

Vorlage**Nr.:****VO/2014/0842**Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
02 Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe
10.1 Abt. Liegenschaften
10.5 Abt. Recht und Vergabe
20.1 Abt. Kämmerei
32.1 Abt. Verkehr
32.5 Abt. Brandschutz
60 BAUAMT
60.1 Abt. Bauordnung
60.3 Sanierung und Denkmalschutz
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Datum: 24.01.2014

Verfasser: Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar**Bebauungsplan Nr. 26/92 Wohngebiet Zierower Weg, 2. Änderung****Öffentliche Auslegung****Ziel der Planung: Änderung ausgewählter Festsetzungen**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	10.02.2014	Bauausschuss	Vorberatung
Öffentlich	27.02.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“, 2. Änderung in der vorliegenden Form (siehe Anlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Begründung:

Der vorliegende Planentwurf wurde auf Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 29.08.2013 gefassten Beschlusses (Beschluss-Nr. VO/2013/0721) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ erarbeitet.

Das Änderungsverfahren zur 2. Änderung erfolgt als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Bei der Erarbeitung des Planentwurfes waren o.g. Fachämter der Hansestadt Wismar beteiligt (Verwaltungsinterne Beteiligung).

Abstimmungen zum Planentwurf mit den für das Planvorhaben relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind bereits erfolgt.

Der Plan bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B (Anlage 1) ist nun mit der Entwurfsbegründung (Anlage 2) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

X	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
--	------------------------------------

	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n: 1 und 2

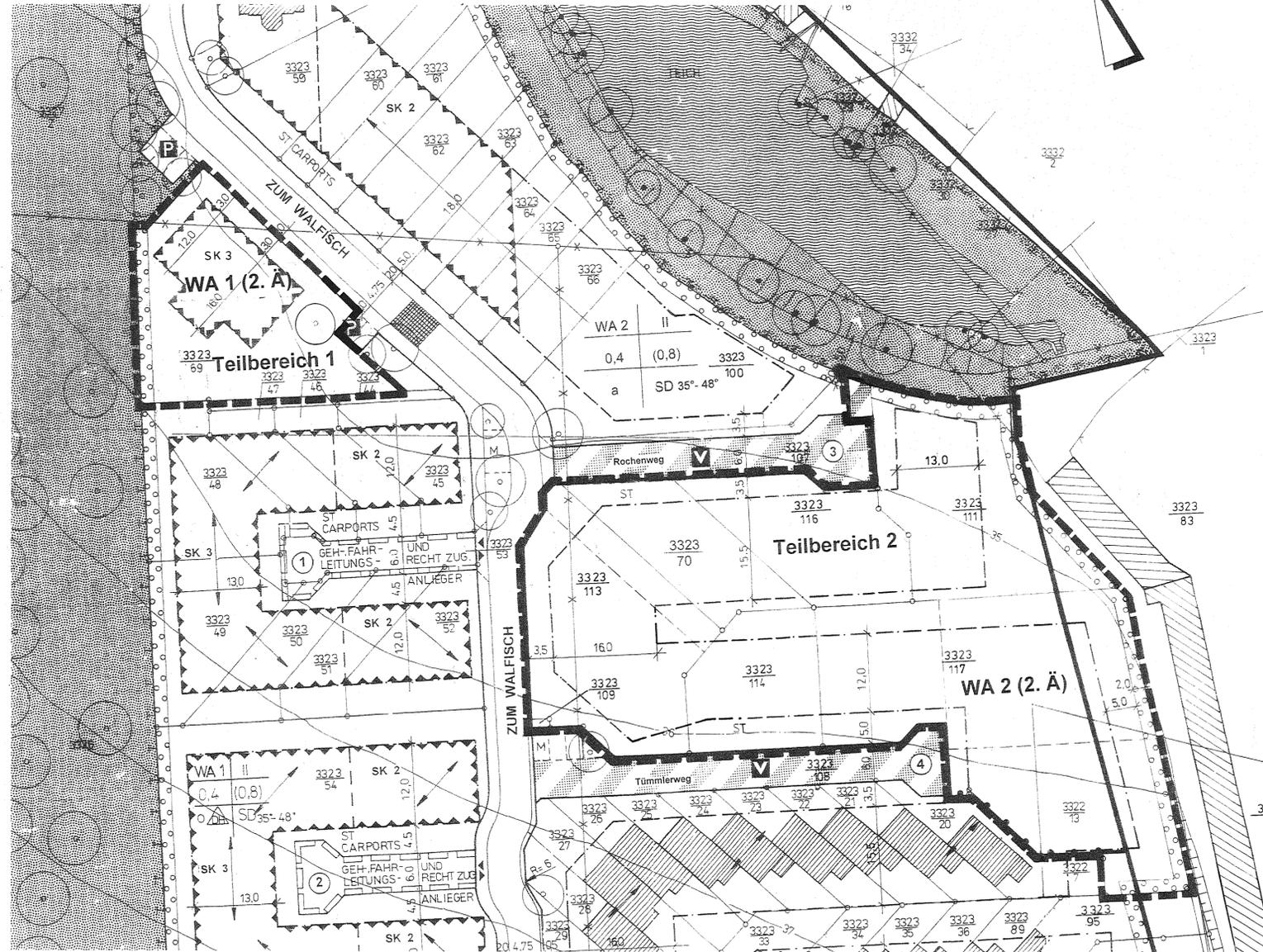
Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26/92 „WOHNGEBIET ZIEROWER WEG“

