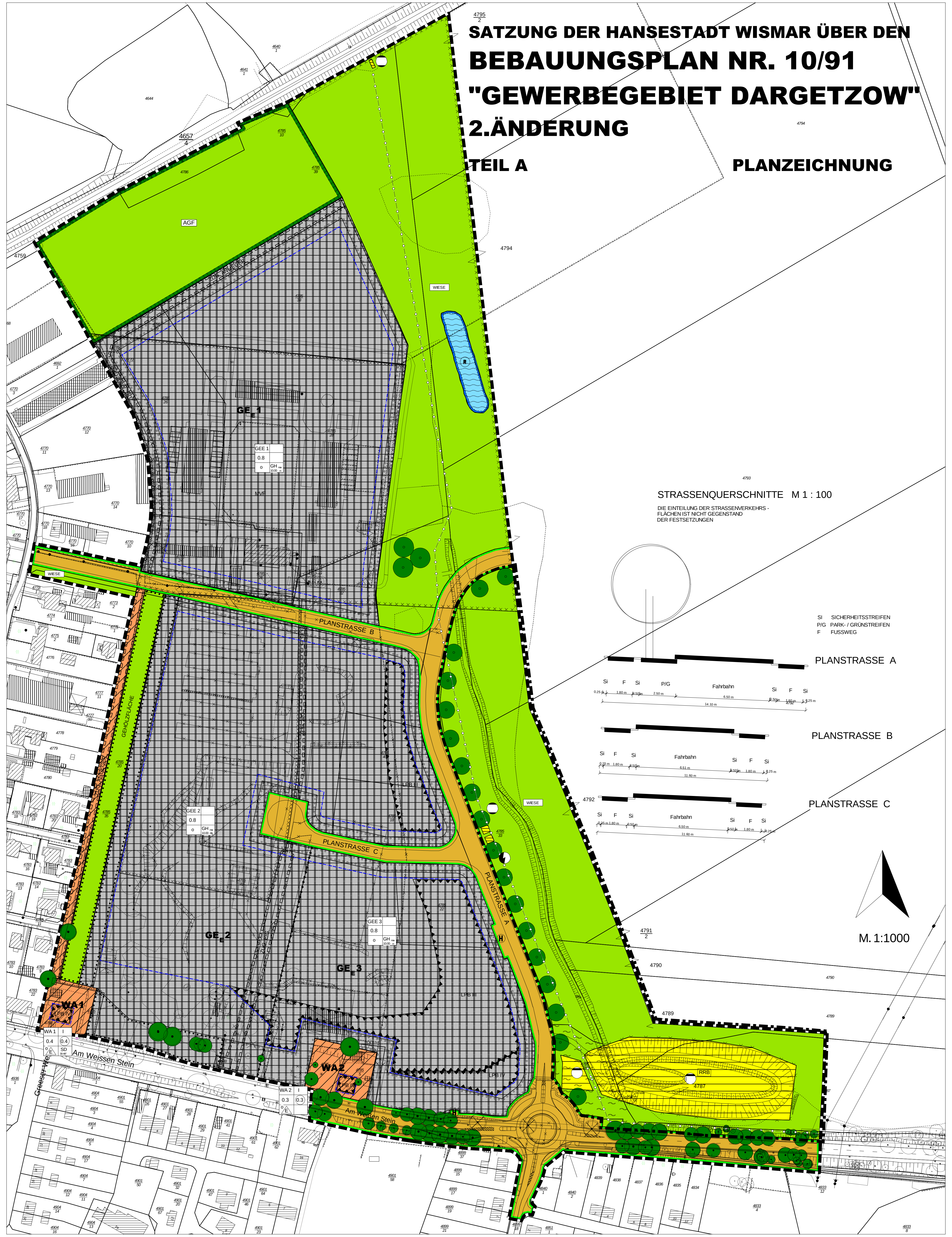
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91
"GEWERBEGEBIET DARGETZOW"
2.ÄNDERUNG

