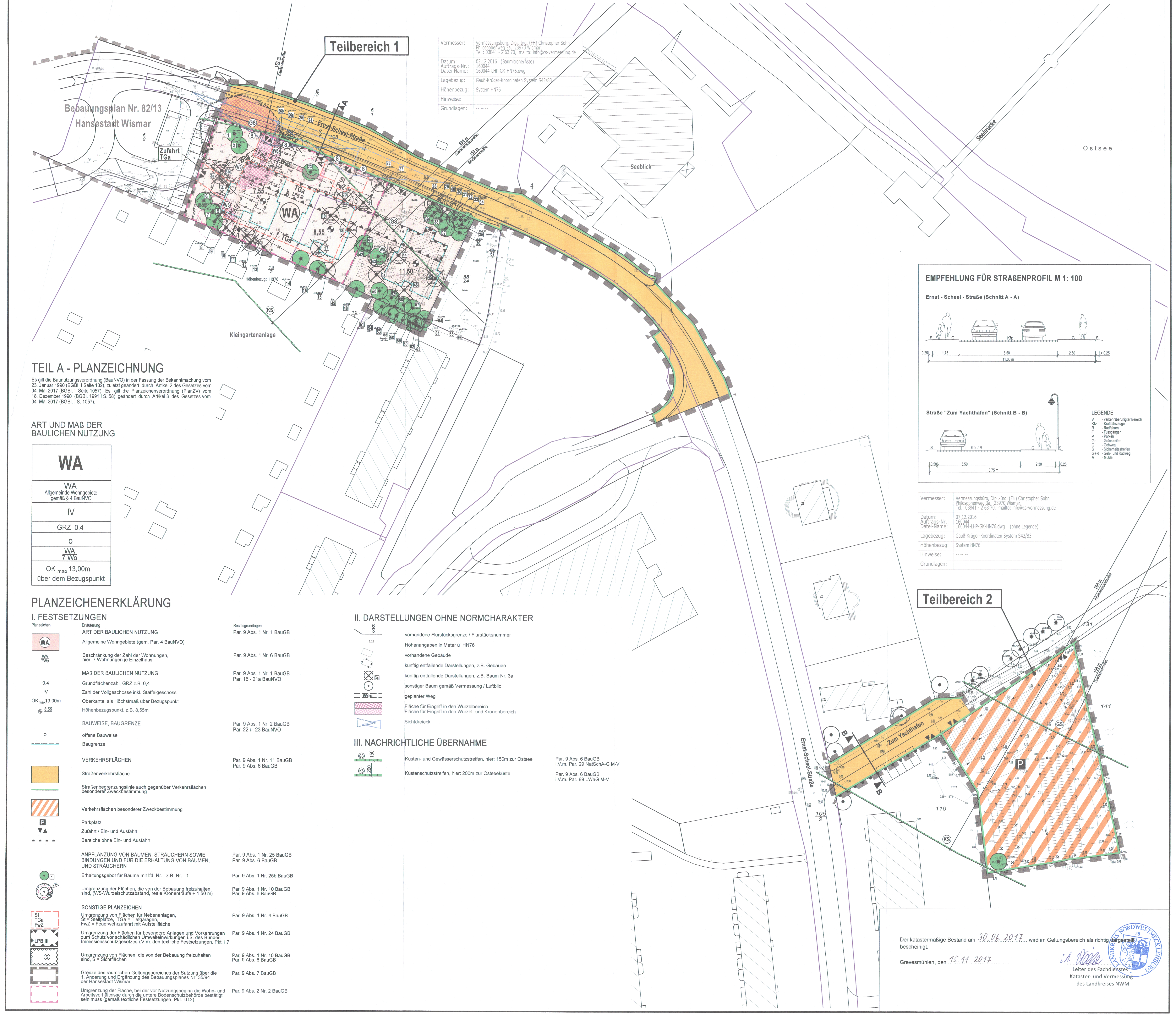
HANSESTADT WISMAR
1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35/94
"SEEBAD WENDORF"
IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