2. ÄNDERUNG

TEIL A - PLANZEICHNUNG, M 1 : 500



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
max. 2 WE	Allgemeine Wohngebiete max. 2 Wohneinheiten	§ 4 BauNVO § 9 (1) Nr. 6 BauGB
0,8	Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
SD	Steldach	
35° - 48°	Dachneigung (DN)	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO
o	Bauweise, Bauformen offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
- - -	Baugrenze	
—	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich	
—	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a u. (8) BauGB
o	vorgeschlagener Standort von Einzelbäumen	
—	Sonstige Planzeichen	
—	Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches der 2. Änderung	§ 9 (7) BauGB
—	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) Nr. 24 u. (6) BauGB
ST	Stellplätze	
—	Darstellung ohne Normcharakter	
—	Geltungsbereich der Ursprungsatzung einschließlich 1. Änderung vom 25.05.2008	
—	Flurstücksgrenze	
z.B. 3323 70	Nr. des Flurstückes	
—	wagfallende Flurstücksgrenze	
—	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze	
—	Höhenlinie	
z.B. 35	Höhe über NN	
SK 3	Schallschutzklasse 3	
z.B. 13,0	Maßlinien mit Maßangabe	

Teil B - Textliche Festsetzung

Es gelten weiterhin die Textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2.1, 4, 5, 6.1, 6.2 und 7, die Baugestalterischen Festsetzungen Nr. 2 bis 6 sowie die Textlichen Hinweise Nr. 1 bis 4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ einschließlich 1. Änderung vom 25.05.2008.

Planungsrechtliche Festsetzungen

3. Nebenanlagen und Stellflächen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB §§ 12 und 14 BauNVO)

- Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.
In den Bereichen WA 1 und WA 2 sind Carports auf dem eigenen Grundstück in den gekennzeichneten Stellplatzbereichen vor der straßenseitigen Baugrenze zulässig.
In den Bereichen WA 3 sowie WA 2 Ä sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

1. Ä Innerhalb des Teilbereiches 1 ist die Errichtung von Garagen und Carports sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO)

Die mit SD festgesetzten Dachformen sind als rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene ziegelgedeckte Dächer auszubilden.
Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.
Liegende Dachfenster, Dachauschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 25% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 25 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 50 cm zulässig.

