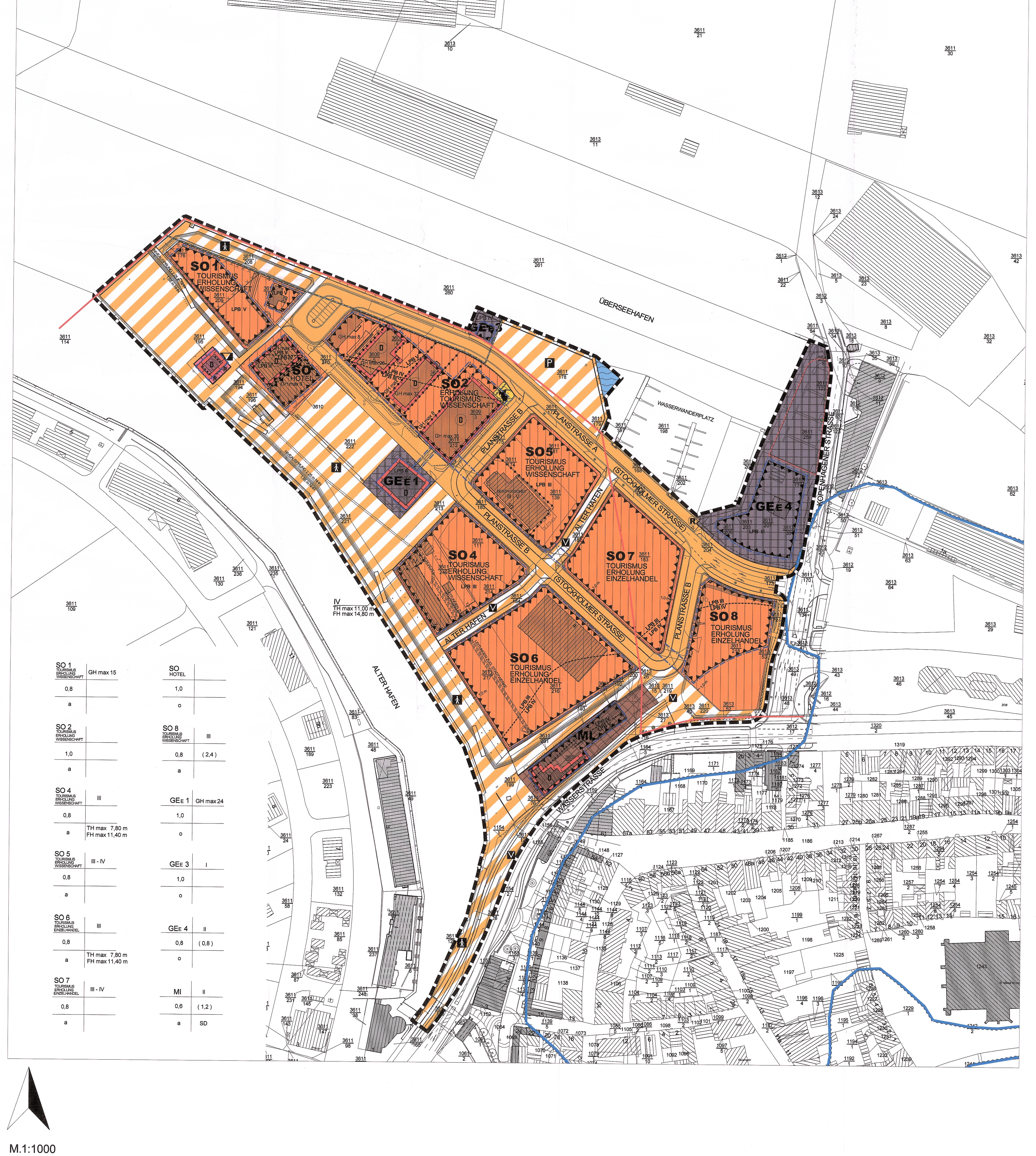
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2 "MISCH-; GEWERBE- UND SONDERGEBIET ALTER HAFEN"

1. ÄNDERUNG

TEIL A

PLANZEICHNUNG



SO 1
SO 2
SO 4
SO 5
SO 6
SO 7
SO 8
GE E 1
GE E 4
MI
ALTER HAFEN
ÜBERSEEHAFEN
SO 1 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT | GH max 15 | 0,8 | a
SO HOTEL | 1,0 | o
SO 2 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT | 1,0 | a
SO 8 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT | III | 0,8 | (2,4) | a
SO 4 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT | III | 0,8 | a | TH max 7,80 m FH max 11,40 m
GEE 1 | GH max 24 | 1,0 | o
SO 5 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT | III - IV | 0,8 | a
GEE 3 | I | 1,0 | o
SO 6 TOURISMUS ERHOLUNG EINZELHANDEL | III | 0,8 | a | TH max 7,80 m FH max 11,40 m
GEE 4 | II | 0,8 | (0,8) | o
SO 7 TOURISMUS ERHOLUNG EINZELHANDEL | III - IV | 0,8 | a
MI | II | 0,6 | (1,2) | a | SD
M.1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet

Zweckbestimmung:
Hotel
Tourismus
Erholung
Einzelhandel
Wissenschaft
Parkhaus

MI Mischgebiet

GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
GHmax Gebäudehöhe als Höchstmaß
THmax Traufhöhe
FHmax Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Baulinie
Baugrenze
o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise
a Abweichende Bauweise

4. Flächen den Gemeinbedarf
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:Gebäude und Einrichtungen für kulturelle Zwecke

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenlinien
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich
P Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14)

Elektrizität

7. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche
U Überschwemmungsgebiet

8. Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

● Erhaltung Baum
● Anpflanzung Baum

9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GST Gemeinschaftsstellplätze
Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

z.B. 1806 Flurstücksnummer
LPB Lärmpegelbereich
ZUG. Zugunsten
DH Durchfahrtshöhe mind. 7,36 m NHN
ISPS-Sicherheitszaun
Denkmalbereich UNESCO
Trennung der Lärmpegelbereiche lt. Schalltechnischer Untersuchung
⊗ Wegfallende Bäume
Ⓡ Fläche für Standort Recyclingbehälter

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

TEIL B TEXT

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft
SO TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft besteht aus vier Teilbereichen (SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5).

Im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Ausstellungen
- Kongress- und Schulungszentren einschließlich Forschungseinrichtungen
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume
- sonstige Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung (z.B. Ferienwohnungen)
- sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung
- Gastronomische Einrichtungen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandel nur im Erdgeschoss und untergeordnet zur Hauptfunktion mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² je Grundstück (z.B. Ausstellungsshops oder Reisebedarf)

In den Teilbereichen SO 2, SO 4 und SO 5 sind zusätzlich folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbliche Einrichtungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude)
  Bei Einrichtungen gewerblicher Art kann ausnahmsweise und ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude analog § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Unternehmen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen werden. Hier ist der Nachweis zu führen, dass die Einrichtung einer derartigen Wohnung für den Betriebsablauf des Unternehmens erforderlich ist.

Darüber hinaus sind im Teilbereich SO 2 folgende Nutzungen zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Spielhallen.

Für alle Teilbereiche gilt:
Einrichtungen zur Beherbergung sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig, im Erdgeschoss nur untergeordnet (z.B. Rezeption, Lobby).
Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind nicht zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet Tourismus, Erholung und Einzelhandel
SO TOURISMUS ERHOLUNG EINZELHANDEL
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet Tourismus, Erholung und Einzelhandel besteht aus drei Teilbereichen (SO 6, SO 7 und SO 8).

Im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Einzelhandel sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Ausstellungen
- Kongress- und Schulungszentren einschließlich Forschungseinrichtungen
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume
- sonstige Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung (z.B. Ferienwohnungen)
- sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung
- Gastronomische Einrichtungen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche auch von mehr als 800 m² und folgenden Sortimenten:
  - Elektronik-/Multimediaartikel
  - Elektroartikel/Leuchten
  - Hochwertige Kleinmöbel
  - Spielwaren/Hobbyartikel
  - Bücher/Zeitschriften

In Einrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 400 m² je Grundstück sowie im Bereich der Markthalle (Innen- und Außenbereich – SO 6) sind zusätzlich folgende Sortimente zulässig:

- Spezielle hochwertige Lebensmittel einschl. Back- und Fleischwaren
- Glas/Porzellan/Keramik
- Schnittblumen
- Parfümerie/Kosmetikartikel
- Sonnenbrillen
- Sportartikel/-kleingeräte
- Sportbekleidung
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Uhren/Schmuck

In den Teilbereichen SO 7 und SO 8 ist zusätzlich folgende Nutzung zulässig:

- Kfz-Stellplätze (auch als Parkhaus) und zugehörige Nebeneinrichtungen

Für alle Teilbereiche gilt:
Einrichtungen zur Beherbergung sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig, im Erdgeschoss nur untergeordnet (z.B. Rezeption, Lobby).
Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind nicht zulässig.