M 1 : 500

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



Vermesser:	Vermessungsbüro, Dipl.-Ing. (FH) Christopher Sohn Philosophenweg 3a, 23970 Wismar, Tel.: 03841 - 2 63 70, mailto: info@cs-vermessung.de
Datum: Auftrags-Nr.: Datei-Name:	02.12.2016 (Baumkrone/Äste) 160044 160044-LHP-GK-HN76.dwg
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83
Höhenbezug:	System HN76
Hinweise:	-- -- --
Grundlagen:	-- -- --

TEIL A - PLANZEICHNUNG

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

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA
WA Allgemeinde Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
IV
GRZ 0,4
o
WA 7 Wo
OK $_{max}$ 13,00m über dem Bezugspunkt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)	
WA 7Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 7 Wohnungen je Einzelhaus	Par. 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO
0,4	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4	
IV	Zahl der Vollgeschosse inkl. Staffelgeschoss	
OK $_{max}$ 13,00m	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
8,55	Höhenbezugspunkt, z.B. 8,55m	
	BAUWEISE, BAUGRENZE	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
🟧	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Parkplatz	
▼▲	Zufahrt / Ein- und Ausfahrt	
● ● ● ●	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
● 1	Erhaltungsgebot für Bäume mit lfd. Nr., z.B. Nr. 1	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
WS 1,50	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS-Wurzelschutzabstand, reale Kronentraufe + 1,50 m)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St TGa FwZ	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, St = Stellplätze, TGa = Tiefgaragen, FwZ = Feuerwehrzufahrt mit Aufstellfläche	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
LPB III	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.V.m. den textliche Festsetzungen, Pkt. I.7.	Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
S	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, S = Sichtflächen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar	Par. 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung der Fläche, bei der vor Nutzungsbeginn die Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die untere Bodenschutzbehörde bestätigt sein muss (gemäß textliche Festsetzungen, Pkt. I.6.2)	Par. 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

6/3	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
8,29	Höhenangaben in Meter ü HN76
	vorhandene Gebäude
× ×	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
⊗ 3a	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Baum Nr. 3a
⊙	sonstiger Baum gemäß Vermessung / Luftbild
Weg	geplanter Weg
▨	Fläche für Eingriff in den Wurzelbereich Fläche für Eingriff in den Wurzel- und Kronenbereich
	Sichtdreieck

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL M 1: 100

Ernst - Scheel - Straße (Schnitt A - A)

Straße "Zum Yachthafen" (Schnitt B - B)

LEGENDE
V - verkehrsberuhigter Bereich
Kfz - Kraftfahrzeuge
R - Radfahren
F - Fussgänger
P - Parken
Gr - Grünstreifen
G - Gehweg
S - Sicherheitsstreifen
G+R - Geh- und Radweg
M - Mulde

Vermesser:	Vermessungsbüro, Dipl.-Ing. (FH) Christopher Sohn Philosophenweg 3a, 23970 Wismar, Tel.: 03841 - 2 63 70, mailto: info@cs-vermessung.de
Datum: Auftrags-Nr.: Datei-Name:	07.12.2016 160044 160044-LHP-GK-HN76.dwg (ohne Legende)
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83
Höhenbezug:	System HN76
Hinweise:	-- -- --
Grundlagen:	-- -- --

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

Grevesmühlen, den 15.11.2017

i.A.

Leiter des Fachdienstes
Kataster- und Vermessung
des Landkreises NWM

TEIL B - TEXT

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

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

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

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

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

2.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

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

2.3 Zahl der Vollgeschosse

2.3.1 Die Errichtung von Gebäuden mit 4 Vollgeschossen ist zulässig.

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

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

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

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

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

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

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

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

4.3 Nebenanlagen sind mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straße entfernt zu errichten. Ausgenommen sind Einfriedungen für Müllbehälterstandorte und Nebenanlagen zwischen dem Parkplatz (Wendekreis) und nächstgelegener, paralleler Baugrenze.

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

4.5 Ausnahmen von den Festsetzungen I. 4.1 bis I. 4.4 sind für das bereits bebaute Flurstück Nr. 14, Flur 12 Gemarkung Wismar im Bestand zulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. DÄCHER

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

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

1.3 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind für Neubauten Dächer mit einer Dachneigung von kleiner/gleich 10° zulässig.

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

2. FASSADEN

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

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

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

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

3. WERBEANLAGEN

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

4. ABFALLBEHÄLTER

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

5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG

Ver- und Entsorgungsleitungen und Nebenanlagen zur Versorgung sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.

6. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN

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

7. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen zulässig. Die Hecken sind zu der öffentlichen Fläche hin auszurichten, die Drahtzäune oder Stabgitterzäune innenliegend zu den privaten Grundstücken. Türen und Tore in den Zäunen inklusive Pfeiler sind aus Holz oder Metall zulässig.
Darüber hinaus sind Pfeiler und Mauerelemente zur Befestigung der Türen und Tore oder zur Aufnahme von Briefkästen, Klingeln, Sprechanlagen u. ä. in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder Beton zulässig.
Einfriedungen durch Hecken zur öffentlichen Straße außerhalb der Sichtflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtflächen der zugehörigen Zufahrt, von der aus Stellplätze bedient werden, dürfen Einfriedungen in Form von Hecken eine Höhe von maximal 0,70 m nicht überschreiten und in Form von Pfeilern und Mauerelementen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes (Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße), gemessen in der Mitte der Fahrbahn.
Ggf. vorgesehene Tore für die Zufahrt zu den Stellplätzen sind min. 5,00 m entfernt von der Fahrbahngrenze (nicht von der Gehwegbegrenzung) auf den privaten Grundstücken zu errichten.
Die Höhe der Einfriedung setzt sich zusammen aus Hecke, Pfeilern oder Mauerelementen und einer ggf. zu errichtenden Stützmauer. Die Summe dieser Elemente darf die festgesetzte Höhe der Einfriedung nicht überschreiten.
Die Erneuerung der Mauer auf dem Flurstück 14, Flur 12 Gemarkung Wismar, entlang der vorderen Grundstücksgrenze (Ernst-Scheel-Straße) ist in gleicher Höhe wie die im Bestand vorhandene Mauer (2,00 m) zulässig. Im Bereich der festgesetzten Zufahrt auf Flurstück Nr. 14 sind die seitlichen Grundstückseinfriedungen erst in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie in Form von Hecken mit einer Höhe von mehr als 0,70 m und in Form von Pfeilern und Mauerelementen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m zulässig. Im Bereich des Abstandes von 3,00 m dürfen Einfriedungen in Form von Hecken eine Höhe von maximal 0,70 m nicht überschreiten und in Form von Pfeilern und Mauerelementen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Das Tor ist 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu versetzen.
Wenn das Gelände entlang der Grundstückseinfriedung ansteigt, können Abschnitte gebildet werden. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt dann die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche innerhalb des jeweiligen Abschnittes.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

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

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

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

Als Ausgleich für die Rodung von 19 Bäumen (Nr. 3b, 4, 5, 9, 11, 12, 13, 16, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 28, 29, 30 und 31) und Beeinträchtigung in den Wurzelschutzbereich von 5 Bäumen (Nr. 1, 2, 7, 8 und 23) innerhalb des Teilbereiches 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar sind insgesamt 33 Ausgleichspflanzungen (21 Pflicht-Ausgleichspflanzungen und 12 Wahl-Ausgleichspflanzungen) innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar zu pflanzen (vgl. Tabellen 4, 5 und 6 in der Begründung). Für die Anpflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

3 Ausgleichspflanzungen sind auf der bereits vorhandenen, festgesetzten Ausgleichsfläche (Maßnahmenfläche M2) an der Erwin-Fischer-Straße, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße" der Hansestadt Wismar angelegt wurde, umzusetzen. Die 3 Ausgleichspflanzungen sind auf der Ausgleichsfläche im Randbereich des Spielplatzes zu pflanzen (siehe nachfolgende Abbildung). Die Baumarten sind mit dem Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar abzustimmen.

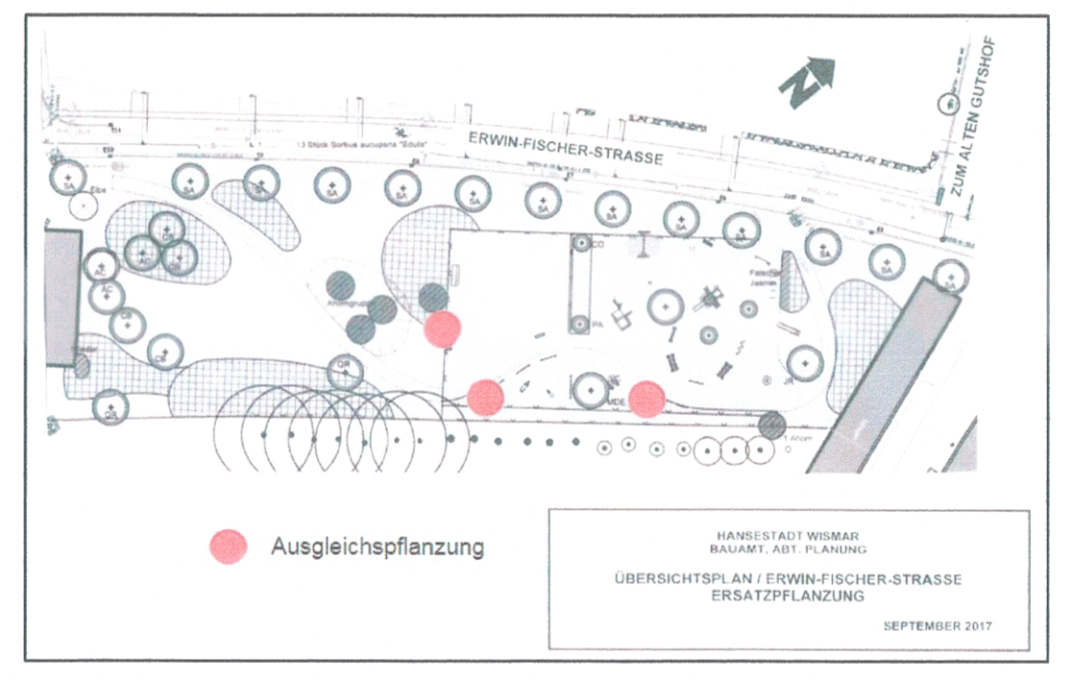


Abb. 1: 3 Ausgleichspflanzungen im Bebauungsplan Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße" der Hansestadt Wismar (Quelle: von der Hansestadt Wismar am 11.09.2017 zur Verfügung gestellt, verändert)

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

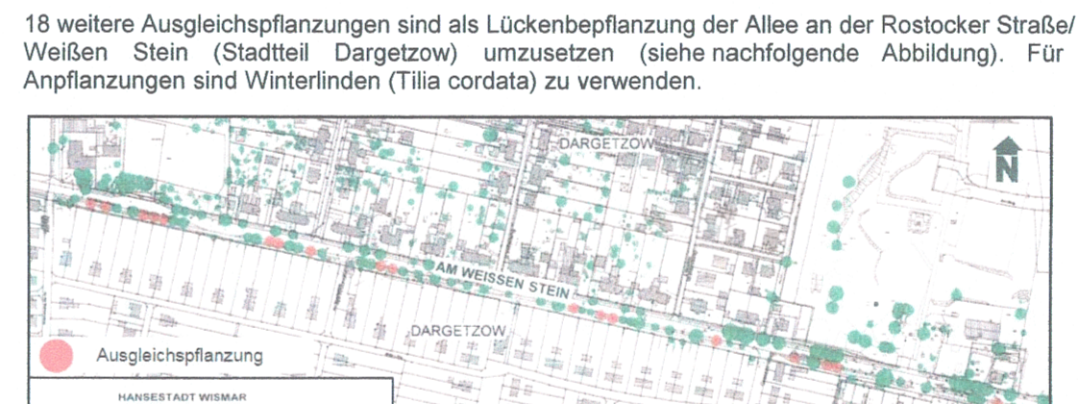


Abb. 2: 18 Ausgleichspflanzungen als Lückenbepflanzung der Allee an der Rostocker Straße/ Am Weißen Stein (Stadtteil Dargetzow) (Quelle: von der Hansestadt Wismar am 11.09.2017 zur Verfügung gestellt, verändert)

