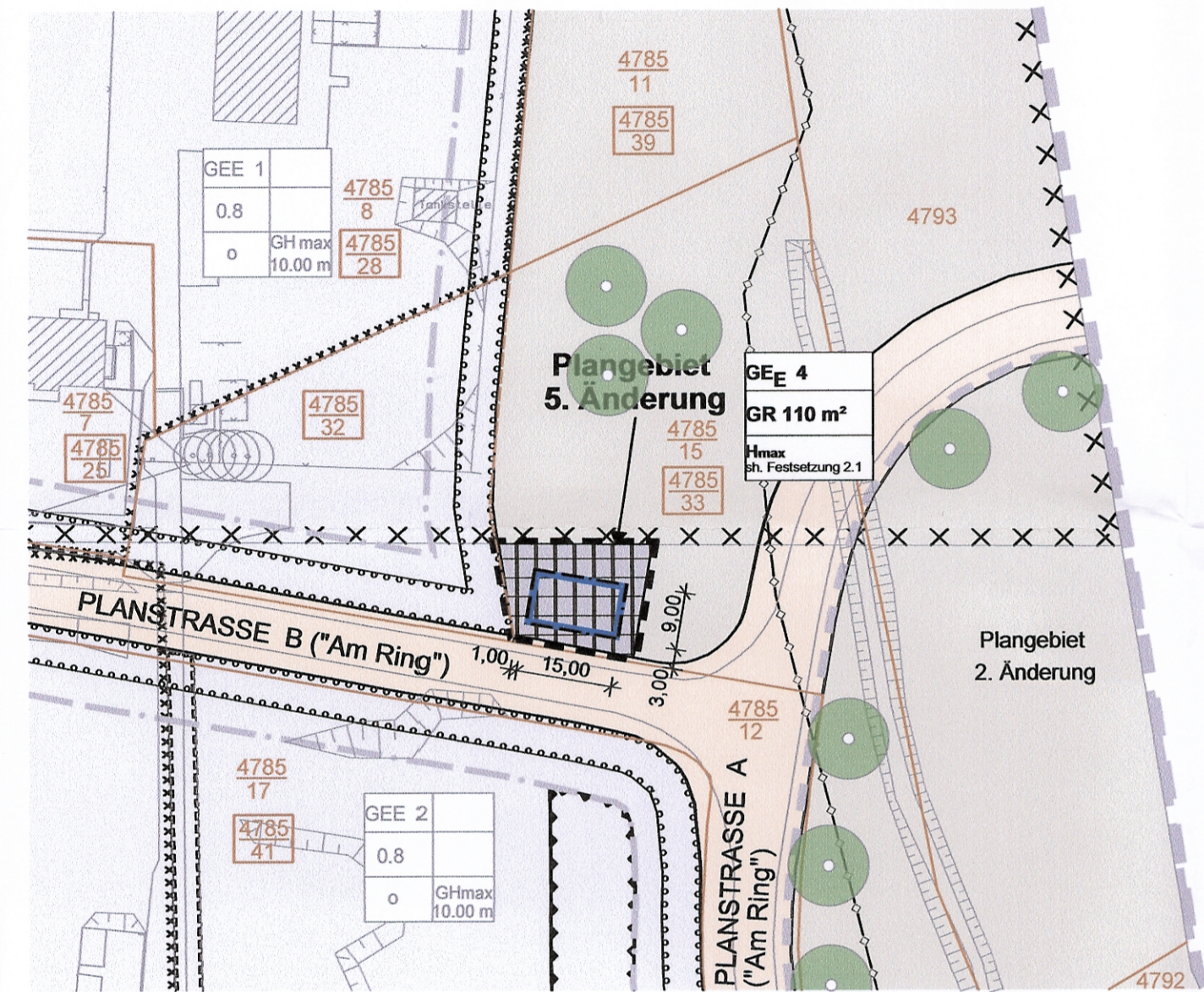


SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91 "GEWERBEGEBIET DARGETZOW"

5. Änderung

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Hansestadt Wismar
Gemarkung Wismar (13 0332)
Flur 1