1.3 Sonstiges Sondergebiet Hotel SO HOTEL
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet Hotel sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels) einschließlich Tagungsräume sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Spielhallen
- sonstige Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung (z.B. Ferienwohnungen), diese jedoch ausschließlich als gewerblicher Betrieb unter folgenden Voraussetzungen:
  - kurzfristige Vermietung an wechselnde Mieter
  - Verwaltung durch eine für die einheitliche Wohnanlage bestehende Feriendienstorganisation
  - hotelmäßige Rezeption mit täglich anwesendem Personal bzw. einer täglichen Erreichbarkeit
- Gastronomische Einrichtungen
- Einzelhandel nur im Erdgeschoss und untergeordnet zur Hauptfunktion mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² je Grundstück (z.B. Hotelshops oder Reisebedarf)

Einrichtungen zur Beherbergung sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig, im Erdgeschoss nur untergeordnet (z.B. Rezeption, Lobby).
Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind nicht zulässig.

1.4. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE$_E$
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet besteht aus drei Teilbereichen (GE$_E$ 1, GE$_E$ 3 und GE$_E$ 4).

Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise zulässig, Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
Bei Einrichtungen gewerblicher Art kann ausnahmsweise und ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude analog § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Unternehmen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen werden. Hier ist der Nachweis zu führen, dass die Einrichtung einer derartigen Wohnung für den Betriebsablauf des Unternehmens erforderlich ist.

Einzelhandelseinrichtungen sind allgemein nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen hier Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² je Grundstück zugelassen werden.

1.5. Mischgebiet
(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Mischgebiet sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.
Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

2.1 Grundfläche
(§ 19 BauNVO)

Für alle Baugebiete gilt:
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Höhe von 1,40 m über dem unteren Bezugspunkt, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Im Bereich SO 1 gilt zudem:
Für Nebenanlagen über der Geländeoberfläche ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 10 % zulässig.

2.2 Vollgeschosse, Geschossfläche
(§ 20 BauNVO)

In allen Baugebieten werden bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bzw. der Anzahl der Vollgeschosse die Flächen von Garagen im Kellergeschoss und auf der Dachfläche gemäß § 21 a Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO sowie die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss bis zu 66 % der Grundfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht berücksichtigt.

Staffelgeschosse
Zusätzlich zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist in den Baugebieten SO 5, SO 7 und SO 8 die Errichtung eines Staffelgeschosses mit einer maximalen Größe von 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses und mit einem Mindestabstand zur Traufe dieses Vollgeschosses von umlaufend 1,50 m zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkte
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen, Traufhöhen und Firsthöhen sowie der Durchfahrtshöhe gilt die mittlere Höhenlage der dazugehörigen öffentlichen Verkehrsanlage (Straßenabschnitt bzw. Abschnitt des Fußgängerbereiches).
Als oberer Bezugspunkt wird die oberste Dachbegrenzungskante festgesetzt.

Ausnahmen
Im SO 1 sind Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe für technische Einrichtungen wie z. B. Aufzugschächte auf einer Fläche, die 15 % des überbaubaren Grundstückes nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 17,50 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Durchfahrtshöhen
Es ist zulässig, die öffentlichen Verkehrsflächen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sowie zwischen dem SO 1 und dem SO HOTEL in einer Breite von max. 6 m zu überbauen.
Bei Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den Bereichen SO 2 und SO 5, SO 2 und GEE 1, SO 5 und SO 7 sowie SO 1 und SOHOTEL ist eine Mindestdurchfahrtshöhe von 5 m einzuhalten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt. Diese haben zur benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,00 m.
Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur zulässig, wenn sie nicht konstruktiv in die Gründung der öffentlichen Verkehrsfläche eingreift. Für Hochbaukonstruktionen (auch Fundamente) ist der Abstand von mindestens 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

In den Bereichen SO 2 und SO HOTEL sowie im Mischgebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen für untergeordnete Bauteile geringfügig, d.h. bei maximal 10 % der jeweiligen Gebäudeseite um das Maß von maximal 1,50 m überschritten werden.

Im Bereich SO 1 sind für die Errichtung von Hochbauten folgende Überschreitungen der Baugrenzen zulässig:

- Die südwestliche Baugrenze für untergeordnete Bauteile bei maximal 30 % der jeweiligen Gebäudeseite um das Maß von maximal 3,40 m.
- Die nordwestliche und die nördliche Baugrenze in den Obergeschossen um jeweils maximal 3,40 m
- Die südöstliche Baugrenze in den Obergeschossen um maximal 1,00 m.

Zur Errichtung von ebenerdigen Außenterrassen ist die Überschreitung der Baugrenzen innerhalb des gesamten SO 1 zulässig.

In den Teilbereichen SO 2 und SO 8 ist eine Überschreitung der Baugrenzen für ebenerdige und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

4. Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.
Für alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gilt:
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

In den Sonstigen Sondergebieten Tourismus, Erholung und Wissenschaft (Teilbereiche SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5), Tourismus, Erholung, Einzelhandel (Teilbereich SO 6) sowie Hotel (SO Hotel) sind innerhalb der Bereiche Stellplätze nur untergeordnet im Flächenverhältnis (Grundfläche) Bebauung – Stellplätze entsprechend der jeweiligen Nutzung im Teilbereich bzw. im SO Hotel zulässig. Stellplatzanlagen zugunsten anderer Nutzungen außerhalb des jeweiligen Teilbereiches bzw. des SO Hotel sind nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Unterbringung der Stellplätze in einem bereits vorhandenen Gebäude im SO 2 erfolgt.
Ein oder mehrere Garagengeschosse sowie Tiefgaragen sind in allen Baugebieten zulässig (§ 12 (4) BauNVO).

5. Höhenlage der baulichen Anlage
(§ 9 Abs. 3 Bau GB)

Die Mindesthöhenlage für die OK Rohfußboden wird wie folgt festgesetzt:
+ 3,15 m über NHN für Wohnnutzung (auch Einrichtungen zur Beherbergung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter)
+ 2,25 m über NHN für gewerbliche Nutzung, Sondergebietsnutzung und Verkehrsflächen.

Bei Errichtung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche ist der Hochwasserschutz zu beachten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. Schallemissionen

6.1.1. Sonstiges Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft
SO TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT

Im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 h bis 22:00 h) und nachts (22:00 h bis 6:00 h) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente ($L_{EK,i}$)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m²]	[dB(A)/m²]
SO 1	59,0	50,0
SO 2	59,0	49,0
SO 4	62,0	48,0
SO 5	62,0	46,0

6.1.2. Sonstiges Sondergebiet Tourismus, Erholung und Einzelhandel
SO TOURISMUS ERHOLUNG EINZELHANDEL

Im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Einzelhandel sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 h bis 22:00 h) und nachts (22:00 h bis 6:00 h) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente ($L_{EK,i}$)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m²]	[dB(A)/m²]
SO 6	62,0	48,0
SO 7	62,0	47,0
SO 8	62,0	48,0

6.1.3. Sonstiges Sondergebiet Hotel SOHOTEL

Im Sonstigen Sondergebiet Hotel sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 h bis 22:00 h) und nachts (22:00 h bis 6:00 h) nicht überschreiten:

	Emissionskontingente ($L_{EK,i}$)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m²]	[dB(A)/m²]
SOHOTEL	56,0	45,0

6.1.4. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE$_E$

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 h bis 22:00 h) und nachts (22:00 h bis 6:00 h) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente ($L_{EK,i}$)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m²]	[dB(A)/m²]
GE$_E$ 1	63,0	49,0
GE$_E$ 3		
GE$_E$ 4	63,0	49,0

6.1.5. Mischgebiet MI

Im Mischgebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 h bis 22:00 h) und nachts (22:00 h bis 6:00 h) nicht überschreiten:

	Emissionskontingente ($L_{EK,i}$)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m²]	[dB(A)/m²]
MI	60,0	42,0

Für die Festsetzungen in Pkt. 6.1.1. bis 6.1.5 gilt:
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5 (DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag GmbH Berlin).

6.2 Schallimmissionen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB III, IV und V) sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 Tabelle 8 zu erfüllen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag GmbH Berlin). Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ [dB(A)]	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

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 zu erhöhen oder zu mindern.

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist ein Schall schutznachweis entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 unter Berücksichtigung der der Raumgeometrie und Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile erforderlich.

Dieser ist bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei gemäß § 62 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu erbringen.

Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) sind schallgedämmte Lüftungsanlagen (Be- und Entlüftung) vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV oder V der DIN 4109 sind keine Außenwohnflächen zulässig.

7. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
(§ 9 Abs.1a BauGB)

Die in den Teilbereichen SO 2 und SO 5 vorhandenen potentiell nutzbaren Quartiere und Brutplätze für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten sind zu erhalten.
Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist ein funktionsgerechter Ersatz für die jeweiligen Quartiere bzw. Brutstätten zu schaffen, erforderlichenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF).

Es werden zudem folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:
Während der Bauphase ist eine Besiedelung der Gebäude durch Brutvögel mit geeigneten Mitteln zu unterbinden.
Größere Glasflächen sind durch Greifensymbole zu kennzeichnen.
Die Beleuchtung der Fassaden ist so zu gestalten, dass keine Bestrahlung der Fledermausersatzquartiere erfolgt.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Auf dem Flurstück 13/2, Flur 12, Gemarkung Wismar ist als Abgrenzung des bestehenden Pappelwäldchens Wendorf ein mindestens 30 m breiter Waldrand zu entwickeln. Hierfür sind folgende Arten zu verwenden:

Hochstämme
- Bergahorn
- Schwedische Mehlbeere
- Gemeine Esche
- Flatter-Ulme

Haupt- und Mischbaumarten
- Spitz-Ahorn
- Rotbuche
- Stieleiche
- Traubeneiche

Mischbaumarten
- Hainbuche
- Winter-Linde

Nebenbaumarten
- Hänge-Birke

Sträucher
- Roter Hartriegel
- Haselnuss
- Zweigriffliger Weißdorn
- Eingriffliger Weißdorn
- Rote Heckenkirsche
- Schwarzdorn
- Kreuzdorn
- Hundsrose
- Salweide
- Brombeere
- Himbeere
- Schwarzer Holunder
- Gemeiner Schneeball

Einzelne offene Flächen sind mindestens zweimal jährlich zum mähen um einer Verbuschung entgegen zu wirken.

8. Flächen oder Teile baulicher Anlagen mit Festsetzungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind innerhalb des Plangebietes, hier vorzugsweise im Bereich der Kopenhagener Straße, im Verkehrsberuhigten Bereich an der Wasserstraße sowie innerhalb des Fußgängerbereiches südöstlich des SO Hotel (Freifläche) zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten zehn heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Hierfür sind folgende Arten zu verwenden:

- Bergahorn in Sorten
- Weißdorn in Sorten
- Schwedische Mehlbeere
- Esche
- Ulme
- Vogelkirsche

Auf den ebenerdigen privaten Stellplatzflächen im Freiraum ist je sechs angefangene Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum der o.a. Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für das SO 1 und das SO 2.
Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen.

Alternativ ist es bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, die Begrünung in Form von Solitärsträuchern folgender Arten:

- Zwergmispel
- Sanddorn
- Kartoffelrose
- Berberitze
- Feuerdorn

in der Qualität 250/300 cm in der Höhe mit Ballen vorzunehmen.

In den Bereichen SO 1, SO 2 und SO 5 ist die Anordnung von Grünelementen (Bäume, Sträucher) innerhalb einer sie umgebenden Bebauung zulässig. In Bereichen mit Anpflanzungen, die vom öffentlichen Raum nicht durch eine Bebauung getrennt ist, hat die Anordnung der Grünelemente in einer stringenten Form zu erfolgen.
Im Bereich der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche im SO 1 ist das Anpflanzen von Obstbäumen oder anderer zum Verzehr geeigneter Pflanzen nicht zulässig.

Für das gesamte Plangebiet gilt:
Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

B) Baugestalterische Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Gebäudegestaltung

Außenwände
Zur Gestaltung der Außenwände ist die Verwendung von rotem bis rotbraunem Ziegelsichtmauerwerk, hellem Putz, Glas, Stahl und Holz zulässig.
Fassadenoberflächen aus Sichtbeton sind zulässig, wenn deren Gesamtanteil je Fassade nicht mehr als 30 % beträgt.
Glänzende Oberflächen oder an senkrechten Wandflächen montierte Solaranlagen/Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Dächer
Steildächer sind mit einer nicht glänzenden Oberfläche auszuführen. Bei Neubauten ist die Verwendung von Dachziegeln/Betonsteinen nicht zulässig.
Die Dächer von Staffelgeschossen sind als Flachdach auszuführen.

2. Gestaltung von Verkehrsanlagen, Wegen und Freiflächen
Es sind folgende Befestigungsarten zulässig:

2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Planstraßen A und B:	Schwarzdecke, Naturstein-, Betonpflaster
Gehwege:	Naturstein-, Betonpflaster
Öffentliche Stellplätze:	Naturstein-, Betonpflaster
Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche):	Betonpflaster
Treppenanlagen:	Naturstein, Betonwerkstein
Fußgängerbereich/Freifläche:	Natursteinpflaster

Es ist zulässig, untergeordnete Teilbereiche der öffentlichen Verkehrsflächen grünordnerisch zu gestalten.

2.2 Private Verkehrsflächen:
Natursteinpflaster in den Farben grau, anthrazit und rotbunt sowie Holz

Abweichend hierzu gilt:
In den an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Bereichen SO 1, SO 4, SO 5, SO 6, SO 7, SO8 ,SO Hotel, GE$_E$ 1,MI sowie im gesamten Bereich SO 2 ist die Gestaltung der Außenflächen der Gestaltung des angrenzenden Fußgängerbereiches bzw. verkehrsberuhigten Bereiches anzupassen.

3. Einfriedungen

Entlang der Verkehrsfläche öffentlicher Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich sind bei Gebäudeabständen von mehr als 2 m zwischen den Gebäuden Mauern mit einer Mindesthöhe von 2 m zu errichten. Hierbei sind die Materialien der benachbarten Bebauung zu verwenden. Diese Festsetzung gilt nicht für das Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft, Teilbereiche SO 1 und SO 2.
Weitere Einfriedungen sind in den Baugebieten SO 3, SO 4,SO 5, SO 6, SO 7, SO 8, SO Hotel und GE$_E$ 4 und MI ausschließlich wie folgt zulässig:
Zäune und Hecken sind nur innerhalb der Baufelder zulässig und dürfen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sein. Entlang öffentlichen Verkehrsflächen (außer den in Satz 1 genannten) sind Mauern mit einer Mindesthöhe von 1,60 m zulässig. Auch hier sind die Materialien der benachbarten Bebauung zu verwenden.

Im Bereich des SO 1 sind Metallzäune (z.B. Stahlmattenzaun/Doppelstabmatte) nur innerhalb des Baufeldes zulässig, sofern sie nicht von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Mauern mit einer Mindesthöhe von 1,60 m und in Ausführung der benachbarten Bebauung zulässig.
Im Bereich des SO 2 sind Einfriedungen jeglicher Art ausgeschlossen. Lediglich zur Planstraße A einschließlich der Wendeanlage ist nach Abbruch des Trafogebäudes die Errichtung von Mauern mit einer Mindesthöhe von 1,60 m und in Ausführung der benachbarten Bebauung zulässig.

Im SO 1 sowie im SO Hotel sind innerhalb der Baufenster zusätzlich zu den o.g. Einfriedungen transparente Einfriedungen zu Zwecken der Einhausung einer Außengastronomie bis zu einer Höhe von max. 1,30 m ausnahmsweise zulässig.

4. Werbeanlagen und Markisen

4.1 Fest installierte Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig. Je Gewerbeeinheit ist nur eine Werbeanlage entweder im Sinne von 4.3 oder 4.4 zulässig.

4.2 Werbeanlagen dürfen die Traufe und den Ortgang des jeweiligen Gebäude nicht überschreiten. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen an Fassaden mehrgeschossiger Gebäude nur in der Erdgeschosszone bis einschließlich des Brüstungsfeldes über dem Erdgeschoss angeordnet werden.

4.3 Bei parallel zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen sind a) auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben, b) auf die Wand gemalter Schriftzug oder c) auf eine transparente Plexiglasscheibe aufgebrachter Schriftzug zulässig.
Werbung in Form von Einzelbuchstaben oder als Logo ist nur a) unbeleuchtet oder b) indirekt beleuchtet mit Silhouettenwirkung zulässig.

4.4 Senkrecht zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind nur a) unbeleuchtet oder b) dekupiert zulässig.
Leuchtkästen jeglicher Art und Ausführung sind unzulässig.

4.5 Markisen jeglicher Art sind nicht zulässig.

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

Hinweise

1. Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich Altstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Denkmalbereiches Altstadt Wismar sowie im UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar".
Einzelne Gebäude sind als Baudenkmale auf der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet. Die Kennzeichnung dieser Gebäude erfolgt nachrichtlich in der Planzeichnung Teil A. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.
Neubauvorhaben bedürfen der Vorstellung und Befürwortung des Sachverständigenbeirates der Hansestadt Wismar. Der Sachverständigenbeirat berät als unabhängiges Fachgremium der Hansestadt Wismar bei der Entwicklung des Welterbes mit dem Ziel, eine hohe Qualität des Stadtbildes und der Baukultur zu sichern sowie städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Fehlentwicklungen zu vermeiden.
Sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß DSchG M-V und den §§ 144, 145, 172 und 173 BauGB in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt außerdem die Satzung der Hansestadt Wismar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet" vom 09.12.2003.
Des weiteren gelten für den Bereich der Kaianlage Alter Hafen einschließlich Baumhaus die Erhaltungssatzung der Hansestadt Wismar vom 18.03.1992 und die Satzung über die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen vom 25.06.1990 .

2. Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt". Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.
Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen wird:
Das o.g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt". Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender ***Auflage*** *gebunden:*
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt" sichergestellt werden.
Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

3. Altlasten / Abfall

Im Geltungsbereich ist innerhalb des SO 1 eine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Diese ist in der Planzeichnung als ALF dargestellt. Die Fläche wurde für Gewerbegebiete ausreichend saniert. Im Boden verbliebene Belastungen machen zur Vorbereitung von Bauvorhaben die Ermittlung der am Ort noch befindlichen polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ratsam. Eine Untersuchung nach LAGA -TR Boden (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial, Stand: 05.11.2004, Tabelle II. 1.2-1: Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht) wird empfohlen.
Bei Bodenarbeiten anfallendes Bodenmaterial kann in erheblichem Umfang als belastet nach LAGA TR Boden zu klassifizieren sein. Bei Überschreitung entsprechender Schadstoffgehalte ist nur ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen zugelassen oder eine ordnungsgemäße Entsorgung ist erforderlich. Dies gilt insbesondere bei Arbeiten unter nach 2008 erfolgten Auffüllungen, d.h. unter ca. 1,5 NHN bis unter 0,0 NHN.
In Teilbereichen wurde bei der Sanierung ein Geovlies auf -0,2 bis +0,3 NHN eingebaut, welches erhalten werden soll.
Beabsichtigte Eingriffe in den Boden sowie die anschließende Gestaltung der Außenanlagen (beispielsweise die Errichtung von Kinderspielangeboten) sind vor Beginn der Bauarbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und bedürfen bezüglich des Verfahrens der Genehmigung.

Für das gesamte Plangebiet gilt:
Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.
Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus bei Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist der Vorhabenträger in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) verpflichtet, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.
Die Mitteilungspflicht gilt für alle Anzeichen auf bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.).
Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauschutt durch einen Fachbetrieb nach § 49 und § 52 des KrW-/AbfG verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht gemäß § 43 des KrW-/AbfG.
Grenzwerte richten sich nach dem aktuellen Stand boden- und altlastenschutzrechtlicher Vorschriften, bspw. nach Anlage 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und bzw. oder nach der LAGA-TR Boden.

4. Kampfmittelbelastung / Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.
Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten 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 zuständige Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht.
Der Bauherr ist gemäß § 52 LBauO M-V i.V. mit VOB Teil C/DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.
Des weiteren wird auf die Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz verwiesen. Hiernach sind vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

5. Sicherung der Seeschifffahrt

Gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz in der Neufassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S.962, 2008 I S. 1980) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art 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 anderes irreführen oder behindern.
Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Schifffahrtsstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue Lichter noch mit Natriumdampf-Niederdrücklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen etc. sind dem WSA Lübeck sowie dem Hafen- und Seemannsamt der Hansestadt Wismar zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6. Sicherung der Zollgrenze

Bauten innerhalb einer Entfernung von 50 m vom deutschen Teil der Zollgrenze der Europäischen Union dürfen nur mit Zustimmung des zuständigen Hauptzollamtes Schwerin errichtet werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie bzw. der Kaikante an. (§ 15 (1) Zollverwaltungsgesetz)

7. Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Der Hochwasserschutz des Werft- und Hafengebietes obliegt nicht dem Land Mecklenburg-Vorpommern. Die in diesem Gebiet gelegenen Gewerbebetriebe sind für den betrieblichen Hochwasserschutz eigenverantwortlich (§ 83 (1) LWaG M-V).
Durch die Nutzer ist der erforderliche objektbezogene Hochwasserschutz zu realisieren. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie über die Standsicherheit der Gebäude bei Sturmflutgefahren (BHW 3,15 m ü NHN + Seegang) ist zu erbringen.
Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von + 3,15 m über NHN zu sichern.

8. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Plangebiet befinden sich Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Diese sind gesetzlich geschützt.
Falls Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

9. Artenschutz

In den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden befinden sich Quartiere und Brutstätten für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten. Hierzu gehören lt. den Hinweisen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.
Die vorhandenen potentiell nutzbaren Quartiere und Brutplätze für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten sind zu erhalten. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist ein funktionsgerechter Ersatz für die jeweiligen Quartiere bzw. Brutstätten zu schaffen, erforderlichenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF).
Gemäß § 3 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010 ist die obere Naturschutzbehörde u.a. zuständig für den Vollzug der artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 44, 45 und 67 BNatSchG. Diese Behörde ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten am vorhandenen Objekt zu unterrichten. Evtl. erforderliche Ersatzmaßnahmen sind mit ihr abzustimmen.

10. Schallschutz

Die als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan genannten DIN 45691 und DIN 4109 sowie die Schalltechnische Untersuchung können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES NR. 12/91/2 GESAMTBEREICH

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.10.2008.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.01.2009 erfolgt.

Wismar, Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 25.07.2013 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 22.04.2014 bis zum 20.05.2014 während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag 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, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 19.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

5.1 Die Bürgerschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, Der Bürgermeister

5.2 Der Entwurf 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, Dienstag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, Der Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft 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

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.

Wismar, Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, Der Bürgermeister

9. Die Übereinstimmung 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

10. Der Beschluss 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 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.

Wismar, Der Bürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES NR. 12/91/2, GESAMTBEREICH GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. § 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 Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen", Gesamtbereich bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I vom 25.11.2014 S. 1748)

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 Art. 3 Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVO Bl. S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immisionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl I S. 1274)

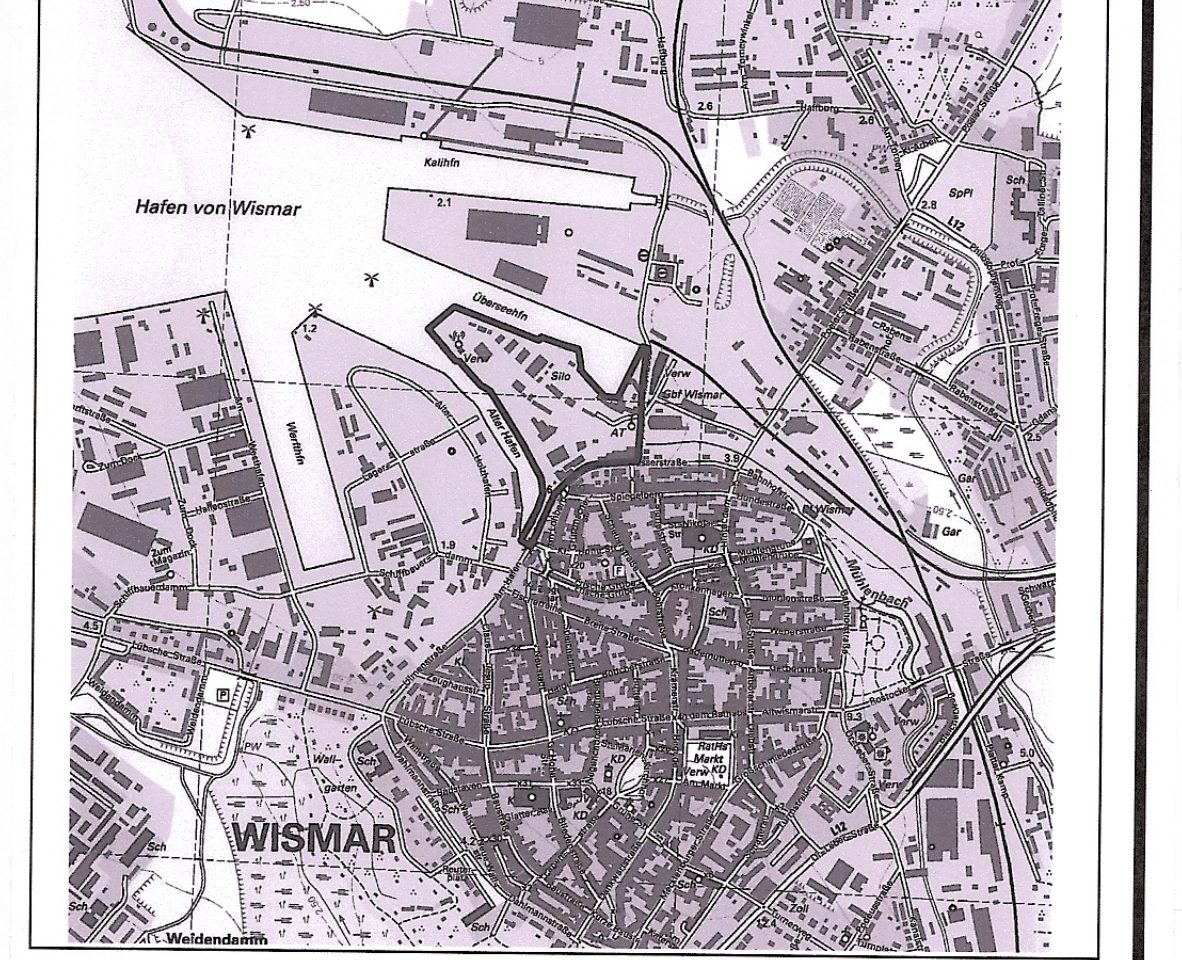
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immisionsschutz-gesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImschV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212)

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S.12)

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen
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.