TEIL A PLANZEICHNUNG



STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100

DIE EINTEILUNG DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN IST NICHT GEGENSTAND DER FESTSETZUNGEN

SI SICHERHEITSSTREIFEN
P/G PARK- / GRÜNSTREIFEN
F FUSSWEG

ZEICHENERKLÄRUNG

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

▨ Allgemeines Wohngebiet
GE_E Eingeschränktes Gewerbegebiet

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

z.B. 0,8 Grundflächenzahl
z.B. 0,3 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GHmax Gebäudehöhe als Höchstmaß
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

o Offene Bauweise
E Einzelhäuser
-·-·- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB9

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche
Elektrizität
Gas
Abwasser
◇—◇— Hochdruckgasleitung

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

🟩 Grünfläche
WIESE Wiese
AGF Ausgleichsfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche
R Regenrückhaltebecken

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
● Erhaltung Baum
● Anpflanzung Baum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—•—•—•— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
☒ Umgrenzung von Flächen mit Verdacht auf Bodenverunreinigung- Munitionsverdacht
☒ Umgrenzung von Flächen mit Verdacht auf Bodenverunreinigung- Munitionsverdacht
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)

Darstellungen ohne Normcharakter

Geltungsbereich 2.Änderung
z.B. 4776 Flurstücksnummer
× Wegfallende Elemente (z.B. Böschung, Gebäude...)
⊗ Wegfallende Bäume
H Haltestelle

ZUG.	Zugunsten
EIG.	Eigentümer/ Nutzer Flurstücke 4785/8, Stadtwerke, EVB
RRB	Regenrückhaltebecken
LPB	Lärmpegelbereich
SD	Satteldach
MVF	Munitionsverdachtsflächen
ALVF	Altlastenverdachtsflächen

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

TEIL B TEXT

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus zwei Teilbereichen.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Das Gewerbegebiet besteht aus drei Teilbereichen (GE_E 1 bis GE_E 3).
Innerhalb des Gewerbegebietes sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein und Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Im Gewerbegebiet ist ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sowie Großlager von wassergefährdenden Stoffen sind nicht zulässig.

In den Teilbereichen GE_E 1 und GE_E 2 sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig.
Im Teilbereich GE_E 3 ist eine Einzelhandelseinrichtung bis maximal 800 m² Verkaufsraumfläche je Grundstück zulässig.
In allen Teilbereichen gilt: Ausnahmsweise können Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel).

1.3 Zulässigkeit und Ausschluss von Nutzungen im Plangebiet
(§ 4 und 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Windenergieanlagen
Innerhalb des Plangebietes sind Windenergieanlagen nicht zulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 (1) BauNVO)

2.1. Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe und für freistehende Werbeanlagen gilt die mittlere Höhenlage des für die Erschließung des Grundstücks maßgeblichen Straßenabschnittes.
Als Gebäudehöhe wird der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossene Brüstung festgesetzt.
Eine Überschreitung bis 1,50 m ist für die Firsthöhe bei geneigten Dächern zulässig.

2.2 Ausnahmen
Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe sind für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedecke notwendig sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine etc), zulässig.
Weiterhin sind Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen, Hochregallager, Silos) auf einer Fläche, die 5 % des überbaubaren Grundstückes nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 20,0 m über dem Bezugspunkt zulässig.

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

3.1. Nebenanlagen und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Flucht der straßenseitige Baugrenze darf nicht überschritten werden.
Überdachte Stellplätze und Garagen müssen mindestens 5 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.