Planzeichenerklärung

Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GE_E Eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GR Grundfläche, als Maximalwert	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
Hmax Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß sh. Festsetzung 2.1	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauNVO
Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
Sonstige Planzeichen:	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter	
Flurstücksgrenze	
Flurstücksgrenze aktuell	
z.B. 4793 Nummer des Flurstückes	
z.B. 4785 33 Nummer des Flurstückes (aktuell)	

Textliche Hinweise

- Bodendenkmale**
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStChG M-V das Bauordnungs- und Denkmalmat., SG Bodendenkmalpflege der Hansestadt Wismar zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.
- Altlasten / Abfall / Bodenschutz**
MITTEILUNGSPFLICHT NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie
- abfälliger Geruch
- anomale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
angetroffen, sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und § 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen verpflichtet, dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen und nach den Vorgaben der zuständigen Bodenschutzbehörde zu handeln. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Unbelastete Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb entsorgen zu lassen.
- Munitionsfunde**
Das Plangebiet grenzt an eine im B-Plan gekennzeichnete Fläche, für die eine Kampfmittelbelastung zu erwarten ist. Es ist daher 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.
- Trinkwasserschutzzone**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- Vorsorglicher Artenschutz:**
Vögel: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwa in der Fläche bodenbrütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit und der Bauarbeiten vegetationsfrei zu halten.
Amphibien: Die oben genannte Maßnahme ist gleichfalls wirksam im Hinblick auf die Vermeidung einer etwaigen Tötung wandernder Amphibienarten.
- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**
Die Kompensation der durch die Realisierung der Plannhalte hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Inanspruchnahme eines in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ befindlichen Öko-Kontos. Der Kompensationsbedarf beträgt 1.895 ha FAQ. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

Teil B – Text

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
GE_E – Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE_E 4 nur die Errichtung eines Funkmastes mit den dazugehörigen erforderlichen technischen Anlagen zulässig.
 - Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Die maximal zulässige Höhe des Funkturmes ist auf 46 m beschränkt.
Für alle anderen baulichen Anlagen wird die maximal zulässige Höhe auf 3,00 m beschränkt.
Als *unterer Bezugspunkt* der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des für die Erschließung des Grundstückes maßgeblichen Straßenabschnittes.
Als *Höhe baulicher Anlagen* gilt die Oberkante der baulichen Anlage.
 - Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO**
 - Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind in einer Höhe bis zu 0,70 m zulässig.
 - Einfriedungen mit einem Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
 - Grüngealterische Festsetzung**
 - Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als sukzessive Grünfläche vorzuhalten. Die Mahd erfolgt 2mal jährlich, einschließlich der Schnittabfuhr.

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91 5. ÄNDERUNG

gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

PRÄAMBEL:

- Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
 - der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 - der Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
 - 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 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
 - der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)
- wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar mit der Gebietsbezeichnung „Gewerbegebiet Dargetzow“, eine Teilfläche des Flurstückes 4785/33, Flur 1, Gemarkung Wismar umfassend, begrenzt im Norden und Osten durch Grünfläche, im Süden durch die Straße „Am Ring“ (Planstraße B) und im Westen durch gewerbliche Bauflächen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.07.2017.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 21.10.2017 erfolgt.

- | Wismar, | Der Bürgermeister |
|---------|---|
| 2. | Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 18.10.2017 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. |
| Wismar, | Der Bürgermeister |
| 3. | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 23.10.2017 bis zum 24.11.2017 während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr sowie durch ein Informationsgespräch am 09.11.2017 im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 21.10.2017 ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Offentliche_Auslegungen/ einsehbar.
Darauf ist ebenfalls in der öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen worden. |
| Wismar, | Der Bürgermeister |

- | Wismar, | Der Bürgermeister |
|---------|---|
| 4. | Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. |
| Wismar, | Der Bürgermeister |

- | Wismar, | Der Bürgermeister |
|---------|--|
| 5.1 | Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. |
| Wismar, | Der Bürgermeister |