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT WISMAR

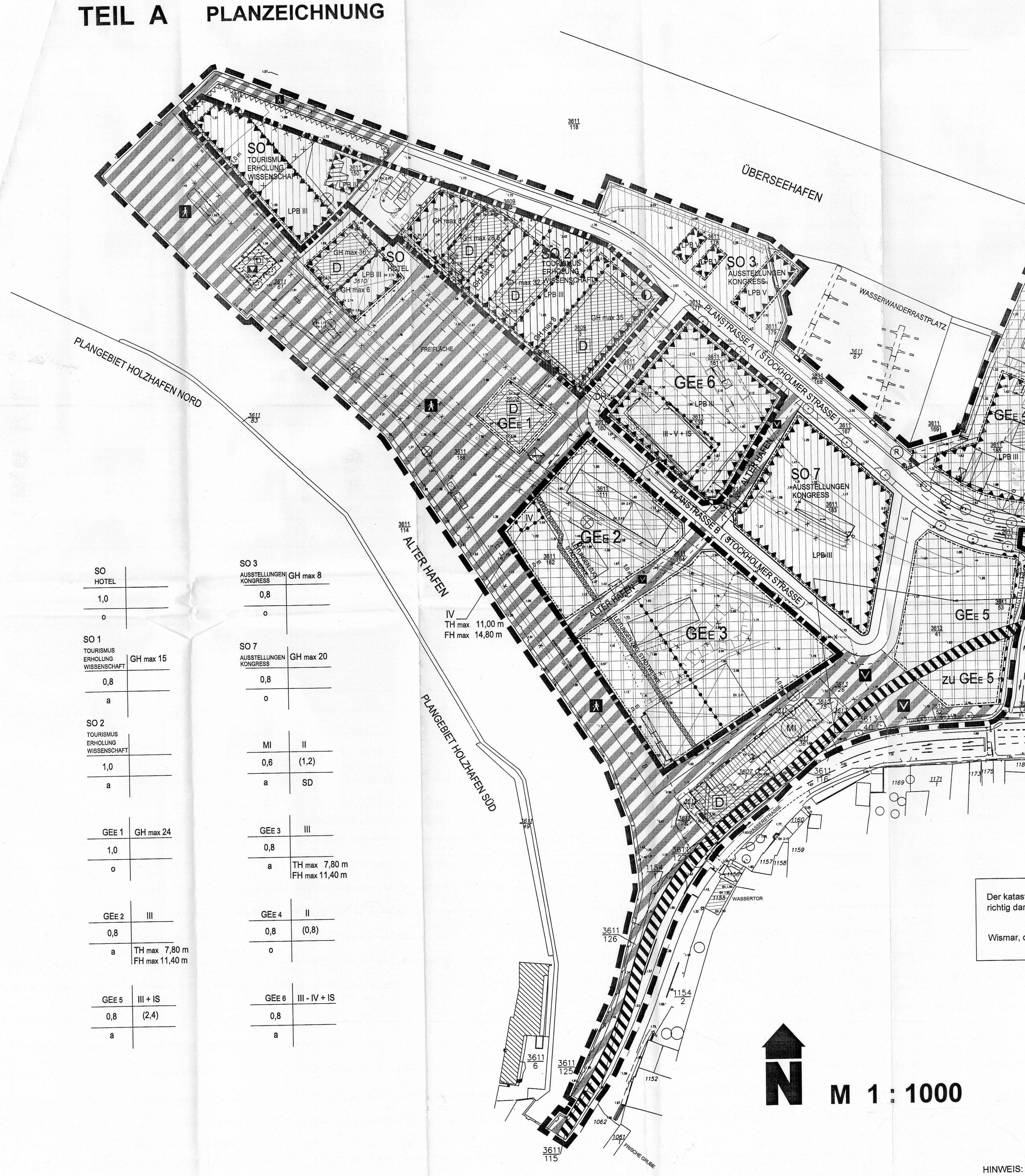
HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2
"MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET
ALTER HAFEN"
1. ÄNDERUNG

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN

TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2
"MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET ALTER HAFEN"
1. ÄNDERUNG, TEILBEREICHE 1, 2 UND 3

TEIL A PLANZEICHNUNG



ÜBERSEEHAFEN
SO 3
GEE 6
SO 1
SO HOTEL
GEE 1
GEE 2
GEE 3
GEE 4
GEE 5
SO 7
SO 2
MI
ALTER HAFEN
PLANGEBIET HOLZHAFEN NORD
PLANGEBIET HOLZHAFEN SÜD
LEITUNGEN ZUG. STADTWERKE
FRISCHE GRUBE
IV
TH max 11,00 m
FH max 14,80 m
SO HOTEL | 1,0 | o
SO 1 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT | GH max 15 | 0,8 | a
SO 2 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT | 1,0 | a
GEE 1 | GH max 24 | 1,0 | o
GEE 2 | III | 0,8 | a | TH max 7,80 m | FH max 11,40 m
GEE 5 | III + IS | 0,8 | (2,4) | a
SO 3 AUSSTELLUNGEN KONGRESS | GH max 8 | 0,8 | o
SO 7 AUSSTELLUNGEN KONGRESS | GH max 20 | 0,8 | o
MI | II | 0,6 | (1,2) | a | SD
GEE 3 | III | 0,8 | a | TH max 7,80 m | FH max 11,40 m
GEE 4 | II | 0,8 | (0,8) | o
GEE 6 | III - IV + IS | 0,8 | a
M 1 : 1000

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, den Katasteramt

HINWEIS: LÄNGENMASSE UND HÖHENANGABEN IN METER

ZEICHENERKLÄRUNG

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

MI	MISCHGEBIET	(§ 6 BauNVO)
GE	GEWERBEGEBIET	(§ 8 BauNVO)
SO HOTEL	SONSTIGES SONDERGEBIET HOTEL	(§ 11 BauNVO)
SO AUSSTELLUNGEN KONGRESS	SONSTIGES SONDERGEBIET AUSSTELLUNGEN UND KONGRESS	(§ 11 BauNVO)
⁙	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	(§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)
▼	KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN	

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GH	GEBÄUDEHÖHE IN M ALS HÖCHSTMASS
TH	TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS
FH	FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS
z.B. II	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
z.B. 0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL
z.B. (0,7)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

a	ABWEICHENDE BAUWEISE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
o	OFFENE BAUWEISE
-·-·-·	BAUGRENZE
·······	BAULINIE

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

☐	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
▨	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
—	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
🚶	ZWECKBESTIMMUNG: FUSSGÄNGERBEREICH
V	ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
▲▼	EINFAHRT / AUSFAHRT
● ● ●	BEREICH OHNE EINFAHRT / AUSFAHRT
▥	BAHNANLAGEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

◐	ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT

PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB

○	ANPFLANZEN: BÄUME	⊙	ERHALTEN: BÄUME

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
§ 9 Abs. 6 BauGB

D	EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

▬ ▬	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
▬ ▬	GELTUNGSBEREICH 1. ÄNDERUNG, TEILBEREICH 1
▬ ▬	GELTUNGSBEREICH 1. ÄNDERUNG, TEILBEREICH 2
▬ ▬	GELTUNGSBEREICH 1. ÄNDERUNG, TEILBEREICH 3
●–●–●	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- - -	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GST	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
☐	MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
☐	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
☐	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND NUTZUNGSZWECK: HAFENWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
☒	ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

GEE	EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
•——•	FLURGRENZEN
z.B. 3506/77	FLURSTÜCKSNUMMER
▨	VORHANDENE GEBÄUDE
☒	WEGFALLENDE GEBÄUDE
⊗	BÄUME ZU ENTFERNEN
-------	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ZWECKBESTIMMUNG BEI VERKEHRSFLÄCHEN
ZUG.	ZUGUNSTEN
HWI	HANSESTADT WISMAR
Ⓡ	FLÄCHE FÜR STANDORT RECYCLINGBEHÄLTER
LPB	LÄRMPEGELBEREICH
⊥x⊥	WEGFALLENDE BÖSCHUNG
DH	DURCHFAHRTSHÖHE mind. 11 m max. 15 m
SD	SATTELDACH
S	STAFFELGESCHOSS

SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2
GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. § 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 Art. 1 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.01.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen", Teilbereich 3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEIL B - TEXT

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet Ausstellungen und Kongress
SO AUSSTELLUNGEN+KONGRESS
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.Ä Das Sonstige Sondergebiet Ausstellungen und Kongress besteht aus zwei Teilbereichen (SO 3 und SO 7).
Im Sonstigen Sondergebiet Ausstellungen und Kongress sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude zur Unterbringung der Funktionen Ausstellungen und Kongress sowie damit in räumlicher Verbindung erforderlicher Funktionen Schank- und Speisewirtschaft sowie Einzelhandel in Einrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft
SO TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.Ä Das Sonstige Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft besteht aus zwei Teilbereichen (SO 1 und SO 2).
Im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude zur Unterbringung der Funktionen Ausstellungen, Kongress- und Schulungszentren einschließlich Forschungseinrichtungen, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gebäude zur Unterbringung von Betrieben des Beherbungsgewerbes einschließlich Tagungsräume analog der Festsetzung Pkt. 1.3, sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung, Gastronomische Einrichtungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.
Einzelhandel ist nur untergeordnet zur Hauptfunktion zulässig, beispielsweise Ausstellungsshops oder Reisebedarf.
Ferienwohnungen sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig, im Erdgeschoss sind diese nicht zulässig. Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind nicht zulässig.
Im Teilbereich SO 2 Tourismus, Erholung und Wissenschaft sind zusätzlich Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Spielhallen zulässig.
Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind nicht zulässig.
Bei Einrichtungen gewerblicher Art ist ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude analog § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.3 Sonstiges Sondergebiet Hotel SO HOTEL
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet Hotel sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume sowie damit in räumlicher Verbindung erforderlicher Funktionen Schank- und Speisewirtschaft und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Spielhallen zulässig.