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

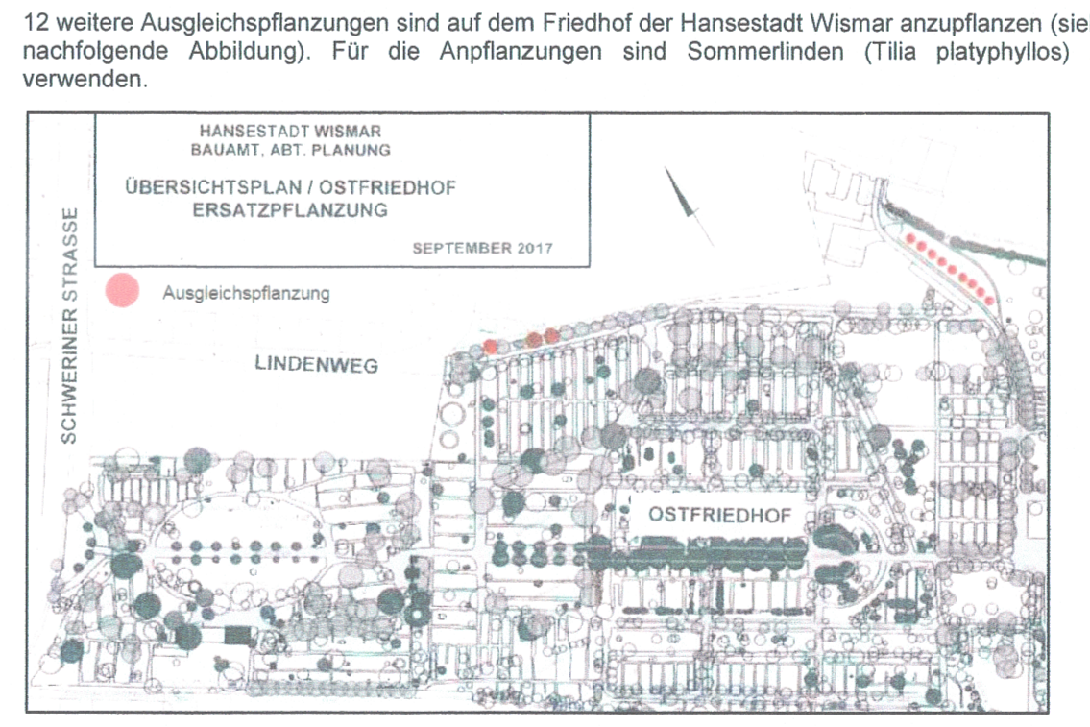


Abb. 3: 12 Ausgleichspflanzungen auf dem Friedhof der Hansestadt Wismar (Quelle: von der Hansestadt Wismar am 11.09.2017 zur Verfügung gestellt, verändert)

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

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

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

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

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

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.
Bauabfälle sind getrennt zu erfassen und unverzüglich einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Bürgermeister der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
Bei Rückbauarbeiten ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen, Dichtungsanstriche) und behandelte Hölzer sowie bei Garagen z.B. Öle, Schleifreste und Schlacken.
Ein Sachverständiger sollte mit der Erstellung eines Schadstoffkatasters beauftragt werden sowie den Rückbau planen, begleiten und dokumentieren.
Die LAGA M20 TR Boden 2004 ist anzuwenden. Für Bodenmaterialien, die nicht lage- und höhengerecht im Baubereich wiederverwendet werden, besteht Deklarationspflicht entsprechend Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht (Tabelle II.1.2-1).
Für den Teilbereich 1 des Geltungsbereiches (Allgemeines Wohngebiet) gilt darüber hinaus: Nur Bodenmaterialien mit nachgewiesener ausreichender Schadstofffreiheit dürfen wieder eingebaut werden.
Die private Abfallentsorgung erfolgt mit Nutzungsbeginn. Eine entsprechende Anmeldung zur regelmäßigen Abfallentsorgung ist vom Eigentümer des Grundstückes beim EVB der Hansestadt Wismar vorzunehmen.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

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

6. VORGARTENGESTALTUNG

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

7. ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen im Wurzelbereich und Kronenbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.
Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung soll der erforderliche Rückschnitt im Kronenbereich ermittelt werden.
Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen"[2] sowie der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen"[3].

8. BAUMKONTROLLEN

Der Zustand der zum Erhalt festgesetzten Bäume Nr. 1, 2, 7, 8, 15 und 23 soll über regelmäßige Baumkontrollen geprüft werden. Die Baumkontrollen sollen jährlich sowie im zweifelbegründeten Einzelfall auch abweichend schon eher nach Wetterereignissen mit Starkwinden durchgeführt werden. Die nächste Baumkontrolle soll spätestens Anfang Mai 2018, im belaubten Zustand, unabhängig vom Datum der Ausführung der Baumpflegemaßnahmen durchgeführt werden. Aus den Baumkontrollen resultierende Eingriffe (z.B. Empfehlung Rodung) sind erst bei Bedarf zu ermitteln und auszugleichen.