VERFAHENSVERMERKE ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26/92 IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

1	Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.08.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.09.2013 erfolgt.	Der Bürgermeister
2	Eine Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.	Der Bürgermeister
3	Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.	Der Bürgermeister
4	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
5	Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.	Der Bürgermeister
6	Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden montags und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie dienstags und donnerstags 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Amtlichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.	Der Bürgermeister
7	Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
8	Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am von der Bürgerschaft als Beschluss beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.	Der Bürgermeister
9	Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.	Der Bürgermeister
10	Die Übereinstimmung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Beschluss wird bestätigt. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.	Der Bürgermeister
11	Der Beschluss der 2. Änderung Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.	Der Bürgermeister

Nutzungsschablone

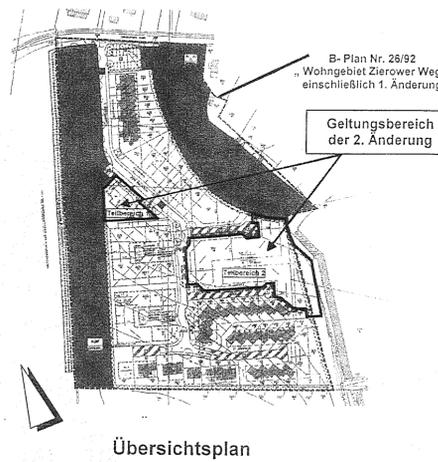
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
	Dachneigung