3.2. Nebenanlagen und Stellplätze im Gewerbegebiet
Im Gewerbegebiet sind außerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ebenerdige Stellplätze und Umfahrten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

4.1. Schallemissionen

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

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)			
	Immissionsrichtung Westen und Süden		Immissionsrichtung Osten	
	Tag [dB(A)/m²]	Nacht [dB(A)/m²]	Tag [dB(A)/m²]	Nacht [dB(A)/m²]
GE_E 1	62	47	65	50
GE_E 2	60	45	63	48
GE_E 3	60	45	63	48

Hinweis: Für die Immissionsrichtung Norden sind aufgrund fehlender schützenswerter Nutzungen im nördlichen Nahbereich des Plangebietes keine Festsetzungen erforderlich
Für die Festsetzungen im Pkt. 4.1. gilt:
Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten Emissionskontingenten und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche des Vorhabens und der DIN 45691:2006-12 mit zusätzlicher Berücksichtigung der Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2 sowie der Luftabsorption nach Nr. 7.2 der DIN ISO 9613-2:1999-10 bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz, einer Emissionshöhe von 1,0 m und einer Immissionshöhe von 5,5 m. Das Raumwinkelmaß beträgt 3 dB (A) für eine halbkugelförmige Schallausbreitung.
Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche tags (06:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 06:00 Uhr) die sich aus den Lärmemissionskontingenten ergebenen Immissionswerte nicht überschreiten.

4.2 Schallschutzmaßnahmen

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Außenbauteile an den Süd-, West- und Ostseiten der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{W,res}$ in dB	Büroräume erf. $R'_{W,res}$ in dB
III	35	30
IV	40	35

Für die vollständig von der Straße „Am Weißen Stein" abgewandten nördlichen Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich IV können die Anforderungen um 5 dB gemindert werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ gilt für sämtliche Umfassungsbauteile eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109.

Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind in den festgesetzten Lärmpegelbereichen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.

5. Altlastverdachtsflächen
(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet sind zwei Altlastverdachtsflächen (ALVF) gekennzeichnet.
Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf Flächen in diesem Bereich sind erst nach einer fachgerechten Entsorgung der Abfälle und in Abstimmung mit der unteren Umweltbehörde vorzunehmen.

6. Flächen mit Verdacht auf Kampfmittelbelastung (Munitionsverdachtsflächen)
(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Vor Beginn von Erdarbeiten im gekennzeichneten Bereich ist das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (Munitionsbergungsdienst) zu informieren und seinen Auflagen und Vorgaben zum weiteren Vorgehen folge zu leisten.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

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

7.1. Pflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes und des Wohngebietes sowie auf Verkehrsflächen

Die vorhandene und mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanZVO festgesetzte Pappelschutzpflanzung an der westlichen Plangebietsgrenze ist nach Erfordernis und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu entfernen. An diesem Standort ist ein Gehölzstreifen mit Eichen, Hainbuchen, Rotbuchen und Ulmen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die vorhandene Pflanzung aus Rotbuchen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der QEG innerhalb des Bereiches GE_E 1 ist in einer Breite von 10 m dauerhaft zu erhalten.

Die mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanZVO festgesetzten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes sind mit Bäumen und Sträuchern folgender Arten in der Qualität HST, STU 14/16 cm bzw. Sträucher verpflanzt, o. B 100/150 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Alnus spaethii	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Altena"	Esche
Fraxinus excelsior „Diversifolia"	Esche
Populus simonii „Fastigiata"	Birkenpappel
Sorbus intermedia "Brouwers"	schwedische Mehlbeere
Amelanchier laevis	kahle Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonucera tartarica	tatarische Heckenkirsche
Conicera xylosteum	gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rosa multiflora	vielblütige Rose

Der Anteil der Pflanzungen soll mindestens 50 % der Flächen betragen.

Es ist zulässig, die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Planstraßen für jeweils eine Überfahrt je Grundstück in der Breite von 6 - 12 m je nach Erfordernis und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zu unterbrechen und dieses Teilstück zu befestigen.

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

Die Beseitigung im Bestand dargestellter Einzelbäume, die nicht auf „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" stehen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Sie ist in begründeten Einzelfällen möglich. In dem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Bäume, die mit dem Plankennzeichen zur Erhaltung oder zur Anpflanzung versehen sind, sind allgemein zu erhalten. Eine Beseitigung ist nur in Ausnahmefällen und nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde gestattet. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind zu leisten.