9. ERHALTUNGSMASSNAHMEN DER GROSSBÄUME

Zum Erhalt der Großbäume im Plangebiet wird die Durchführung von baumpflegerischen Maßnahmen vorgesehen.
Zum Erhalt der Rot-Buche (Nr. 2) wird zusätzlich der verletzungsfreie Einbau einer Kronensicherung in der Dimensionierung der Systembruchlast von 8 t, als Ringverbund, empfohlen.

10. AUSGLEICH FLURSTÜCK 14

Der Ausgleich für die Rodung der betroffenen Bäume (Baum-Nr. 44, 45, 46 und 47) auf dem Flurstück 14 ist erst bei Umsetzung der Baumaßnahme und Ausschöpfung der Baugrenze erforderlich. Im Bedarfsfall ist für jeden zu rodenden Baum eine Ausgleichspflanzung zu leisten. Die konkreten Pflanzstandorte sind mit dem Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar anzustimmen.

11. BODENSCHUTZ/ ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Veränderung des Bodens, Verlust von unbelastetem Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt, deren Sanierung nutzungsunabhängig zu prüfen ist. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Unterer Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein.

12. BAULICHE ANLAGEN AN KÜSTENGEWÄSSERN

Das überplante Gebiet befindet sich weniger als 200 m von der Uferkante der Ostsee entfernt. Gemäß § 89 LWaG M-V bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand bis zu 200 m der rechtzeitigen Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg). Das Einvernehmen wurde seitens der Behörde in Aussicht gestellt.

13. HOCHWASSERSCHUTZ

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Die Flächen des Plangebietes befinden sich über dem BHW. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Der durchschnittliche Küstenrückgang wurde vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg mit ca. 30 m in 100 Jahren angegeben.
Gemäß den Angaben zu überflutungsgefährdeten Bereichen (Quelle: Umweltkarten M-V im Internet) liegt das Plangebiet weder innerhalb von Hochwasserrisikogebieten nach HWRM-RL (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) noch in einem potentiellen Überflutungsraum (Extremereignis), der über die HWRM-RL hinausgeht.

14. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE DES LANDES M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

15. BUNDESWEHR

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen an die Planung.

16. ANFORDERUNGEN DER WASSERSTRAßEN- UND SCHIFFFAHRTS-VERWALTUNG

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

---

[1] Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" und das Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

[2] Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

[3] Die RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen-Landschaftspflege) "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" ist bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), Köln/ Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