- | Wismar, | Der Bürgermeister |
|---------|--|
| 5.2 | Der Entwurf der 5. 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 Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben am ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.
Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Offentliche_Auslegungen/ einsehbar.
Darauf ist ebenfalls in der öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen worden. |
| Wismar, | Der Bürgermeister |

- | Wismar, | Der Bürgermeister |
|---------|---|
| 6. | Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. |
| Wismar, | Der Bürgermeister |

- | Wismar, | Der Bürgermeister |
|---------|--|
| 7. | Die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt. |
| Wismar, | Der Bürgermeister |

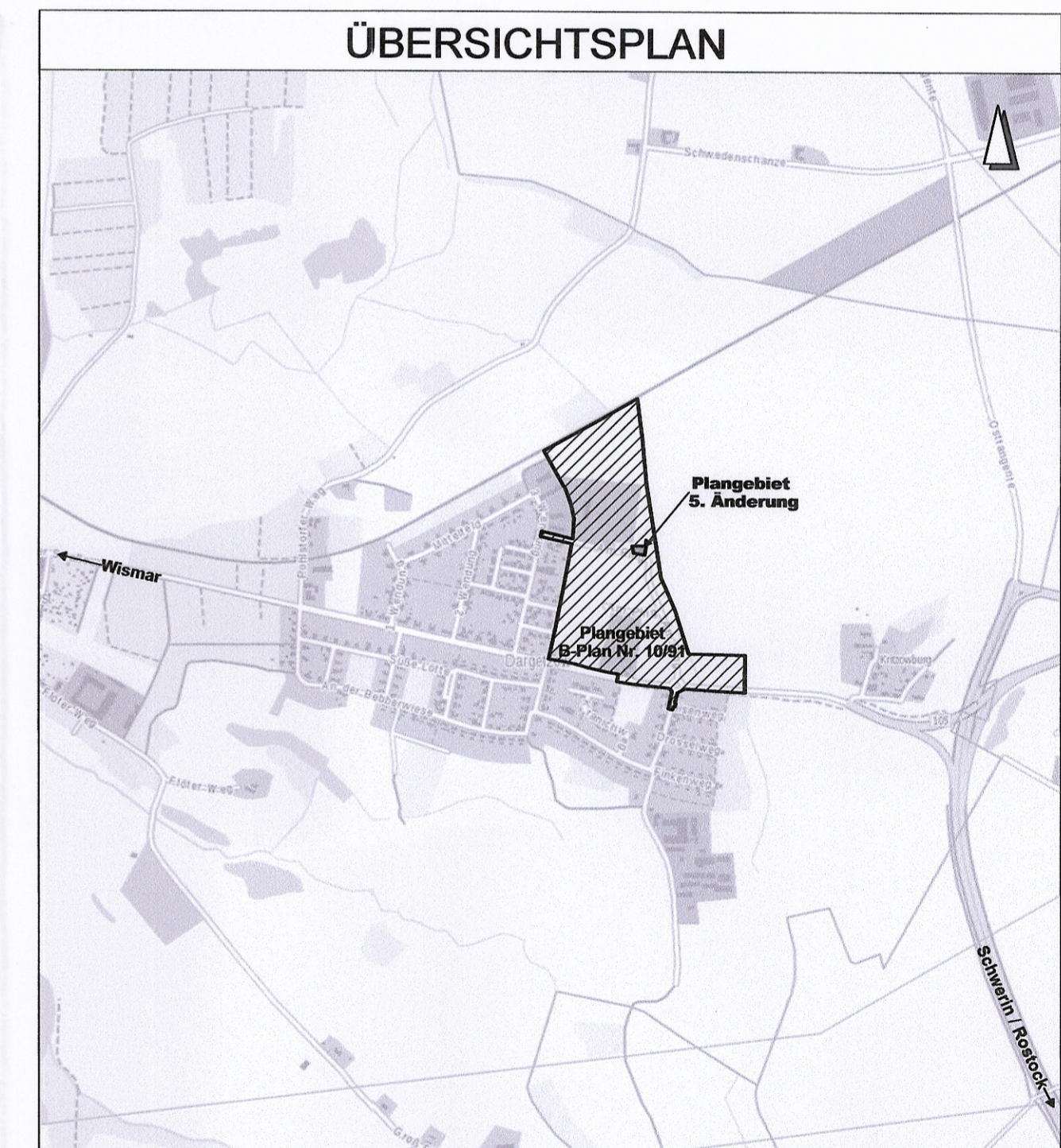
- | Wismar, | Der Bürgermeister |
|---------|---|
| 8. | Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt. |
| Wismar, | Der Bürgermeister |