Ersatzpflanzungen, sofern nicht auf dem Grundstück durchgeführt, sollen auf der nördlichen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" integriert werden. Vorzusehen sind vorzugsweise Eichen, Hainbuchen, Rotbuchen und Ulmen.

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.

7.2. Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Die festgesetzten Wiesenflächen sind als sukzessive Flächen vorzuhalten. Die Mahd erfolgt 2mal jährlich, einschließlich der Schnittgutabfuhr.

Der Uferbereich des vorhandenen Grabens ist einseitig in einer Arbeitsbreite von 7 m für Bewirtschaftungszwecke freizuhalten. Das Material aus der Grabenberäumung ist fachgerecht zu entsorgen.

Das neu anzulegende Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 4787 ist im Uferbereich mit folgenden Initialpflanzungen zu begrünen: mindestens 5 Pflanzgruppen mit je 7 Sträuchern der Qualität verpflanzt, o. B. 100/150 cm folgender Arten:

	Alnus glutinosa	Schwarzerle
2.Ä	Acer campestere	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Quercus robur	Stieleiche

Zusätzlich sind in das Gewässer des Regenrückhaltebeckens Initialpflanzungen aus Röhricht einzubringen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese sind auf unregelmäßigen Flächen Gehölzinseln in Größen von 100 m² bis 150 m² mit einem mittleren Gehölzabstand von 1 m x 1 m anzulegen. Hierbei sind naturnahe Sträucher folgender Arten zu verwenden:

	Corylus avellana	Hasel
2.Ä	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Prunus spinosa	Schlehe
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Rosa canina,	
	Rosa multiflora u.a.	Wildrosen

2.Ä Für 20 % der Gehölze sind als Heister zu verwenden, die sich zu Überhältern entwickeln können, wie z.B. Stieleiche, Hainbuche und Feldahorn.

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Ab-
2.Ä stimmung mit der unteren Naturschutzbehörde folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:
Anlage von zwei Lesesteinhaufen am nördlichen Rand des Regenwasserrückhaltebeckens.

B) Festsetzungen zu Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Das auf dem Flurstück 4785/6 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer/Nutzer der Flurstücke Nr. 4785/7 und 4785/8 entfällt – auch abschnittsweise – nach Fertigstellung der Erschließung der Flurstücke Nr. 4785/7 und 4785/8 über die Planstraßen.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Gebäudegestaltung
Außenwände
Bei der Gestaltung der Außenwände sind hochglänzende Baustoffe wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, nicht zulässig.

Dachflächen
Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden.

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

3. Einfriedungen
Einfriedungen im allgemeinen Wohngebiet sind an den öffentlichen Verkehrsflächen mit einer maximalen Höhe bis zu 0,70 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe zulässig. Diese Einfriedungen sind ausschließlich zulässig als Zäune mit senkrechter Lattung, als Einfriedungen aus gemauerten Pfeilern und Zaunelementen mit senkrechter Lattung oder als Hecken.
Im rückwärtigen Grundstücksbereich, d.h. hinter der rückwärtigen Baugrenze sind Einfriedungen jeglicher Art bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

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

4. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im Kreuzungsbereich der Straße Am Weißen Stein / Planstraße A sowie im Bereich der Einmündung der Planstraße C / Planstraße A ist das Errichten jeweils einer einheitlich gestalteten Sammelwerbeanlage für Unternehmen des Gewerbegebietes auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Entlang der Straße Am Weißen Stein sind zusätzliche Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbefahnen sind zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder des Ortgangs zulässig.
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

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. Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V S. 438) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Altlasten / Abfall
Im Plangebiet sind zwei Altlastverdachtsflächen (ALVF) gekennzeichnet.
ALVF 1 - ehem. Besamungs- und Deckstation:
ALV Garagenkomplex mit Werkstatt
ALV Waschplatz mit Ölabscheider
ALV Stallgebäude
ALV Abwassersystem
ALV Transformatorenstation
ALVF 2 – illegal entstandenen Müllablagerungen
Die Festsetzung Nr. 5 ist zu beachten.

