Strauchwerk darf straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neupflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 18 u. § 22 BauGB)
4.1 Bei den Erdbarbeiten anfallender Boden, dessen unbelastete Qualität durch Dekontaminationsanalysen der Aushubcharge oder des repräsentativen Umfeldes nachgewiesen wurde, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer zuführenden Nutzung zugeführt.
4.2 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ sind naturnahe Gehölzflächen aus Sträuchern wie Hartriegel (Cornus sanguinea), Cornus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundrose), Höhe 60-100, je 1 Stück/m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ ist auf der östlichen Seite der Lärmschutzwand die Herstellung eines Wirtschaftsweges zulässig. Die Anlage von Baulichkeiten jeglicher Art und von Nebenanlagen ist ebenso unzulässig wie die Nutzung als Aufenthalt- und Erholungsfäche.
4.3 Auf der Westseite der neu zu errichtenden Lärmschutzwand sind insgesamt sechs Niststeine für Mauersegler, Halbhöhlenbrüter und Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Über die Anbringung dieser Niststeine ist für die Hansestadt Wismar ein Umsetzungsprotokoll zu erstellen. Zeitpunkt der Anbringung und Anbringungsort sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen.
4.4 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind naturnahe Gehölzflächen aus Sträuchern wie Hartriegel (Cornus sanguinea), Cornus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundrose), Höhe 60-100, je 1 Stück/m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Baulichkeiten jeglicher Art und von Nebenanlagen ist ebenso unzulässig wie die Nutzung als Aufenthalts- und Erholungsfäche. Sofern innerhalb dieser Grünfläche eine Lärmschutz-Wall-Wandkombination errichtet wird, ist die Grünfläche gemäß der Festsetzung unter Punkt 4.2 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ zu gestalten.
4.5 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ ist in der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine 2 m breite, geschnittene Hecke aus Carpinus betulus (Hainbuche), He. geschnitten, 2x, m.B. 125-150 cm, zu entwickeln und dauerhaft auf einer maximalen Höhe von 1,50 m zu erhalten. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m herzustellen. Die nördlich an die Hecke angrenzende Grünfläche ist als Landschaftsraum mit Kräutergarten zu gestalten.
4.6 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule sind 5 Hochstämme der Art Acer platanoides „Globosum“ (Kugelahorn) mit einer Mindestgröße Stb 18-20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m herzustellen.
4.7 Die festgesetzten Gehölzflächen und Bäume sind 3 Jahre in der Entwicklungsphase zu pflegen.
4.8 Um Beeinträchtigungen der Artengruppe Nachtkerzenschwärmer auszuschließen, sind die Flächen bis zur Bebauung von Vegetation frei- oder kurzrasig zu halten, um den Aufwuchs von geeigneten Raupenpflanzen zu verhindern.
5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutz-Wall-Wandkombination“ ist auf einer Mindestlänge von 121,0 m eine Kombination von Lärmschutzwall und Lärmschutzwand im Nord-Südverlauf mit einer Gesamthöhe von mindestens 2,0 m über Schienoberkante zu errichten. An der südlichen Grenze der Fläche für Gemeinbedarf ist im direkten Anschluss an die Lärmschutz-Wall-Wandkombination eine mindestens 33,0 m lange Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von mindestens 2,0 m über Schienoberkante, herzustellen. Die Konstruktion der Lärmschutzwände muss eine Schalldämmung von Rw = 25 dB aufweisen.
5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche für Lärmschutz-Wall-Wandkombination“ ist bei Bedarf zum Schutz der im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Sportflächen eine Verlängerung der Lärmschutz-Wall-Wandkombination gemäß den Festsetzungen unter Punkt 5.1 zulässig.
5.3 Eine Errichtung von Gebäuden mit nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBAuO M-V, also z.B. Unterrichts- und Büroräume ohne Sporthallen) ist ausschließlich in dem in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereich II (LPB II) zulässig.
5.4 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiches II (LPB II) müssen bei Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBAuO M-V) die Anforderungen an das resultierende Schallschutzniveau nach DIN 4109/18005 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend des Lärmpegelbereiches mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:
Lärmpegelbereich II Mithelbereich I Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß in dB
nach DIN 4109 Außenimpegel in dB(A)
56 - 60 30 30
Außerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist die Errichtung eines zweiten oder dritten Vollgeschosses nur zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass im zweiten und dritten Vollgeschoss an den maßgeblichen Immissionsorten in jeweils 0,5 m vor der geöffneten Fenster der zulässigen Orientierungswinkel der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) nicht überschritten wird. Solange dieser Nachweis nicht erbracht ist, ist maximal die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig. Sofern zum Nachweis erforderlich, ist die Erhöhung der festgesetzten Lärmschutzwand zulässig.
6. Unzulässige Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist die Errichtung eines zweiten oder dritten Vollgeschosses nur zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass im zweiten und dritten Vollgeschoss an den maßgeblichen Immissionsorten in jeweils 0,5 m vor der geöffneten Fenster der zulässigen Orientierungswinkel der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) nicht überschritten wird. Solange dieser Nachweis nicht erbracht ist, ist maximal die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig. Sofern zum Nachweis erforderlich, ist die Erhöhung der festgesetzten Lärmschutzwand zulässig.
7. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Hinweise auf Altlasten vor. Daher ist der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg der Beginn jeglicher Arbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.
Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen zur Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständigen und Untersuchungsstellen.
Darüber hinaus ist für das gesamte Baugebiet eine Bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) hat die Einhaltung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Anforderungen zu gewährleisten. Der Nachweis ist vor Nutzungsbeginn durch die UBB bestätigen zu lassen.
Für eine bodenkundliche Baubegleitung sind Gutachter geeignet, die ihre Fachkompetenz hinsichtlich der LAGA M 20, der LAGA PN 98, des Bodenschutzrechts sowie hinsichtlich des BVB-Merkblatts Band 2 und des Vorsorgeprinzips in der Bauplanung nachgewiesen haben. Zum Nachweis ist die erforderliche Absolvierung von entsprechenden Lehrgängen geeignet. Der für die BBB beauftragte Gutachter hat der Bodenschutzbehörde ein Konzept zur Bestätigung vorzulegen.
8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
8.1 Für Dachdeckungen der Hauptgebäude sind nur nichtglänzende rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen sowie Blechdeckungen oder die Ausbildung von begrüntem oder bekiesenden Dächern zulässig. Dächer unter 6° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden.
Zulässige Dachformen bei ein- und zweigeschossiger Bauweise sind Sattel-, Walmd-, Zelt-, Flach- und Pultdächer, bei dreigeschossiger Bebauung sind ausschließlich Flach- und Pultdächer zulässig.
8.2 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Bauteile vorüberschatten, ist unzulässig.
8.3 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter sowie von Windkraftanlagen und Antennen für private Funkanlagen ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
8.4 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 bis zu 100.000 € geahndet werden.