Teilbereich 1

WA 1 (2. Ä)	II
0,4	0,8
o	SD
o	35° - 48°

Teilbereich 2

WA 2 (2. Ä)	II
0,4	0,8
o	SD
max. 2 WE	35° - 48°



Übersichtsplan

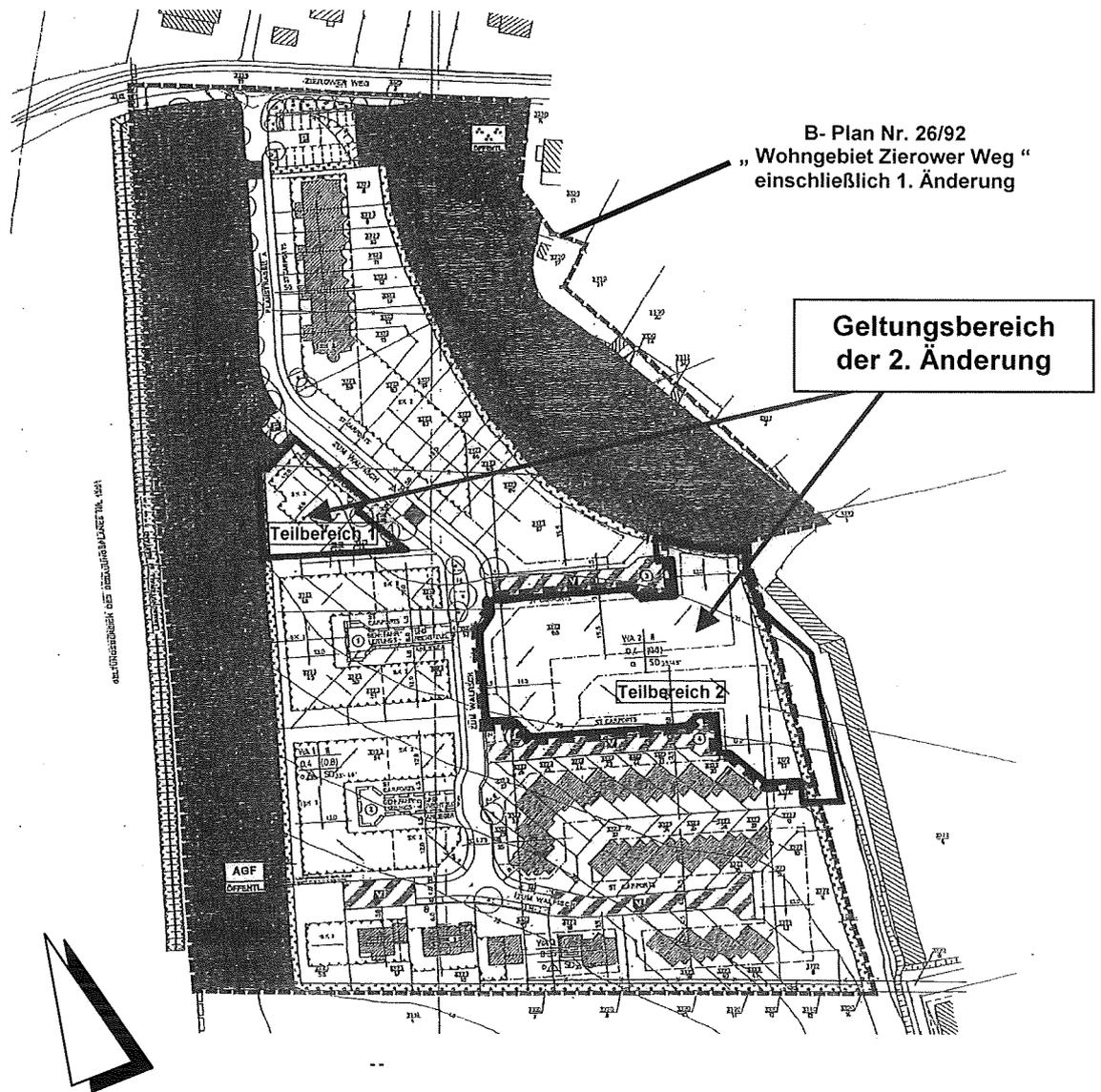
HANSESTADT WISMAR BEBAUUNGSPLAN NR. 26/92 „WOHNGEBIET ZIEROWER WEG“ 2. ÄNDERUNG

ENTWURF

STAND: 27.01.2014

Begründung

zur Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ 2. Änderung



Übersichtsplan

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung
2. Geltungsbereich
3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Textliche Festsetzungen (Teil B-Text) sowie Textliche Hinweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich 1. Änderung vom 25.05.2008 |
|----------|--|

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die
2. Änderung der Satzung der Hansestadt Wismar über den B- Plan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

2. Geltungsbereich

Plangebiet:

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst zwei Teilbereiche des B-Planes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“.

Plangeltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzt und wird wie folgt begrenzt:

Teilbereich 1

- im Nordwesten: von der Straße Zum Walfisch
- im Süden: von den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke am Krabbenweg
- im Westen: von der öffentlichen Ausgleichsfläche zum Grundstück Marktkauf

Teilbereich 2

- im Norden: durch die Straße Rochenweg und die öffentliche Parkanlage um den Teich Zierower Weg/ An der Niederung
- im Osten: durch den Garagenkomplex Zierower Weg/Erwin-Fischer Str.
- im Süden: durch die Straße Tümmelerweg
- im Westen: durch die Straße Zum Walfisch

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ ist seit dem 16.03.2002 rechtskräftig.

Mit dem 25.05.2008 ist die 1.Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Am 29.08.2013 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ erneut zu ändern (**2.Änderung**).

Da der Geltungsbereich der 2. Änderung den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes vollständig überdeckt, ersetzt der Bebauungsplan mit der 2. Änderung den B-Plan einschließlich der 1. Änderung. Der Bebauungsplan wird in der Fassung der 2. Änderung bekannt gemacht.

Begründung:

Das Wohngebiet ist bereits größtenteils entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert worden. Kleinere Teilbereiche sind noch unbebaut. Zur Erhöhung der Vermarktungschancen beantragte die Eigentümerin der Grundstücke 3322/13, 3323/69, 3323/113 und 3323/115 für diesen Bereich eine erneute Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die 2. Änderung betrifft im Einzelnen:

- in den Teilbereichen 1 und 2 wird die festgesetzte Firstrichtung gestrichen
- für den Teilbereich 1 wird eine Bebauung mit Doppel- oder Einzelhaus zugelassen
- Erweiterung des Baufensters im Bereich der östlich an die Wendeanlage des Tümmelerweges angrenzenden Grundstücke und Schließung des Baufensters nördlich des Tümmelerweges (Teilbereich 2)
- Anpassung der geplanten Heckenpflanzung entlang der östlichen Grenze des Teilbereiches 2 der 2. Änderung
- Zulässigkeit von Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen im Teilbereich 1 der 2. Änderung
- Zulässigkeit einer variableren Farbgestaltung bei der Dacheindeckung

Abweichend von der ursprünglich ausgewiesenen Bebaubarkeit mit Doppelhäusern oder Hausgruppen soll im Teilbereich 1 mit der 2. Änderung die Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus ermöglicht werden.