1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE E
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO und § 9 (3) BauGB)

1.Ä Das eingeschränkte Gewerbegebiet besteht aus sechs Teilbereichen (GEE 1 bis GEE 6).
Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Im GEE 2, GEE 3 und GEE 6 sind ab dem 1.Obergeschoss Ferienwohnungen zulässig.

1.Ä Einzelhandelseinrichtungen sind ausschließlich im nordöstlichen Bereich des GE E 3 zwischen Planstraße B und einer Linie, die mit dem Planzeichen 15.14. der PlanzV festgesetzt ist, zulässig. In den anderen Bereichen des Gewerbegebietes sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen hier Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zugelassen werden.

1.Ä In den Bereichen GEE 2, GEE 3,GEE 5 und GEE 6 sind Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig. Im Bereich GEE 5 ist es zulässig, übereinanderliegende Geschosse oder übereinanderliegende Teile von Geschossen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zu nutzen. Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche sowie Dachparkplätze sind zulässig. Es ist zulässig, die im Bereich GE E 5 festgesetzte Bahnanlage in einer Höhe von mind. 6,15 m über Schienenoberkante zu überbauen.

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

2.1 Grundfläche
(§ 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Höhe von 1.40 m über dem unteren Bezugspunkt, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Im Bereich SO 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 10% für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO zulässig.

2.2 Geschossfläche
(§ 20 BauNVO)

Im Bereich GEE 5 werden bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Garagen im Kellergeschoss und auf der Dachfläche gemäß § 21a (4) BauNVO sowie die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss bis zu 66 % der Grundfläche gemäß § 20 (3) BauNVO nicht berücksichtigt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 (1) BauNVO)

Bezugspunkte
1.Ä Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen, Traufhöhen und Firsthöhen sowie der Durchfahrtshöhe gilt die mittlere Höhenlage der dazugehörigen öffentlichen Verkehrsanlage (Straßenabschnitt bzw. Abschnitt des Fußgängerbereiches).
Als oberer Bezugspunkt wird die oberste Dachbegrenzungskante festgesetzt.

Ausnahmen
1.Ä Im SO 1 sind Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe für technische Einrichtungen wie z.B. Aufzugsschächte auf einer Fläche, die 15 % des überbaubaren Grundstückes nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 17,50 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Durchfahrtshöhen
1.Ä Es ist zulässig, die öffentlichen Verkehrsflächen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sowie zwischen dem SO 1 und dem SO HOTEL in einer Breite von max. 6 m zu überbauen. Bei Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den Bereichen SO 2 und GEE 6, SO 2 und GEE 1, GEE 6 und SO 7 sowie SO 1 und SO HOTEL ist eine Mindestdurchfahrtshöhe von 11 m einzuhalten.
Die maximal zulässige Höhe der Überbauung beträgt 15 m.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 (3) BauNVO)

In den Bereichen SO 2 und 3, SO HOTEL sowie im Mischgebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen für untergeordnete Bauteile geringfügig, d.h. bei maximal 10 % der jeweiligen Gebäudeseite um das Maß von maximal 1,50 m überschritten werden.
Im Bereich SO 1 sind folgende Überschreitungen der Baugrenzen zulässig:
- Die südwestliche Baugrenze für untergeordnete Bauteile bei maximal 30 % der jeweiligen bei maximal 30 % der jeweiligen Gebäudeseite um das Maß von maximal 3,40 m.
- Die nordwestliche und die nördliche Baugrenze in den Obergeschossen um jeweils maximal 3,40 m.
- Die südöstliche Baugrenze in den Obergeschossen um maximal 1,00 m.

Zur Errichtung von ebenerdigen Außenterrassen ist die Überschreitung der Baugrenzen innerhalb des gesamten SO 1 zulässig.
Im gesamten Plangebiet gilt: eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur zulässig, wenn sie nicht konstruktiv in die Gründung der öffentlichen Verkehrsfläche eingreift.
Für Hochbaukonstruktionen (außer Fundamente) ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.
Für alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gilt:
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet Ausstellungen und Kongress (Teilbereiche SO 3 und 7),im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft (Teilbereiche SO 1 und SO 2), im Sonstigen Sondergebiet Hotel (SO Hotel) sowie imGewerbegebiet GE E 2, GEE 3 und GEE 6 sind innerhalb der Bereiche Stellplätze nur untergeordnet im Flächenverhältnis (Grundfläche) Bebauung - Stellplätze entsprechend der jeweiligen Nutzung im Teilbereich bzw. im SO Hotel zulässig. Stellplatzanlagen zugunsten anderer Nutzungen außerhalb des jeweiligen Teilbereiches, des SO Hotel bzw. des GE E 2, 3 und 6 sind nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden,wenn die Unterbringung der Stellplätze in einem bereits vorhandenen Gebäude im SO 2 erfolgt.
Ein oder mehrere Garagengeschosse sowie Tiefgaragen sind in allen Baugebieten zulässig (§ 12 (4) BauVVO).

5. Höhenlage der baulichen Anlage
(§ 9 (2) BauGB)

Die Mindesthöhenlage für die OK Rohfußboden wird wie folgt festgesetzt:
+ 3,15 m über NHN für Wohnnutzung (auch Ferienwohnungen, Gästezimmer des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter)
+ 2,25 m über NHN für gewerbliche Nutzung, Sondergebietsnutzung und Verkehrsflächen.

Bei Errichtung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche ist der Hochwasserschutz zu beachten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Schallemissionen

6.1.1. Sonstiges Sondergebiet Ausstellungen und Kongress
SO AUSSTELLUNGEN+KONGRESS

1.Ä Im Sonstigen Sondergebiet Ausstellungen und Kongress sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m²]	[dB(A)/m²]
SO 3	65,0	55,0
SO 7	65,0	51,0

6.1.2. Sonstiges Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft
SO TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT

1.Ä Im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m²]	[dB(A)/m²]
SO 1	59,0	50,0
SO 2	56,0	49,0

6.1.3. Sonstiges Sondergebiet Hotel SO HOTEL

1.Ä Im Sonstigen Sondergebiet Hotel sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m²]	[dB(A)/m²]
SOHOTEL	56,0	45,0

6.1.4. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE E

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

1.Ä

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m²]	[dB(A)/m²]
GEE 1	65,0	55,0
GEE 2	65,0	55,0
GEE 3	65,0	51,0
GEE 4	60,0	48,0
GEE 5	57,0	45,0
GEE 6	65,0	55,0

6.1.5. Mischgebiet MI

Im Mischgebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m²]	[dB(A)/m²]
MI	60,0	45,0

Für die Festsetzungen in Pkt. 6.1.1. bis 6.1.5 gilt:
Das Einhalten der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten, die diesen Emissionskontingenten entsprechen, von Immissionen, die von geplanten Anlagen ausgehen, eingehalten werden.

6.2. Schallschutzmaßnahmen

1.Ä In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V ist die erforderliche resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 entsprechend des jeweiligen Lärmpegelbereiches auszulegen.
Es sind Lärmschutzfenster sowie schallgedämmte Lüftungsanlagen (Dauerlüftungen) nach DIN 4109 entsprechend des jeweiligen Lärmpegelbereiches einzubauen.

7. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB
(§ 9 (1a) BauGB)

Die in den Teilbereichen SO 2 und GEE 3 vorhandenen potentiell nutzbaren Quartiere und Brutplätze für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten sind zu erhalten. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist ein funktionsgerechter Ersatz für die jeweiligen Quartiere bzw. Brutstätten zu schaffen, erforderlichenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF).

Es werden zudem folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:
Während der Bauphase ist eine Besiedelung des Gebäudes durch Brutvögel mit geeigneten Mitteln zu unterbinden. Größere Glasflächen sind durch Greifensymbole zu kennzeichnen. Die Beleuchtung der Fassaden ist so zu gestalten, dass keine Bestrahlung der Fledermausersatzquartiere erfolgt.

8. Flächen oder Teile baulicher Anlagen mit Festsetzungen für Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.Ä Auf den Stellplatzflächen im Freiraum ist je sechs angefangene Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen.
Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 6 m² auszubilden. Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen.

Im SO 1 und SO 2 ist die Anordnung von Grünelementen (Bäume, Sträucher) innerhalb einer sie umgebenden Bebauung zulässig. In Bereichen mit Anpflanzungen, die vom öffentlichen Raum nicht durch eine Bebauung getrennt ist, hat die Anordnung der Grünelemente in einer stringenten Form zu erfolgen.
Im Bereich der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche im SO 1 ist das Anpflanzen von Obstbäumen oder anderer zum Verzehr geeigneter Pflanzen nicht zulässig.

Für das gesamte Plangebiet gilt:
Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

9. Flächen , die von der Bebauung freizuhalten sind Nutzungszweck: Hafenwirtschaft
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Es ist zulässig, die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, für hafenwirtschaftliche Aktivitäten wie Be- und Entladen von Schiffen am benachbarten Liegeplatz (Überseehafen) zu nutzen. In diesem Zusammenhang ist das zeitweise Aufstellen von Absperrungen (Zäunen) zulässig.
Des weiteren ist es temporär zulässig, transportable Bauten die im Zusammenhang mit der Nutzung im benachbarten SO 1 stehen (beispielsweise Tribünen, Gerüste, Absperrungen) zu errichten.