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 88 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79/11/2 der Hansestadt Wismar mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule", begrenzt im Norden durch das Gewerbegebiet an der Kanalarstraße, im Osten durch den Bahndamm der Strecke Wismar-Schwern, im Süden durch die Flächen des geplanten Wohngebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 79/11/1 und im Westen durch den Lenensruher Weg, umfassend die Flurstücke 2332/6 (teilw.), 2332/40 (teilw.) und 2340/27 der Flur 1, Gemarkung Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Wismar, den ... Der Bürgermeister

1. Der Bebauungsplan Nr. 79/11/2 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich allgemeines Wohngebiet" und Nr. 79/11/2 mit der Gebietsbezeichnung "Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" geteilt worden. Das Verfahren wird für den Bebauungsplan Nr. 79/11/2 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" durchgeführt.

Wismar, den ... Der Bürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 18.04.2016 beteiligt worden.

Wismar, den ... Der Bürgermeister

4. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 02.06.2016 bis einschließlich 06.06.2016 während der Dienststunden werktags, außer sonntags, während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten im Baumarkt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, beteiligt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 23.04.2016 durch Veröffentlichung im Stadanzeiger erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Wismar, den ... Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79/11/2 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wismar, den ... Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79/11/2 und der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht dazu haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten im Baumarkt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche relevanten Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Stadanzeiger bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Wismar, den ... Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand an ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den ... Öffentlich bestellter Vermesser

8. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den ... Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 79/11/2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurden am ... von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ... gebilligt.

Wismar, den ... Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 79/11/2 wurde parallel zur 55. Änderung des Flächenutzungsplanes der Hansestadt Wismar aufgestellt und wird somit gemäß § 8 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

Wismar, den ... Der Bürgermeister

11. Die Übereinstimmung des vorliegenden Satzungsbeispiels mit dem Satzungsbeispiel vom ... wird bestätigt. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79/11/2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.