Da das „Wohngebiet Zierower Weg“ überwiegend durch eine Reihenhausbauung geprägt wird, ist eine Auflockerung der Bebauung im Kernbereich des B-Planes durch die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern positiv zu werten.

Geplante Einfamilienhäuser in den Teilbereichen 1 und 2 sollen auch parallel zur Straße erbaut werden können, deshalb wird die ursprünglich vorgeschriebene Firstrichtung aus der Planung genommen. Da sich die ursprünglich vorgesehene Firstrichtung auf die Errichtung von Hausgruppen bezog, ist diese Festlegung mit der Änderung der zulässigen Bebauung hinfällig geworden.

Innerhalb des Teilbereiches 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die lagemäßige Einordnung der Haupt- und Nebengebäude wird durch die Flächenausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich erschwert. Dieses Problem wird gelöst, in dem das Baufenster im Bereich der östlich an die Wendeanlage des Tümmelerweges angrenzenden Grundstücke geringfügig erweitert und das Baufenster nördlich des Tümmelerweges geschlossen wird. Die Bepflanzungsvorschrift an den östlichen Grundstücksgrenzen der neuen Plangebietsgrenze wird in diesem Bereich entsprechend angepasst.

Die Nutzung des Grundstückes im Teilbereich 1 ist durch die Festsetzung, dass Carports nur im gekennzeichneten Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind und auch Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, stark eingeschränkt. Da für diese Beschränkung keine Notwendigkeit besteht, wird sie mit der 2. Änderung aufgehoben.

Im Ursprungsplan sind ausnahmslos dunkelrote ziegelgedeckte Dächer als Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Mit der 2. Änderung soll eine variabelere Farbgestaltung der Dächer ermöglicht werden. Es wird festgesetzt, dass als mögliche Dachform zusätzlich das Satteldach und Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zugelassen werden. Bereits jetzt schon sind Wohnhäuser mit Satteldächern und von der Ursprungssatzung abweichende Dachfarben im Wohngebiet anzutreffen, die aufgrund von Befreiungsanträgen gestattet wurden. Mit den neuen Gestaltungsmöglichkeiten, die mit der 2. Änderung zugelassen werden, fügen sich die zukünftig geplanten Gebäude in die vorhandene Dachlandschaft ein.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese 2. Änderung nicht berührt, daher wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert. Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Änderung ist somit nicht erforderlich.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am :
ausgefertigt am :

Der Bürgermeister

Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 26/92
„Wohngebiet Zierower Weg“
einschließlich 1. Änderung

Textliche Festsetzungen (Teil B-Text) sowie Textliche Hinweise
aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 25.05.2008

Teil B - Text

A) Planungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Geschoßfläche
(§ 20 (3) BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß nicht mitzurechnen.

2.2 Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)

Bei Teilung in Einzelgrundstücke gilt für Mittelgrundstücke die geschlossene und für Endgrundstücke die halboffene Bauweise.

3. Nebenanlagen und Stellflächen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB §§ 12 und 14 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

In den Bereichen WA 1 und WA 2 sind Carports auf dem eigenen Grundstück in den gekennzeichneten Stellplatzbereichen vor der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

1. Ä In den Bereichen WA 3 sowie WA 2 Ä sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

4. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen

In den gekennzeichneten Bereichen (Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) sind die zum Einkaufszentrum weisenden Außenflächen (auch Dachschrägen) von Schlafräumen, in denen Fenster eingebaut werden, mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen sowie Fenstern entsprechend der ausgewiesenen Schallschutzklasse auszurüsten:

Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 (Schalldämm-Maß $R'_{w,P} \geq 34$ dB)

Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 (Schalldämm-Maß $R'_{w,P} \geq 39$ dB)

Für die Giebelseite des zum Zierower Weg stehenden Wohngebäudes wird der Lärmpegelbereich (LPB) III festgesetzt.

Die Außenbauteile im LPB III müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB.

Desweiteren sind im festgesetzten LPB III Außenflächen von Schlafräumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

Die Bepflanzung des Wohngebietsparkplatzes hat mit dichtschießender Hecke mit integriertem Lärmschutzzaun von mindestens 2 m Höhe zu erfolgen.