- | Wismar, | Der Bürgermeister |
|---------|--|
| 9. | Die Übereinstimmung der 5. 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. |
| Wismar, | Der Bürgermeister |

- | Wismar, | Der Bürgermeister |
|---------|--|
| 10. | Der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung 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 im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar 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 Erkösen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. |

Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter <http://www.wismar.de/Bürger/Bauen-Wohnen/Stadtplanung/Bebauungspläne>

Wismar, Der Bürgermeister



HANSESTADT WISMAR BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91 "GEWERBEGEBIET DARGETZOW" 5. Änderung

Entwurf

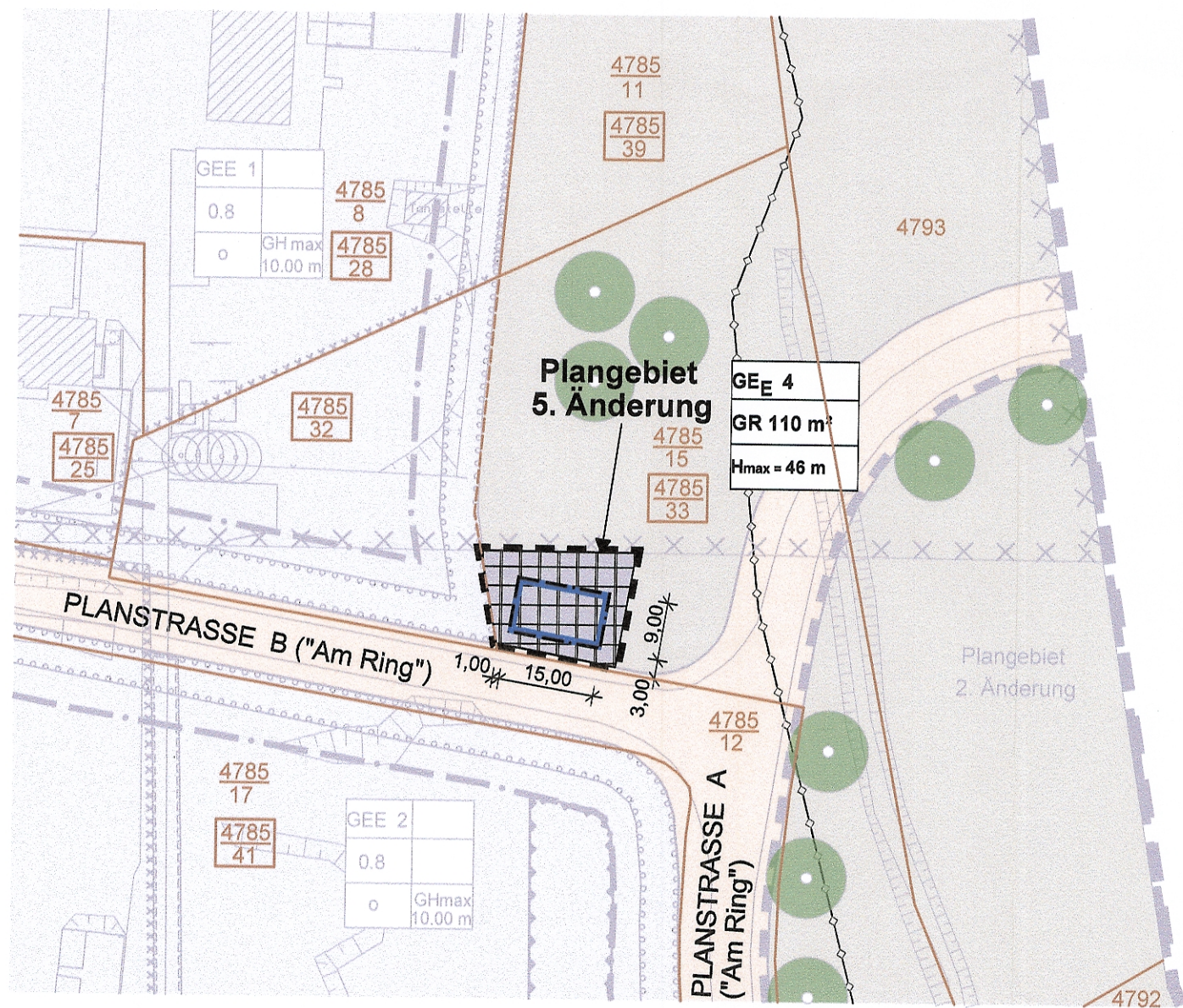
Stand 06.12.2017

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91 "GEWERBE GEBIET DARGETZOW"

5. Änderung

