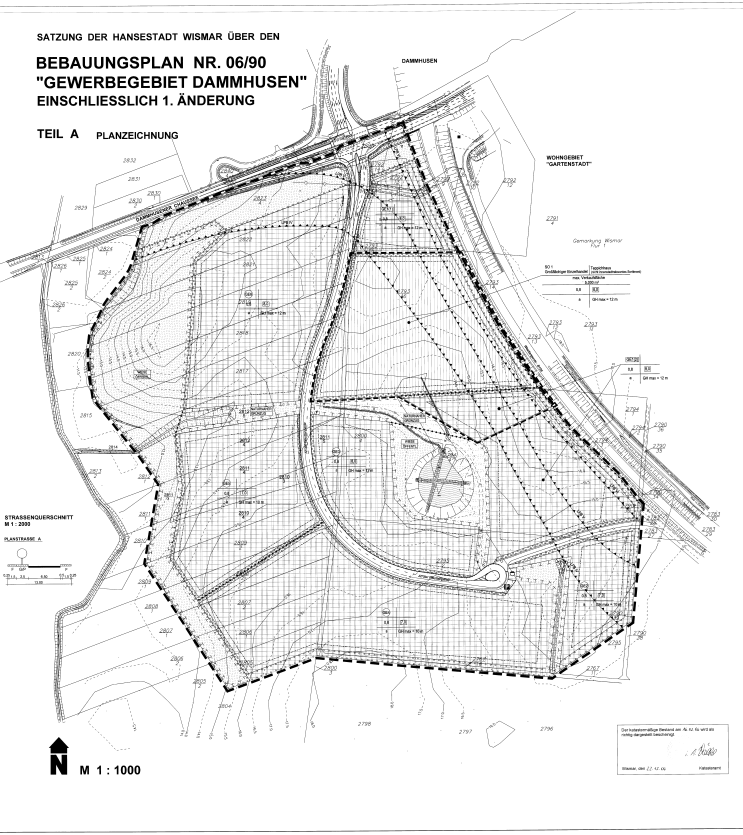
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 06/90 "GEWERBEGEBIET DAMMHUSEN" EINSCHLIESSLICH 1. ÄNDERUNG

TEIL A PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 GEWERBEGEBIET (§ 11 BauNVO)

1.4 SONSTIGES SONDERGEBIET GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

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

II Z BAUGRENZE
0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL
GE GEBÄUDEHÖHE

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

a ABWEICHENDE BAUWEISE
BAUGRENZE

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
STRASSENBAUMPLANUNG
SPITZKEHLEN FAHRKLAPPE
BEREICH OHNE EINFAHRT - AUSFAHRT

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und 20 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
ZWECKBESTIMMUNG: ABWASSER
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG, UNTERIRDISCH

6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG: PARK

7. LANDSCHAFTSBÄCHTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

ANPFLANZEN: BÄUME
UNTERBAU AN DIESEN FLÄCHEN DURFEN EINE ZUFAHRT ZU DEN GARAGEN UND STELLPLÄTZEN BEFFLANZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b Unterbau, § 9 BauGB)
UNTERBAU AN DIESEN FLÄCHEN FÜR ANSCHWEIBEN ZUR ZUFAHRT ZU DEN GARAGEN UND ZUM ENTWEILUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB, 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

WASSERFLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 06 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 06 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER UNTERSCHIEDLICHER ZULÄSSIGKEIT DER NUTZUNGSARTEN EINES BAUGEBIETES (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
ABGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNGEN MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE DER FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
MIT DEM PARK VERLAUFTUNGSPFEIFEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
BIS SCHMALEN FLÄCHEN

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

FLURGRENZEN
KATASTERGRÖSSEMARKE GRENZEN
VORHANDENE GEBÄUDE
HÖHE GEMÄSS
DÜCKPFANNEL
FLURSTÜCKSNAMEN
SATTELDACH
DACHNEIGUNG
FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 N. 2 BauGB)
SICHTSPEIRUNG
KURZZEITPARKEN BEREICHUNG
SUBHALTESTELLE
PLUS - UND MINUSBÄD
MAURE ZU ENTFERNEN
KOCHKLATTERCHEN
LFB LÄNNPFELBERICH

TEIL B TEXT

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE 1-4)
(§ 8 BauNVO)

In Gewerbegebiet GE 1-4 sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind Tankstellen ausnahmsweise mit Ausnahmen zulässig. Vergnügungsstätten sind nur nur in Ausnahmefällen mit folgenden Ausnahmen zulässig und einer max. VKWR, von 400 m² zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist ausnahmsweise eine Wohnung für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter je Betriebsstätte in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb zulässig.

