SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

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

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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

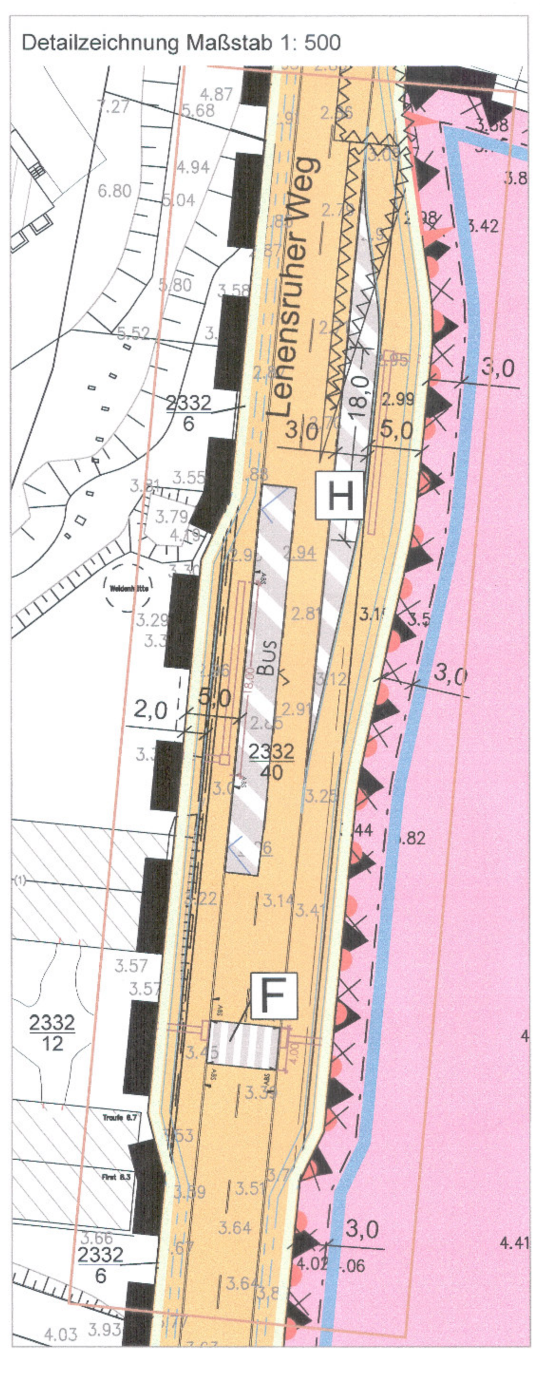
Sonstige Planzeichen

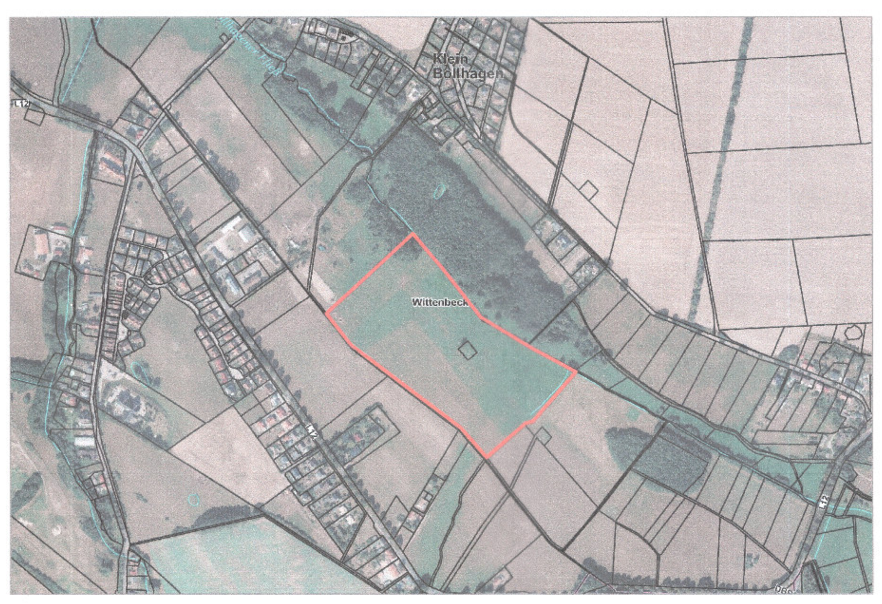
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LW	Lärmschutzwand/ Lärmschutz- Wall- Wandkombination, i.V.m. Teil B-Text unter Pkt. 5.1
LW-E	Erweiterungsfläche für Lärmschutz- Wall- Wandkombination, i.V.m. Teil B-Text unter Pkt. 5.2
LPB III / LPB IV	Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen, z.B. LPB III u. LPB IV
LWmin = 2,00 m ü.SOK	Mindesthöhe der Lärmschutz- Wall- Wandkombination über Schienenoberkante
	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 Flurstücksgrenzen
2438 22	Flurstücksnummern
5.34	Höhenpunkte in m ü. HN76
4,50 m	Höhenpunkte des anstehenden Geländes in m ü. HN76
5,00	Bemaßung in m
F	Fußgängerüberweg
H	Bushaltestellentasche
BUS	Buskap
	Wall, Schematische Darstellung