B) Baugestalterische Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Gebäudegestaltung

Außenwände
1.Ä Zur Gestaltung der Außenwände ist die Verwendung von rotem bis rotbraunem Ziegelsichtmauerwerk, hellem Putz, Glas, Stahl und Holz zulässig. Fassadenoberflächen aus Sichtbeton sind zulässig, wenn deren Gesamtanteil je Fassade nicht mehr als 30 % beträgt.Glänzende Oberflächen oder an senkrechten Wandflächen montierte Solaranlagen/ Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Dächer
1.Ä Steildächer sind mit einer nicht glänzenden Oberfläche auszuführen. Bei Neubauten ist die Verwendung von Dachziegeln/Betonsteinen nicht zulässig.

2. Gestaltung von Verkehrsanlagen, Wegen und Freiflächen

Es sind folgende Befestigungsarten zulässig:

2.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Planstraßen A und B:	Schwarzdecke, Naturstein -, Betonpflaster
Gehwege:	Naturstein-, Betonpflaster
Öffentliche Stellplätze:	Naturstein-, Betonpflaster
Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche):	Betonpflaster
Treppenanlagen:	Naturstein, Betonwerkstein
Fußgängerbereich/Freifläche:	Natursteinpflaster

2.2. Private Verkehrsflächen:
Natursteinpflaster in den Farben grau, anthrazit und rotbunt sowie Holz

1.Ä Abweichend hierzu gilt:
In den an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Bereichen SO 1 und 2, SO Hotel, GEE 1-3, GEE 6, MI sowie im gesamten Bereich SO 2 ist die Gestaltung der Außenflächen der Gestaltung des angrenzenden Fußgängerbereiches bzw. verkehrsberuhigten Bereiches anzupassen.

3. Einfriedungen

1.Ä Entlang der Verkehrsfläche öffentlicher Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich sind bei Gebäudeabständen von mehr als 2,0 m zwischen den Gebäuden Mauern mit einer Mindesthöhe von 2,0 m zu errichten. Hierbei sind Materialien der benachbarten Bebauung zu verwenden. Diese Festsetzung gilt nicht für das Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft (SO 1 und SO 2).
Weitere Einfriedungen sind in den Baugebieten SO 3, SO 7, SO Hotel, GE E 1 bis GEE 6 und MI ausschließlich wie folgt zulässig:
Zäune und Hecken sind nur innerhalb der Baufelder zulässig und dürfen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sein.Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (außer der in Satz 1 genannten) sind Mauern mit einer Mindesthöhe von 1,60 m zulässig.
Auch hier sind die Materialien der benachbarten Bebauung zu verwenden.

Im Bereich des SO 1 sind Metallzäune (z.B. Stahlmattenzaun/Doppelstabmatte) nur innerhalb des Baufeldes zulässig, sofern sie nicht von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Mauern mit einer Mindesthöhe von 1,60 m und in der Ausführung der benachbarten Bebauung zulässig.
Im Bereich des SO 2 sind Einfriedungen jeglicher Art ausgeschlossen.
Lediglich zur Planstraße A einschließlich der Wendeanlage ist nach Abbruch des Trafogebäudes die Errichtung von Mauern mit einer Mindesthöhe von 1,60 m und in Ausführung der benachbarten Bebauung zulässig.

Im SO 1 sowie im SO Hotel sind innerhalb der Baufenster zusätzlich zu den o.g. Einfriedungen transparente Einfriedungen zu Zwecken der Einhausung einer Außengastronomie bis zu einer Höhe von max. 1,30 m ausnamsweise zulässig.

4. Werbeanlagen und Markisen

4.1 Fest installierte Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig.
1.Ä Je Gewerbeeinheit ist nur eine Werbeanlage entweder im Sinne von 4.3 oder 4.4 zulässig.

4.2 Werbeanlagen dürfen die Traufe und den Ortgang des jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.
1.Ä Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen an Fassaden mehrgeschossiger Gebäude nur in der Erdgeschosszone bis einschließlich des Brüstungsfeldes über dem Erdgeschoss angeordnet werden.

4.3 Bei parallel zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen sind a) auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben, b) auf die Wand gemalter Schriftzug oder c) auf eine transparente Plexiglasscheibe aufgebrachter Schriftzug zulässig.
1.Ä Werbung in Form von Einzelbuchstaben oder als Logo ist nur a) unbeleuchtet oder b) indirekt beleuchtet mit Silhouettenwirkung zulässig.

4.4 Senkrecht zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind nur a) unbeleuchtet oder b) dekupiert zulässig.
1.Ä Leuchtkästen jeglicher Art und Ausführung sind unzulässig.

4.5 Markisen jeglicher Art sind nicht zulässig.

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

Hinweise

1. Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich Altstadt
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Denkmalbereiches Altstadt Wismar sowie im UNESCO-Welterbe-Bereich "Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar".
Einzelne Gebäude sind als Baudenkmale auf der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet. Die Kennzeichnung dieser Gebäude erfolgt nachrichtlich in der Planzeichnung Teil A.
Bei Baumaßnahmen ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt außerdem die Satzung der Hansestadt Wismar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt Wismar -Erweiterungsgebiet" vom 09.12.2003.
Des weiteren gilt für den Bereich der Kaianlage Alter Hafen einschließlich Baumhaus die Erhaltungssatzung der Hansestadt Wismar vom 18.03.1992 und die Satzung über die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen vom 25.06.1990.

2. Bodendenkmalpflege
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt". Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.
Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen wird:
Das o.g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt". Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender ***Auflage*** *gebunden:*
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals "Altstadt" sichergestellt werden.
Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

3. Altlasten / Abfall
Im Geltungsbereich ist innerhalb des SO 1 eine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Diese ist in der Planzeichnung als ALF dargestellt. Die Fläche wurde für Gewerbegebiete ausreichend saniert. Im Boden verbliebene Belastungen machen zur Vorbereitung von Bauvorhaben die Ermittlung der am Ort noch befindlichen polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ratsam. Eine Untersuchung nach LAGA - TR Boden (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial, Stand: 05.11.2004, Tabelle II. 1.2-1: Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht) wird empfohlen.
Bei Bodenarbeiten anfallendes Bodenmaterial kann in erheblichem Umfang als belastet nach LAGA - TR Boden zu klassifizieren sein. Bei Überschreitung entsprechender Schadstoffgehalte ist nur ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen zugelassen oder eine ordnungsgemäße Entsorgung ist erforderlich. Dies gilt insbesondere bei Arbeiten unter nach 2008 erfolgten Auffüllungen, d.h. unter ca. 1,5 NHN bis unter 0,0 NHN.
In Teilbereichen wurde bei der Sanierung ein Geovlies auf -0,2 bis + 0,3 NHN eingebaut, welches erhalten werden soll.
Beabsichtigte Eingriffe in den Boden sowie die anschließende Gestaltung der Außenanlagen (beispielsweise die Errichtung von Kinderspielangeboten) sind vor Beginn der Bauarbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und bedürfen bezüglich des Verfahrens der Genehmigung.

Für das gesamte Plangebiet gilt:
Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.
Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauschutt durch einen Fachbetrieb nach § 49 und § 52 des KrW-/AbfG verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht gemäß § 43 des KrW-/AbfG.
Grenzwerte richten sich nach dem aktuellen Stand boden- und altlastenschutzrechtlicher Vorschriften, bspw. nach Anlage 2 des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und bzw. oder nach der LAGA-TR Boden.

4. Munitionsfunde
Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.
Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten 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.

5. Sicherung der Seeschifffahrt
Gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz in der Neufassung vom 23.05.2007 (BGBl. I S. 962, 2008 I S. 1980) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art 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 anderes irreführen oder behindern.
1.Ä Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Schifffahrtsstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue Lichter noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen etc. sind dem WSA Lübeck sowie dem Hafen- und Seemannsamt der Hansestadt Wismar zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6. Sicherung der Zollgrenze
Bauten innerhalb einer Entfernung von 50 m vom deutschen Teil der Zollgrenze der Europäischen Union dürfen nur mit Zustimmung des zuständigen Hauptzollamtes Schwerin errichtet werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie bzw. der Kaikante an. (§ 15 (1) Zollverwaltungsgesetz)

7. Hochwasserschutz
Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Der Hochwasserschutz des Werft- und Hafengebietes obliegt nicht dem Land Mecklenburg-Vorpommern. Die in diesem Gebiet gelegenen Gewerbebetriebe sind für den betrieblichen Hochwasserschutz eigenverantwortlich (§ 83 (1) LWaG M-V). Durch die Nutzer ist der erforderliche
1.Ä objektbezogene Hochwasserschutz zu realisieren. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie über die Standsicherheit der Gebäude bei Sturmflutgefahren (BHW 3,15 m ü NHN + Seegang) ist zu erbringen.
Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von + 3,15 m über NHN zu sichern.

8. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Im Plangebiet befinden sich Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Diese sind gesetzlich geschützt.
Falls Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

9. Artenschutz
In den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden befinden sich Quartiere und Brutstätten für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten. Hierzu gehören lt. den Hinweisen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie.
1.Ä Die vorhandenen potentiell nutzbaren Quartiere und Brutplätze für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten sind zu erhalten. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist ein funktionsgerechter Ersatz für die jeweiligen Quartiere bzw. Brutstätten zu schaffen, erforderlichenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF).
Gemäß § 3 des Gesetzes des Landes Mecklenburg- Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010 ist die obere Naturschutz - behörde u.a. zuständig für den Vollzug der artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 44, 45 und 67 BNatSchG.
Diese Behörde ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten am vorhandenen Objekt zu unterrichten. Evtl. erforderliche Ersatzmaßnahmen sind mit ihr abzustimmen.

10. Lärmimmissionen
Im Bereich SO 1 und SO 2 ist mit Lärmimmissionen von tags maximal 61 dB(A) und nachts maximal 53 dB(A) aus der benachbarten Industrie- und Gewerbenutzung (einschließlich Hafenumschlag) zu rechnen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.03.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 06.04.1991 erfolgt.

Wismar, 15.05.2006 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §§ 21, 24 LPlG sowie Anzeigeerlass vom 06.05.1996 beteiligt worden.

Wismar, 15.05.2006 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in derZeit vom 08.02.1993 bis zum 15.02.1993 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr im Stadtplanungsamt der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 80, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.01.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, 15.05.2006 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.12.1993 sowie vom 10.05.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 15.05.2006 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

5.1 Die Bürgerschaft hat am 30.11.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Wismar, 15.05.2006 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

5.2 Der Entwurf des Teilbebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.01.1996 bis zum 06.02.1996 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Stadtplanung, Beguinenstraße 4 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich gemacht oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 22.12.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, 15.05.2006 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

5.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 25.08.2005 die Auslegung des geänderten Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Wismar, 15.05.2006 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

5.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.10.2005 bis zum 07.11.2005 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich gemacht oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 24.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, 15.05.2006 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

6. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 26.01.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, 15.05.2006 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

7. Der Teilbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.01.2006 von der Bürgerschaft gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Teilbebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 26.01.2006 gebilligt.

Wismar, 15.05.2006 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

8. Der Teilbebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, 02.06.2006 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

9. Die Übereinstimmung des Teilbebauungsplanes mit dem am 26.01.2006 gefassten Beschluss wird bestätigt.
Der Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, 02.06.2006 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

10. Der Beschluss des Teilbebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan 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 24.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf 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 24.06.2006 in Kraft getreten.

Wismar, 26.06.2006 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES NR. 12/91/2, TEILBEREICH 1 IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.10.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.01.2009 erfolgt.

Wismar, 03.02.2011 gez. Thomas Beyer
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 nicht durchgeführt.

Wismar, 03.02.2011 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

3. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 nicht durchgeführt.

Wismar, 03.02.2011 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 03.02.2011 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 30.05.2010 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 1 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, 03.02.2011 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.10.2010 bis zum 19.11.2010 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 09.10.2010 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.

Wismar, 03.02.2010 gez. Thomas Beyer
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 27.01.2011geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, 03.02.2010 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 27.11.2011 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 1 wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 27.01.2011 gebilligt.

Wismar, 03.02.2010 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 1 wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, 03.02.201 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

10. Die Übereinstimmung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 1 mit dem am 27.01.2011 gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, 03.02.2010 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 1 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 19.02.2011 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 19.02.2011 in Kraft getreten.

Wismar, 03.02.2010 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES NR. 12/91/2, TEILBEREICH 2 IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.10.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.01.2009 erfolgt.

Wismar, 06.04.2012 gez. Thomas Beyer
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 nicht durchgeführt.

Wismar, 06.04.2012 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

3. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 nicht durchgeführt.

Wismar, 06.04.2012 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 06.04.2012 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 27.10.2011 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 2 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, 06.04.2012 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.12.2011 bis zum 23.01.2012 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 10.12.2011 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.

Wismar, 06.04.2012 gez. Thomas Beyer
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 29.03.2012 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, 06.04.2012 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 29.03.2012 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 2 wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.

Wismar, 06.04.2012 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 2 wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, 06.04.2012 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

10. Die Übereinstimmung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 2 mit dem am 29.03.2012 gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, 06.04.2012 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 2 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 05.05.2012 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 05.05.2012 in Kraft getreten.

Wismar, 10.05.2012 gez. Thomas Beyer
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES NR. 12/91/2, TEILBEREICH 3 IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.10.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.01.2009 erfolgt.

Wismar, 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 nicht durchgeführt.

Wismar, Der Bürgermeister

3. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 nicht durchgeführt.

Wismar, Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3, 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 ausgelegen.
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.

Wismar, 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.

Wismar, Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.

Wismar, Der Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, Der Bürgermeister

10. Die Übereinstimmung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 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

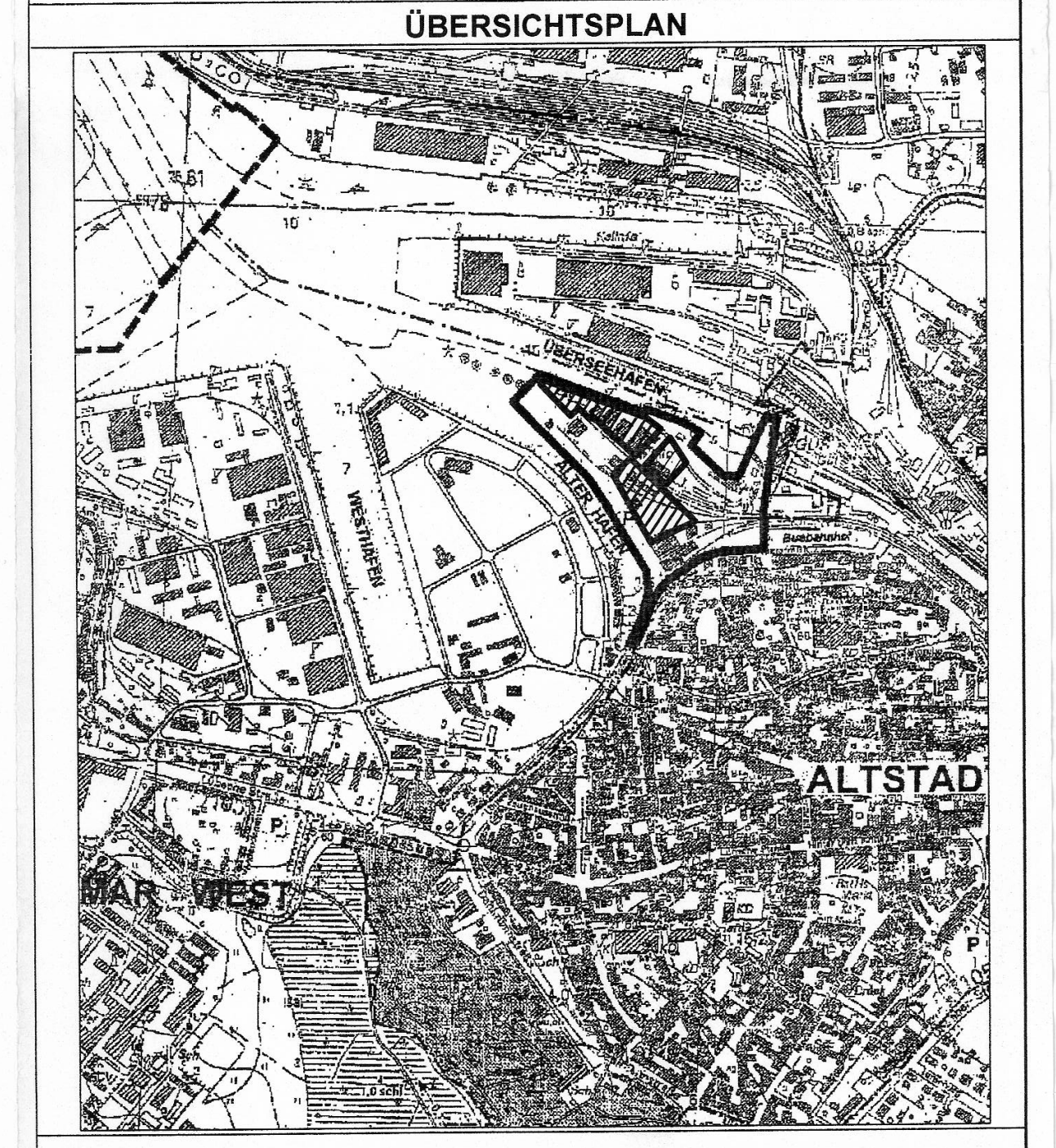
11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht 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.

Wismar, Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2.253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2.049) sowie Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2.141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1.359) sowie Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2.414) zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 Art. 3 Investitionserleichterung - und Wohnbau - landgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan - inhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVO Bl. S. 102)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVO Bl. S. 29), geändert durch Gesetz vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M - V S. 78)

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT
wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2
"MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET ALTER HAFEN"
EINSCHLIESSLICH 1. ÄNDERUNG, TEILBEREICHE 1, 2 und 3

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB
STAND: APRIL 2013

BEARBEITUNG: BAUAMT, ABT. PLANUNG