5. **Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten sowie öffentlich gewidmeten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, überwiegend einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Auf Privatgrundstücken ist pro 40 m² versiegelter Fläche mindestens ein hochstämmiger oder halbhoher Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Festgesetzte Einzelbaumstandorte im Verkehrsraum der Wohnstraßen sind mit schlankwüchsigen Arten als Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, in mindestens 2 m² großen, offenen Baumscheiben zu bepflanzen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 20 und 24 BauGB)

6.1 Geschütztes Biotop

Der als geschütztes Biotop festgesetzte Teich einschließlich seines Uferbereiches ist in seiner Form zu erhalten. Veränderungen des Wasserstandes sind nicht zulässig.

Im festgesetzten Uferschutzstreifen sind insbesondere das Beseitigen von Vegetation, das Anpflanzen nicht einheimischer Ziergehölze, das Verbringen von Unrat sowie Kleintierhaltung unzulässig. Mähen bzw. Gehölzschnitte können ausnahmsweise auf Antrag von der unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Für Gehölzabpflanzungen zum Gewässer hin sind vorwiegend folgende Arten zu verwenden:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus franguia</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

6.2 Ausgleichsfläche

Die in der Planzeichnung als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Fläche ist mit ausschließlich einheimischen, standortgerechten Gehölzen auf mindestens 60 % der Fläche zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume als Hochstamm, StU 16/18 cm

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Pyramiden-Stieleiche	<i>Quercus robur 'Fastigiata'</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Blutbuche	<i>Fagus sylvatica 'Atropunicea'</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume als Solitär, Höhe 250-300 cm

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
-----------	-------------------------

Sträucher, Höhe 60-100 cm, 1St./m²

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhut	<i>Evonymus europaea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gemeine Traubenkirsche	<i>Padus avium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Wiesenfläche 2.500 m²

Landschaftsrassen RSM 7.1.2.

7. Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 9 (2) BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei Wohngebäuden im Mittel nicht mehr als 0.50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.

B) Baugestalterische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 BauO)

1. Dächer

Die mit SD festgesetzten Dachformen sind als dunkelrote ziegelgedeckte Dächer auszubilden.

Zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer.

Liegende Dachfenster, Dachausschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 25% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 25 cm ausgebildet werden.

Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 50 cm zulässig.

2. Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes Sichtmauerwerk oder glatter Außenputz mit weißer oder pastellfarbener Tönung zu verwenden. Hausgruppen in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind einheitlich zu gestalten.

Nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen)

- Verkleidung aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

3. Fenster

Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn dadurch das architektonische Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

Fenstergliederungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,5 m² erforderlich.

4. Garagen und Carports

Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der Hauptgebäude zu erfolgen.

Carports sind als Holzkonstruktion (begrünt) auszuführen.

5. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie oder auf den Grundstücksgrenzen sind als Heckenpflanzung auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straße und Gebäude) 0,80 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten.

Für die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Zäune in einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig.

Heckeneinfriedungen dürfen bis 1,50 m Höhe erreichen.

6. Gestaltung von Verkehrsanlagen, Wegen und Freiflächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (Privatwege) sind ausschließlich mit Beton- oder Klinkerpflaster zu befestigen.

Textliche Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich.

Der Beginn der Erdarbeiten (konkret das Abschieben des Mutterbodens im Rahmen der Erschließungsarbeiten) ist vier Wochen zuvor schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg - Vorpommern anzuzeigen.

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

2. Abfall

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

3. Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, daß auch in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet 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 M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

4. Verbote und Nutzungsbeschränkungen

Der Planbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III.

Für Baumaßnahmen in Trinkwasserschutzonen sind die im Trinkwasserschutzgebietsbeschuß (Trinkwasserschutzonenverordnung für die Trinkwasserfassung der Stadt Wismar, Beschluß Nr. 30-7/85 vom 17.04.1985) enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen.

Nutzungsbeschränkungen ergeben sich desweiteren aus den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete Blatt W 101 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.

Im Bereich der TWSZ ist bei der Planung und Erneuerung von Straßen die "Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" zu beachten.