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Hansestadt Wismar
 Gemarkung Wismar (13 0332)
 Flur 1



Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
 GE_E – Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE_E 4 nur die Errichtung eines Funkmastes mit den dazugehörigen erforderlichen technischen Anlagen zulässig.

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

2.1 **Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
 Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des für die Erschließung des Grundstückes maßgeblichen Straßenabschnittes.

Als Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der baulichen Anlage.

Die maximale Höhe der baulichen Anlage wird auf 46 m beschränkt.

3. **Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO**

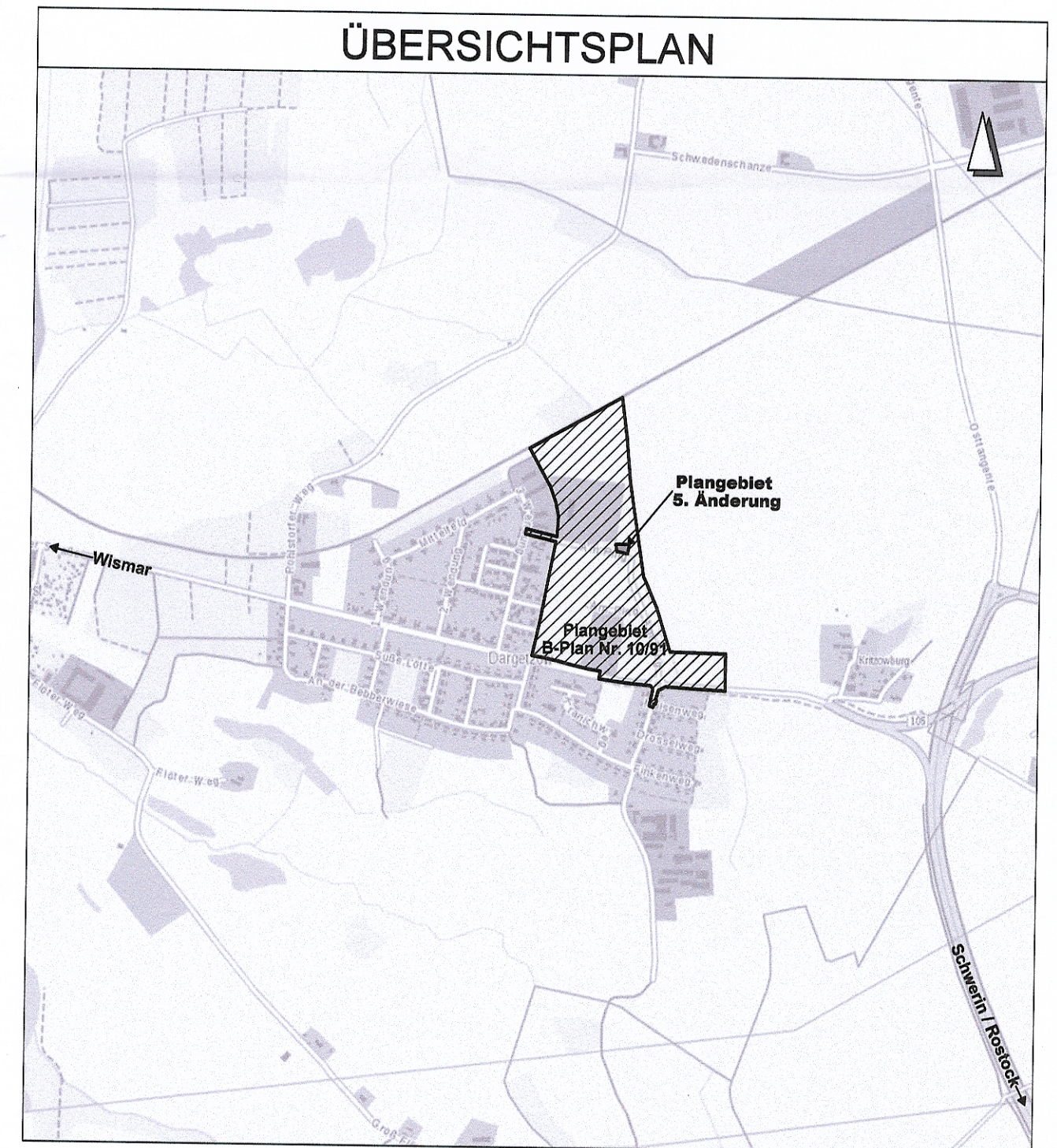
3.1 Einfriedungen im Gewerbegebiet sind an den öffentlichen Verkehrsflächen mit einer maximalen Höhe bis zu 0,70 m zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