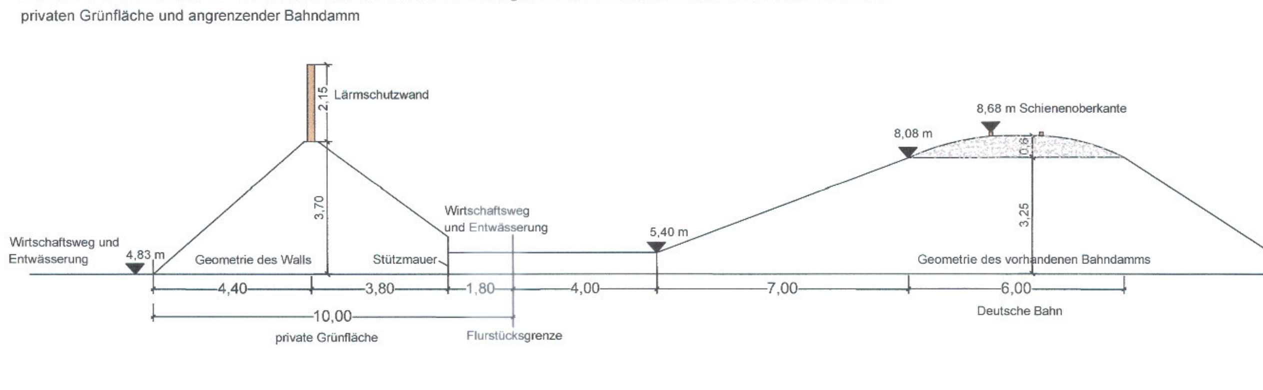
Detailzeichnung Maßstab 1: 500





Externe Ausgleichsmaßnahme „A extern" – Ökokontomaßnahme Gemeinde Wittenbeck „Am Bollhäger Fließ" (© GeoBasis DE/M-V 2016)

Maßstab 1: 1500 Schnitt A - A - Unverbindliche schematische Darstellung für die Lärmschutz-Wall-Wandkombination innerhalb der privaten Grünfläche und angrenzender Bahndamm



Hinweise

Die Flächen des Plangebietes befinden sich derzeit nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Durch die Stadt Wismar wurde jedoch die Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen beantragt. Dementsprechend liegt das Plangebiet voraussichtlich künftig innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Friedrichshof. Die Errichtung und der Betrieb einer Schule sind auch mit Festsetzung einer Trinkwasserschutzzone III A möglich. Die künftig rechtskräftige Verordnung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten.

Für das Plangebiet ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Hansestadt Wismar - Abfallsatzung - anzuwenden. Entsprechend § 5 dieser Satzung besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Jedes Grundstück im Sinne dieser Satzung (gemäß § 2 Punkt 11.) ist an die Abfallentsorgung anzuschließen. Gemäß § 11 Abs. 1 dieser Abfallsatzung sind die Abfallbehälter am Tage der Abfuhr so bereitzustellen, dass Verkehrsteilnehmer nicht behindert oder gefährdet werden."

Gehölzbeseitigungen 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.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden. 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.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 9.493 Punkten wird der anerkannten Ökokontomaßnahme der Gemeinde Wittenbeck „Am Bollhäger Fließ" auf dem Flurstück 34/7, Flur 1 der Gemarkung Klein Bollhagen (Maßnahme „A extern") zugeordnet.
Dazu wurde zwischen dem Flächeneigentümer und dem Eigentümer des Ökokontos eine vertragliche Regelung getroffen. Diese Regelung wurde vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 79/11/2 der Hansestadt Wismar vereinbart und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis gegeben. Die vertragliche Vereinbarung wurde gegenüber der Hansestadt Wismar vor dem Satzungsbeschluss verbindlich nachgewiesen.

Die künftigen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün sowie Lärmschutzwall, grenzen unmittelbar an die Eisenbahnstrecke Nr. 6441 (Dömitz) Ludwigslust – Wismar. Aus Gründen der Sicherheit für Leib und Leben und die Sicherheit beim Bahnbetrieb muss jeder Eintritt von Personen in den Bereich der Bahnbetriebsanlagen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Errichtung einer Zaunanlage) ausgeschlossen werden.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden kann.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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 sowie die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau verwendet.

Die DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2.OG.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) (BauGB i.d.F. vor dem 13. Mai 2017) in Verbindung mit § 245c BauGB (Überleitungsvorschrift), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) (BauGB in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung 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, 107)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 05. Mai 2017 (BGBl. I S. 1074)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImschV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998, letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

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, aktualisiert im August 2012; eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5 und 8 sowie Abs. 3 BauGB; §§ 16, 18 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 Schulsport dienen (z.B. Sporthalle, Sportplatz).