Weitere Funde im Plangebiet sind nicht auszuschließen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde und dem StAUN, Bereich Wasser und Boden abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich darauf ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit es im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entsteht. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

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 Abfälle u.ä.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.
Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.
Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

3. Munitionsfunde

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich nördlich der Planstraße B besteht aufgrund der Nutzungshistorie (Flakstellungen) der Verdacht auf Kampfmittelbelastung. Die Festsetzung Nr. 6 ist zu beachten.

Das südliche 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 das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (Munitionsbergungsdienst) zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

4. Trinkwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Das DVGW-Regelwerk W 101, Pkt. 4.1 ist zu beachten.
Gemäß Festsetzungen 1.1 und 1.2 sind Tankstellen sowie Großlager von wassergefährdenden Stoffen im Plangebiet nicht zulässig.
Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung des Regelwerkes und damit die Entscheidung zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes im Trinkwasserschutzgebiet obliegt der zuständigen Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung).

5. Gewässerschutz

Im Plangebiet befindet sich das Gewässer Nr. 11:0:6/2. Bei Überbauung eines offenen und verrohrten Gewässerabschnitts mit einem Regenrückhaltebecken obliegt die Unterhaltungspflicht der Anlage im Gewässer nicht dem zuständigen Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben – Küste". Hierfür sind entsprechende Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer der Anlage und dem Verband zu treffen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit für die unterhalb der Anlage befindlichen Gewässerabschnitte ist nachzuweisen. Für den Gewässerabschnitt oberhalb der Anlage muss die Gewässerunterhaltung auch künftig ausführbar sein.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN
1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10/91

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.11.2006.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.12.2006 erfolgt.

Wismar, den 24.03.2009 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 08.08.2007 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar, den 24.03.2009 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 10.10.2007 bis zum 17.10.2007 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, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 06.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, den 24.03.2009 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

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 20.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den 24.03.2009 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

5. Die Bürgerschaft hat am 28.08.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, den 24.03.2009 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.09.2008 bis zum 30.10.2008 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 während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 20.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, den 24.03.2009 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

7. 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 29.01.2009 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den 24.03.2009 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 29.01.2009 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 29.01.2009 gebilligt.

Wismar, den 24.03.2009 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

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

Wismar, den 24.03.2009 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

10. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 29.01.2009 gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den 24.03.2009 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

11. 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 04.04.2009 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 04.04.2009 in Kraft getreten.

Wismar, den 06.04.2009 gez. Dr. Wilcken
Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE
2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10/91

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 25.11.2010.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.02.2011 erfolgt.

Wismar, den 03.09.2012 Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 23.05.2011 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar, den 03.09.2012 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 04.07.2011 bis einschließlich 11.07.2011 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, SG Bauleitplanung, 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 25.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, den 03.09.2012 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 31.01.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den 03.09.2012 Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 26.04.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, den 03.09.2012 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.05.2012 bis einschließlich 18.06.2012 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, 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 05.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, den 03.09.2012 Der Bürgermeister

7. 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 30.08.2012 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den 03.09.2012 Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 30.08.2012 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 30.08.2012 gebilligt.

Wismar, den 03.09.2012 Der Bürgermeister

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

Wismar, den 03.09.2012 Der Bürgermeister

10. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 30.08.2012 gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den 03.09.2012 Der Bürgermeister

11. 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 22.09.2012 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 22.09.2012 in Kraft getreten.

Wismar, den 24.09.2012 Der Bürgermeister

SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91,
1. ÄNDERUNG
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) 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 29.01.2009 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow", 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91,
2. ÄNDERUNG
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 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.08.2012 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow", 2. Änderung 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 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

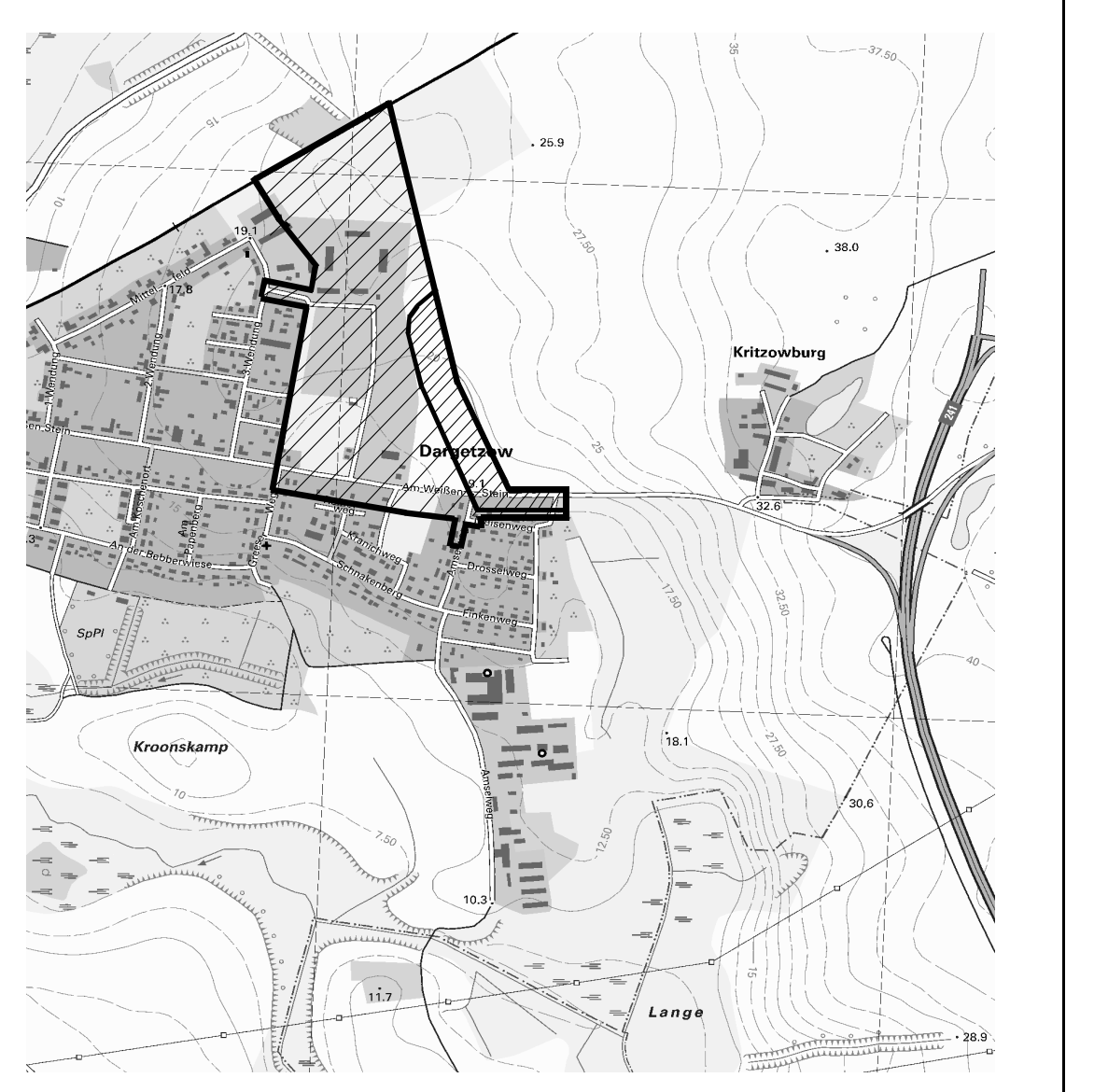
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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)

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

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT
wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91
"GEWERBEGEBIET DARGETZOW"
EINSCHLIESSLICH 2. ÄNDERUNG

RECHTSKRAFT STAND: SEPTEMBER 2012