3.2 Die Einfriedung der baulichen Anlage entlang der Baugrenzen ist bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

4.0 **Grüngestalterische Festsetzung**

4.1 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als sukzessive Grünfläche vorzuhalten. Die Mahd erfolgt 2mal jährlich, einschließlich der Schnittabfuhr.

ÜBERSICHTSPLAN



Planzeichenerklärung

Erläuterung	Rechtsgrundlagen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen			
Art der baulichen Nutzung			
GE _E	Eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO	
Maß der baulichen Nutzung			
GR	Grundfläche, als Maximalwert	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO	
Hmax	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO	
Bauweise, Baugrenzen			
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauNVO	
II. Darstellung ohne Normcharakter			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB	
	Flurstücksgrenze		
	Flurstücksgrenze aktuell		
z.B. 4793	Nummer des Flurstückes		
z.B. 4785 33	Nummer des Flurstückes (aktuell)		

HANSESTADT WISMAR BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91 "GEWERBE GEBIET DARGETZOW" 5. Änderung

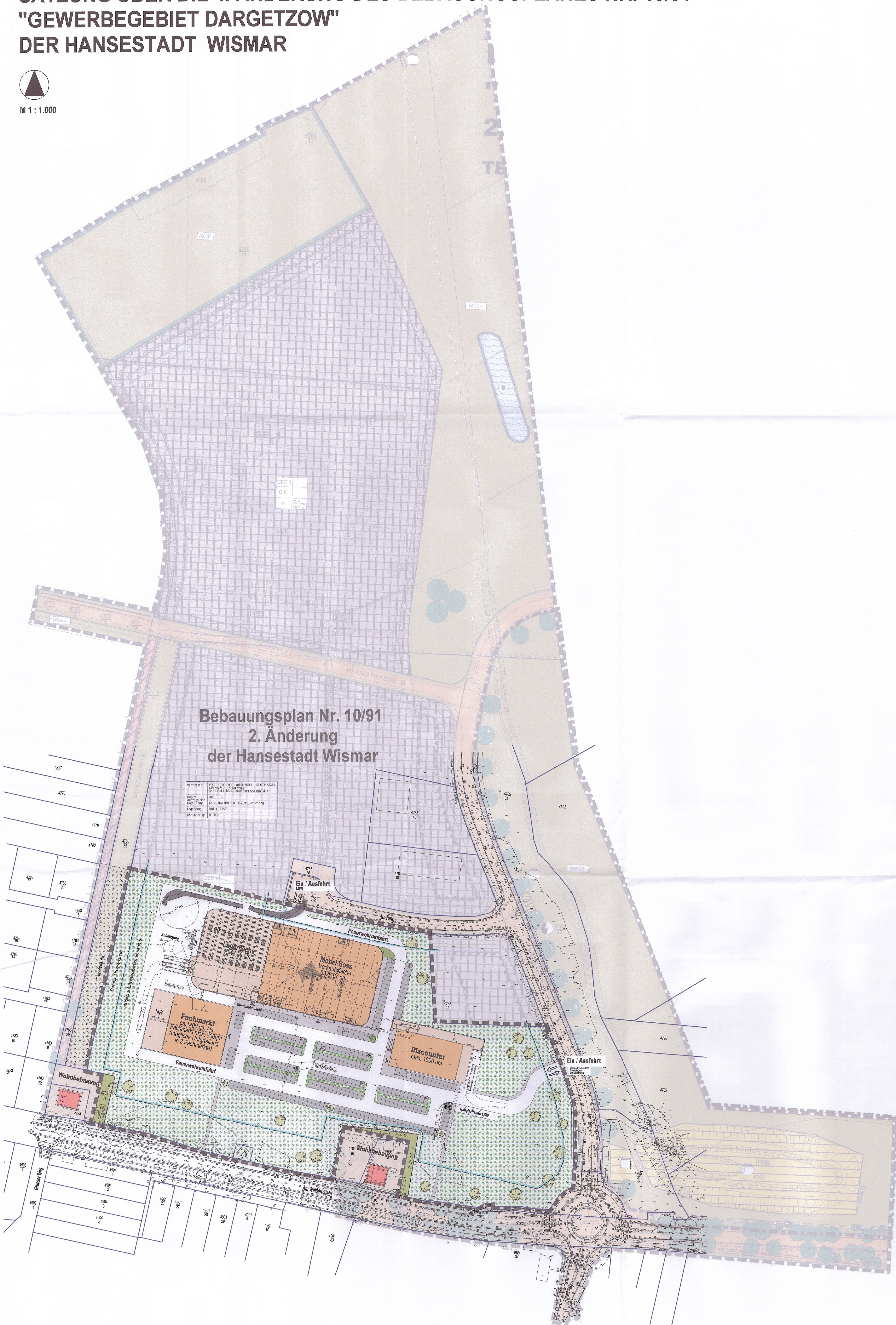
Vorentwurf

Stand 13.10.2017

SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10/91 "GEWERBEGEBIET DARGETZOW" DER HANSESTADT WISMAR



M 1 : 1.000



Bebauungsplan Nr. 10/91 2. Änderung der Hansestadt Wismar

Vermesser: HANSESTADT WISMAR, UTMAR BAUER - VERMESSUNGSGES. GbR
Datum: 2012-02-03
Drauftrag: 10/91/2011
Lagevermerk: 10/91/2011/001
Satzungsgebiet: 10/91/01

LEGENDE

Städtebauliches Konzept

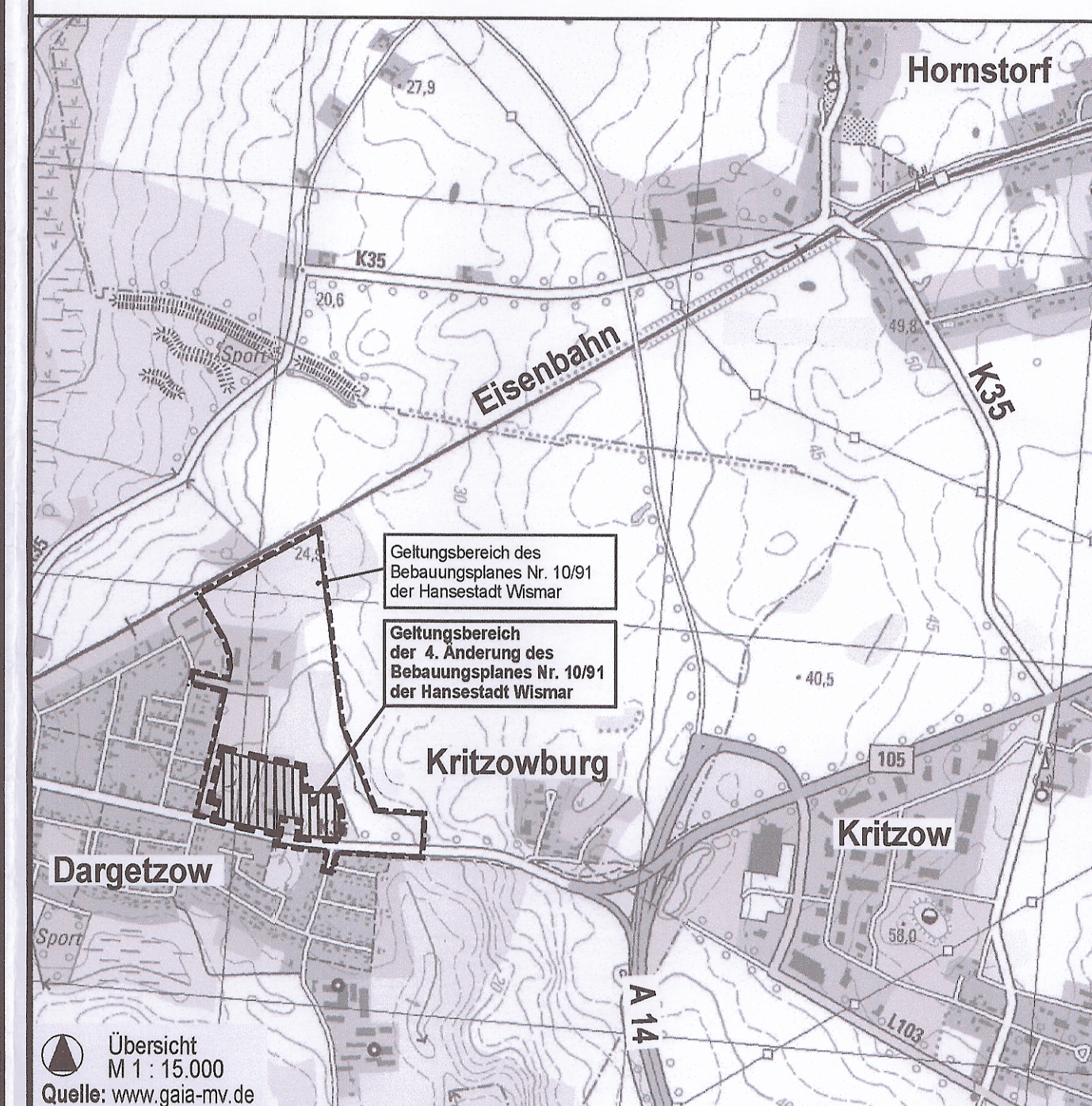
im Plangebiet

- Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar
- Baugrenze
- Verkaufsfächen / Lager
- Stellplätze
- Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen - auf dem Einzelhandelsgrundstück
- Grünfläche Gartenland - privates Wohngrundstück
- Baum, Anpflanzung

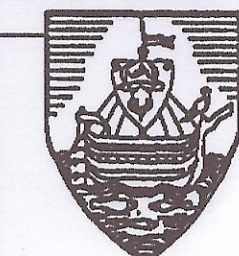
außerhalb des Plangebietes

- vorhandene Wohnbebauung im WA-Gebiet
- Wohngebiet (WA) Par. 4 BauNVO
- Gewerbegebiet (GE) Par. 8 BauNVO
- Gehölzfläche / Grünfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Einzelbaum

Übersicht



HANSESTADT WISMAR



STAND: STÄDTEBAULICHES KONZEPT
Juli 2017

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10/91 "GEWERBEGEBIET DARGETZOW"