Wismar, den ... Der Bürgermeister

12. Der Satzungsbeispiel über den Bebauungsplan Nr. 79/11/2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... durch Veröffentlichung im Stadanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und die Flächen des Entschädigungsanspruchs (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

Wismar, den ... Der Bürgermeister

Übersichtplan

Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

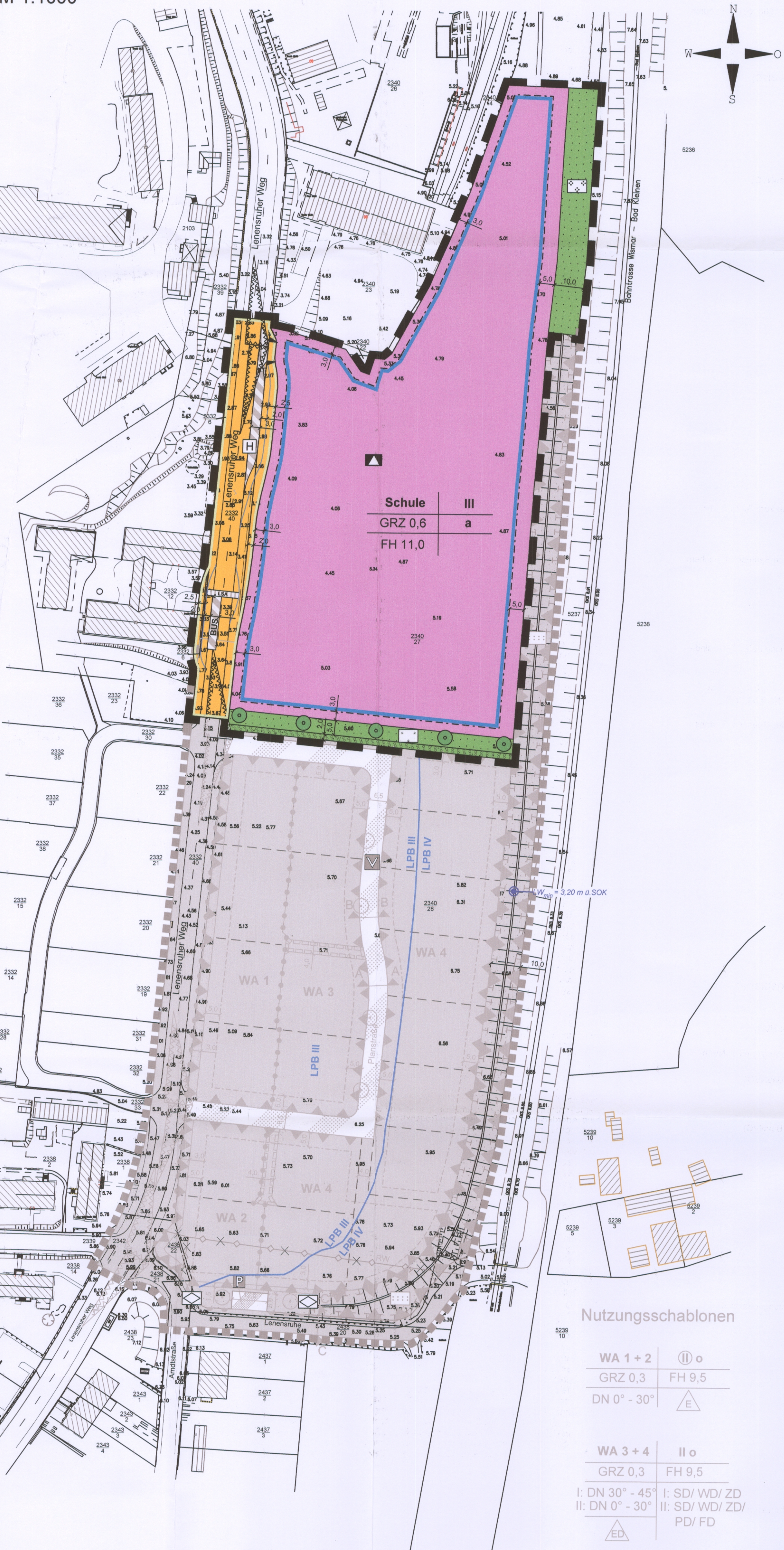
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
über den
Bebauungsplan Nr. 79/11/2
"Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule"
begrenzt im Norden durch das Gewerbegebiet an der Kanalarstraße, im Osten durch den Bahndamm der Strecke Wismar-Schwern, im Süden durch die Flächen des geplanten Wohngebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 79/11/1 und im Westen durch den Lenensruher Weg, umfassend die Flurstücke 2332/6 (teilw.), 2332/40 (teilw.) und 2340/27 der Flur 1, Gemarkung Wismar
ENTWURF
Bearbeitungsstand 23.01.2017

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über den Bebauungsplan Nr. 79/11/2 "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Hinweise

Die Flächen des Plangebietes befinden sich derzeit nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Durch die Stadt Wismar ist die Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen beantragt. Dementsprechend liegt das Plangebiet voraussichtlich künftig innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Friedrichshof.

Gehölzbesetzungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich die 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Sofern im Geltungsbereich der Satzung Altablagerungen und kontaminierte Bodenbereiche vorgefunden werden (Bauschutt, Müllablagerungen, Bodenverunreinigungen), ist der belastete Bodenaushub entsprechend seiner Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Bundesbodenschutzgesetzes zu entsorgen. Entsprechende Erdarbeiten sind unter Fachbauleitung und in Abstimmung mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg durchzuführen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer zum ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf Boden und Untergrund.

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

Dieser Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen: Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V (GeoBasis DE/M-V 2016); Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer & Siwek, Wismar, Stand: Juni 2011; eigene Erhebungen

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GRZ	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	maximal zulässige Firsthöhe

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

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Fläche für den Gemeinbedarf - Schule
--	--------------------------------------

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

	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen, privat
	Schutzgrün
	Zäsurgrün

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Höhenpunkte
	Fußgängerüberweg mit Lichtsignalanlage (LSA)
	Bushaltestelle
	Buskap

3. unverbindliche Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 79/11/1 der Hansestadt Wismar

	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
	Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

	zwingende Zahl der Vollgeschosse
--	----------------------------------

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

	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	zulässige Dachneigung
	Sattel-, Walml-, Zelt-, Pult- und Flachdach

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

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
	geschwindigkeitsreduzierter Bereich
	öffentliche Parkfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Straßenbegleitgrün, öffentlich
	Lärmschutzwall, privat

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

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

Sonstige Planzeichen

	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Grenze zwischen Lärmpegelbereiche LPB III und LPB IV
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Ursprungsplanung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Mindesthöhe der Lärmschutz-Wall-Wandkombination über Schienenoberkante
	Regenwasserleitung unterirdisch, künftig fortfallend (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

4. Darstellungen ohne Normcharakter

	Böschung
	Straßenquerschnitt

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Neubeschreibung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79/11/2 der Hansestadt Wismar mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule", im Norden durch das Gewerbegebiet an der Kanalstraße, im Osten durch den Bahndamm der Strecke Wismar-Schwerin bzw. durch die geplante Lärmschutzwall-/wandkombination, im Süden durch die Flächen des geplanten Wohngebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 79/11/1 und im Westen durch den Lenensruher Weg, umfassend die Flurstücke 2332/6 (teilw.), 2332/40 (teilw.) und 2340/27 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1548).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5 und 8 sowie Abs. 3 BauGB; §§ 1, 4, 16, 18 u. 19 BauNVO)
 - Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist die Errichtung einer Schule einschließlich aller Anlagen, die zum Betrieb dieser erforderlich sind, zulässig. Zulässig sind auch Gebäude und Einrichtungen, die dem Schulsport dienen (z.B. Sporthalle, Sportplatz).
 - Weiterhin sind innerhalb der Gemeinbedarfflächen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig. Zulässig sind auch Anlagen für die innere Verkehrserschließung, für die Ver- und Entsorgung sowie Stellplätze.
 - Zwischen der östlichen Baugrenze und der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist die Anlage eines bis zu 2,50 m breiten Wirtschaftsweges zur Pflege der angrenzenden Lärmschutzwall-/wandkombination sowie die Anlage einer bis zu 0,80 m breiten Entwässerungsmulde zulässig. Diese Nutzungen sind grundsätzlich zu sichern.
 - In allen Baugebieten wird die zulässige Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) mit max. 0,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
 - Als Bezugspunkt für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten anstehenden Bodens.
- Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise. Gebäudelängen über 50 m sind hier zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 1a u. § 202 BauGB)
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün sind naturnahe Gehölzflächen aus Heistern wie Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Wildapfel), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Höhe 125-150, und Sträuchern wie Hirtengülte (Cornus sanguinea), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Höhe 60-100, je 1 Stück/m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzflächen und Bäume sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.
 - Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" ist in der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine 2 m breite, geschnittene Hecke aus Carpinus betulus (Hainbuche), He. geschnitten, Zvw. m.B. 125-150 cm, zu entwickeln und dauerhaft auf einer maximalen Höhe von 1,50 m zu erhalten. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m herzustellen. Die nördlich an die Hecke angrenzende Grünfläche ist als Landschaftsflächen mit Kräuteranteil zu gestalten. Innerhalb der Landschaftsflächen sind als Baumreihe 5 Hochstämme der Art Acer platanoides (Spitzahorn) mit einer Mindestgröße 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzflächen und Bäume sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.
 - Um Beeinträchtigungen der Artengruppe Nachtkerzenschwärmer auszuschließen, ist vor Durchführung der Erschließungsarbeiten bzw. der Bebauung eine gutachterliche Bewertung durchzuführen. Alternativ sind die Flächen bis zur Bebauung kurzzeitig zu halten, um den Aufwuchs von geeigneten Raupennahrungspflanzen zu verhindern.
 - Für die vollständige Kompensation des Eingriffs werden externe Ausgleichsflächen erforderlich. Externe Ausgleichsflächen werden im Zuge der Entwurfsplanung vorgelegt.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarffläche mit der Zweckbestimmung "Schule" sind die zur Schienenstrecke ausgerichteten Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthalt, mit Ausnahme von Gebäuden, die sportlichen Zwecken dienen, so zu gestalten, dass im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ein Bauschalldämm-Maß von erf. R'w,res = 30 dB sowie im zweiten und dritten Obergeschoss ein Bauschalldämm-Maß von erf. R'w,res = 35 dB erreicht wird.
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im festgesetzten Bereich liegen Hinweise auf Altlasten vor. Daher ist der untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg der Beginn jeglicher Arbeiten mindestens zwei Wochen schriftlich anzuzeigen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen zur Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständigen und Untersuchungsstellen.