1.2 Weiterhin sind innerhalb der Gemeinbedarfsflächen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig. Zulässig sind auch Anlagen für die innere Verkehrserschließung, für die Ver- und Entsorgung sowie Stellplatzflächen. Eine Nutzung von Erdwärme (z.B. Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen etc.) ist innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

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 freizuhaltenden 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 Neuanpflanzungen 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, § 1a u. § 202 BauGB)

4.1 Bei den Erdarbeiten anfallender Boden, dessen unbelastete Qualität durch Deklarationsanalysen der Aushubcharge oder des repräsentativen Umfeldes nachgewiesen wurde, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.2 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall" sind naturnahe Gehölzflächen aus Sträuchern wie Hartriegel (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. 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 Aufenthalts- und Erholungsfläche.

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 Nisthilfen 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), 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 Anlage von Baulichkeiten jeglicher Art und von Nebenanlagen ist ebenso unzulässig wie die Nutzung als Aufenthalts- und Erholungsfläche. 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, 2xv, 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 Landschaftsrasen mit Kräuteranteil zu gestalten.

4.6 Als Teil der zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule 10 Einzelbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang (StU) 18-20 cm oder Obstgehölze StU 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon sind mindestens 5 Bäume der Art Acer platanoides ‚Globosum' (Kugelahorn) zu verwenden.

4.7 Die festgesetzten Gehölzflächen und Bäume sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege 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 Raupennahrungspflanzen 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 Schienenoberkante 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 Schienenoberkante, herzustellen. Die Konstruktion der Lärmschutzwände muss eine Schalldämmung von Rw = 25 dB aufweisen.
Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der Standsicherheitsnachweis für die Lärmschutz-Wall-Wandkombination zu erbringen. Die Geometrie des Lärmschutzwalls kann im Rahmen der Erschließungsplanung vom dargestellten Schnitt A - A auf der Planzeichnung abweichen.

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 Schalldämm-Maß nach DIN 4109/11.89 - 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 nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30

Die in der vorgenannten Tabelle ausgewiesenen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind ggf. in Abhängigkeit vom Verhältnis der Grundfläche des Raumes zur gesamten Außenfläche nach Tabelle 9 DIN 4109/11.89 zu erhöhen oder zu mindern.
Über die Einhaltung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß ist ein schalltechnischer Nachweis entsprechend den Anforderungen der DIN 4109/11.89 unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile zu führen. Dieser ist bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6. Unzulässige Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen 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 dem geöffneten Fenster der zulässige Orientierungswert 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 Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen zur Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Darüber hinaus ist für das gesamte Baugebiet eine Bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Die Bodenkundlichen 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 Bauleitplanung 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 Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nichtglänzende rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen sowie Blecheindeckungen oder die Ausbildung von begrünten oder bekiesten Dächern zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden.
Zulässige Dachformen bei ein- und zweigeschossiger Bauweise sind Sattel-, Walm-, 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 Baustoffe vortäuschen, 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. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung bis maximal 0,5 m² 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.

Satzung der Hansestadt Wismar
über den Bebauungsplan Nr. 79/11/2
„Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule",
gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit § 245c BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27. Juli 2017 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 Kanalstraße, im Osten durch den Bahndamm der Strecke Wismar-Schwerin, 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.), 2332/12 (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:

Verfahrensvermerke

1. 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.

   Wismar, den 19.09.17 — Der Bürgermeister

2. 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.

   Wismar, den 19.09.17 — Der Bürgermeister

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

   Wismar, den 19.09.17 — Der Bürgermeister

4. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 02.05.2016 bis einschließlich 06.06.2016 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 sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, beteiligt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 23.04.2016 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 18.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

   Wismar, den 19.09.17 — Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 23.02.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79/11/2 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Wismar, den 19.09.17 — Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79/11/2 und der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht dazu haben in der Zeit vom 04.04.2017 bis zum 16.05.2017 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 Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 25.03.2017 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger 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 27.03.2017 über die öffentliche Auslegung informiert worden.

   Wismar, den 19.09.17 — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 21.09.17 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Wismar, den 21.09.2017 — 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 27.07.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Wismar, den 19.09.17 — 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 27.07.2017 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 27.07.2017 gebilligt.

   Wismar, den 19.09.17 — Der Bürgermeister

10. 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 entwickelt.

    Wismar, den 19.09.17 — Der Bürgermeister

11. Die Übereinstimmung des vorliegenden Satzungsexemplares mit dem Satzungsbeschluss vom 27.07.2017 wird bestätigt. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79/11/2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Wismar, den 19.09.17 — Der Bürgermeister

12. 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 23.09.2017 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.09.2017 in Kraft getreten.

    Wismar, den 26.09.17 — Der Bürgermeister

Übersichtsplan

Auszug aus der topographischen Karte, © 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, 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.), 2332/12 (teilw.), 2332/40 (teilw.) und 2340/27 der Flur 1, Gemarkung Wismar

SATZUNGSBESCHLUSS

27.07.2017