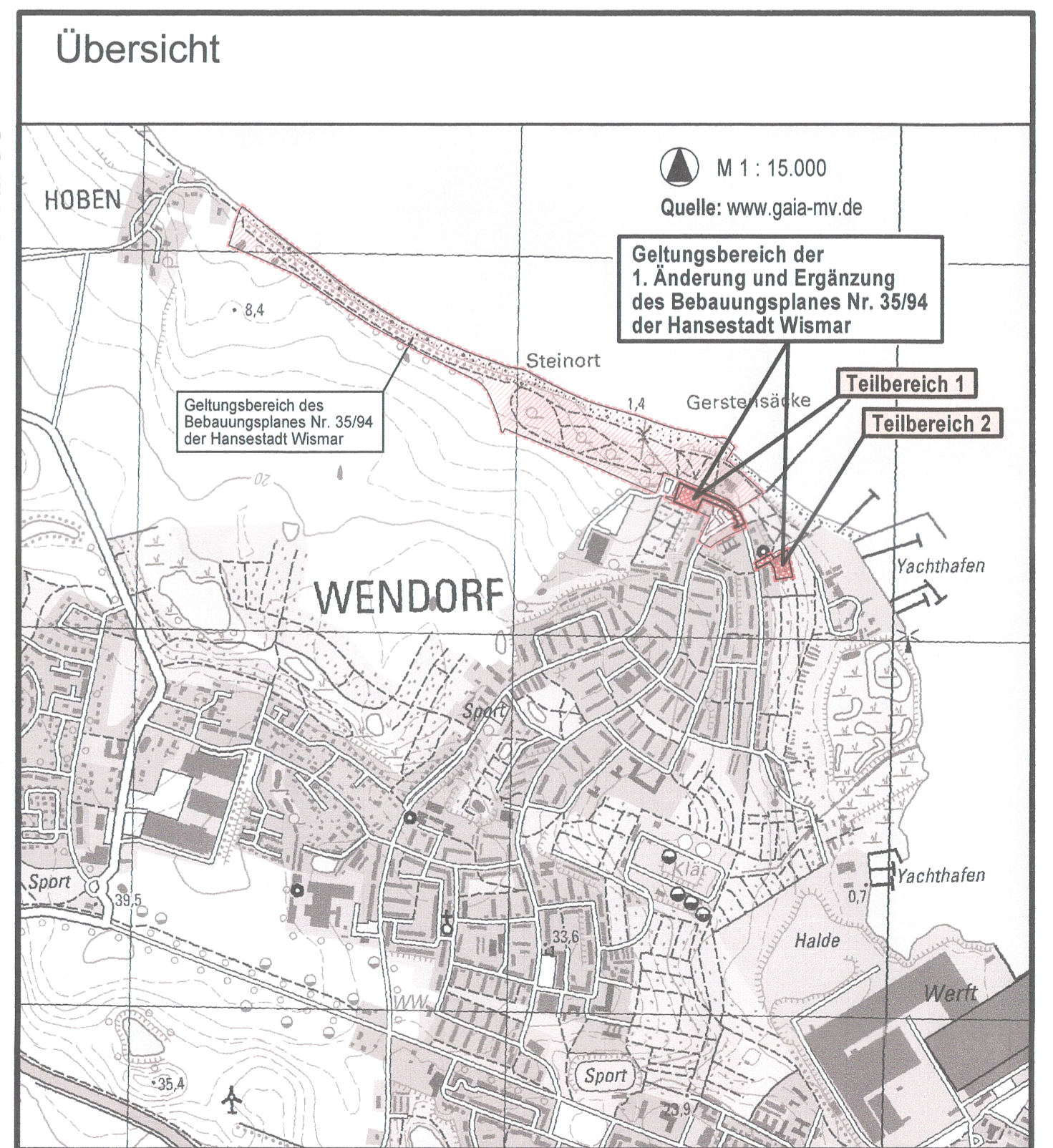
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Stadtanzeiger am 22.10.2016 erfolgt. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde bekannt gemacht, dass die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 während der Dienststunden Montag, Dienstag, Mittwoch von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr, Donnerstag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr und Freitag von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr vom 07.11.2016 bis zum 11.11.2016 unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 29.06.2017 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die zugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 31.07.2017 bis zum 01.09.2017 im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 während der Dienststunden Montag, Dienstag, Mittwoch von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr, Donnerstag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr und Freitag von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe wurden unter www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Bekanntmachungen/ sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen/ ins Internet eingestellt.
   Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Hansestadt Wismar deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist; sowie das von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird, durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger am 22.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Wismar, den 22.11.2017 (Siegel) Der Bürgermeister
6. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 26.10.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Bürgerschaft hat die 1. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, am 26.10.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 26.10.2017 gebilligt.
   Wismar, den 22.11.2017 (Siegel) Der Bürgermeister
8. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.
   Wismar, den 22.11.2017 (Siegel) Der Bürgermeister
9. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit ausgefertigt.
   Wismar, den 22.11.2017 (Siegel) Der Bürgermeister
10. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar und über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie die Internetadresse der Hansestadt Wismar und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger am 25.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 25.11.2017 in Kraft getreten.
    Wismar, den 28.11.2017 (Siegel) Der Bürgermeister

SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35/94
GEMÄSS § 10 BauGB UND § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106 und 107) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.10.2017 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

Übersicht



M 1 : 15.000
Quelle: www.gaia-mv.de
Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar
Teilbereich 1
Teilbereich 2
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar
HOBEN
8,4
Steinort
Gerstensäcke
1,4
WENDORF
Yachthafen
Yachthafen
Sport
Sport
Sport
Halde
Werft
0,7
33,6
35,4

HANSESTADT WISMAR

STAND: Satzung
26. Oktober 2017

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