Darüber hinaus ist für das gesamte Baugebiet eine Bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Der Nachweis der Bodenkundlichen Baubegleitung ist vor Nutzungsbeginn durch die untere Bodenschutzbehörde bestätigen zu lassen. Für eine bodenkundliche Baubegleitung sind Gutachter geeignet, die ihre Fachkompetenz hinsichtlich der LAGA M 20, der LAGA PN 98, des Bodenschutzrechts sowie hinsichtlich des BVB-Merkblatt Band 2 und des Vorsorgeprinzips in der Bauleitplanung nachweisen. Zum Nachweis ist die erforderliche Absolvierung von entsprechenden Lehrgängen geeignet.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
 - Für Dachneigungen der Hauptgebäude sind nur nichtglänzende rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten sowie Blechneigungen oder die Ausbildung von begrünten oder bekieten Dächern zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden.
 - Bei zweigeschossiger Bauweise sind Sattel-, Walml-, Zelt-, Flach- und Pultdächer sowie bei dreigeschossiger Bebauung Flach- und Pultdächer zulässig.
 - Bei der Ausbildung von Sattel-, Walml- und Pultdächern sind liegende Dachfenster, Dachgauben, Dachschrauben, Dachneigungen und Fassadelemente mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadelementen, die andere Baustoffe vortuschen, ist unzulässig.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter sowie von Windkraftanlagen und Antennen für private Funkanlagen ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
 - 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 bis zu 100.000 € geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.09.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 79/11 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost" ist am 08.10.2011 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger erfolgt.
- Der Bebauungsplan Nr. 79/11 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost" ist in die Bebauungspläne Nr. 79/11/1 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich allgemeines Wohngebiet" und Nr. 79/11/2 mit der Gebietsbezeichnung "Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" geteilt worden. Das Verfahren wird für den Bebauungsplan Nr. 79/11/2 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" durchgeführt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom bis einschließlich während der Dienststunden werktags, außer sonnabends, während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Baumt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, beteiligt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79/11/2 und der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Baumt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche relevanten Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert worden.
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 79/11/2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurden am von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.
- Der Bebauungsplan Nr. 79/11/2 wurde parallel zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar aufgestellt und wird somit gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entfernt.
- Die Übereinstimmung des vorliegenden Satzungsplanes mit dem Satzungsbeschluss vom wird bestätigt. Die Satzung ist am von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.
- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 79/11/2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über den

Bebauungsplan Nr. 79/11/2 "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule"

begrenzt im Norden durch das Gewerbegebiet an der Kanalstraße, im Osten durch den Bahndamm der Strecke Wismar-Schwerin bzw. durch die geplante Lärmschutzwall-/wandkombination, im Süden durch die Flächen des geplanten Wohngebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 79/11/1 und im Westen durch den Lenensruher Weg, umfassend die Flurstücke 2332/6 (teilw.), 2332/40 (teilw.) und 2340/27 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Wismar

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 07.04.2016