1.A Besondere Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel
(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Die Größe des in dem Sondergebiet gelegenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird wie folgt festgesetzt und festgestellte begrenzt. Der Verkaufsfläche sowohl die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Kassenzone, der Eingangsbereiche, Kassen und Warenabgabe, Anprobe, Verkaufsnebenräumen, Verkaufsnebenflächen, Kundentoilette und Kundenaufzüge, Verkaufsnebenflächen (Freiflächen), sowie die Baumfläche dient Verkauf und nicht nur Ausstellung gemäß gemäß. Zu den Verkaufsflächen zählen die vor den Kassenzonen liegenden Flächenbereich, wenn sie Ihnen aus der Zugang zur Kasse dient, Verkaufsnebenflächen und Verkaufsflächen.

1.A.1 Sondergebiet - Tagesmarkt (SO 1)

In Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist ein Tagesmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 3.000 m² zulässig.

Zulässig sind alle branchenüblichen Kernsortimente, wie

- Textilien, Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan, Zubehör

Branchenübliche Randsortimente

- Lampen / Leuchten
- Bettwaren
- Heimtextilien

dürfen auf nicht ausgenommenen/angebot Fläche gleichzeitig anbieten. Dabei darf die Verkaufsfläche für Kosmetikmittel insgesamt 1000 m² bis 25 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
Die Verkaufsflächen für Kosmetikmittel sind im Bebauungsplan als "Warmer Sortimentsteil" eine zulässig.

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

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

Die festgesetzten Höhen sind Mindestwerte, die Bezugspunkt die festgesetzten Gebäudehöhe baulicher Anlagen gilt die Höhen-Mittelpunkt der Straßenbahnhöhen des jeweiligen Baugrundstückes. Als Gebäudehöhe wird der oberste Abschluß der Dachkonstruktion, bei Flachdächern die Attikaoberkante festgesetzt.
Eine Überschreitung von 1,50 m ist auf die zwischen den jeweiligen Gebäuden, Ausnahmsweise sind im GE für untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und ähnliche technische Anlagen Ausnahmen zulässig. Dieses Ausnahmen der maximalen Gebäudehöhe zulässig.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise
(§ 22 BauNVO)

2.1 Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m eingesetzt zulässig, die jedoch der Grenzabstände der offenen Bauweise.

4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 9 Abs.4 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und nicht zulässig. Garagen und überdachte Stellflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig.

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, müssen mindestens 2,0 m breit sein und sind mit Rasen zu begrünen. Die Grünflächen sind mit Ziersträuchern dauerhaft fragmentiert verdeckt. Hochstämmige Bäume sind bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig.

6. Lärmschutzvorkehrungen

6.1 Gewerbelärm
(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Die Gewerbegebiete innerhalb des Bl-Planes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar werden in Bimm von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Maßnahme zulässiger Gebäuden gegliedert.

In Zuge dieser Gliederung werden in vorhandenen Bebauungsplan folgende Immissionskontingente für die Gewerbegebiete festgesetzt. Die Immissionskontingente für folgenden Bauplatzgrenzen und Einzelvorgaben beziehen sich in der Begründung zum Bebauungsplan:

SO 1 (00 1) L_{EK} = 61 / 45 dB (A) pro m² Tag / Nacht
GE 2 L_{EK} = 65 / 52 dB (A) pro m² Tag / Nacht
GE 3 L_{EK} = 65 / 52 dB (A) pro m² Tag / Nacht
GE 4 L_{EK} = 65 / 52 dB (A) pro m² Tag / Nacht
GE 5 L_{EK} = 65 / 52 dB (A) pro m² Tag / Nacht
GE 6 L_{EK} = 65 / 47 dB (A) pro m² Tag / Nacht

6.2 Straßenverkehrslärm

Im Bereich des Bebauungsplanes ist der Lärmbelastung von Außenbauteilen entsprechend der aktuellen Lärmpegelbereiche III - IV gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan wie folgt: