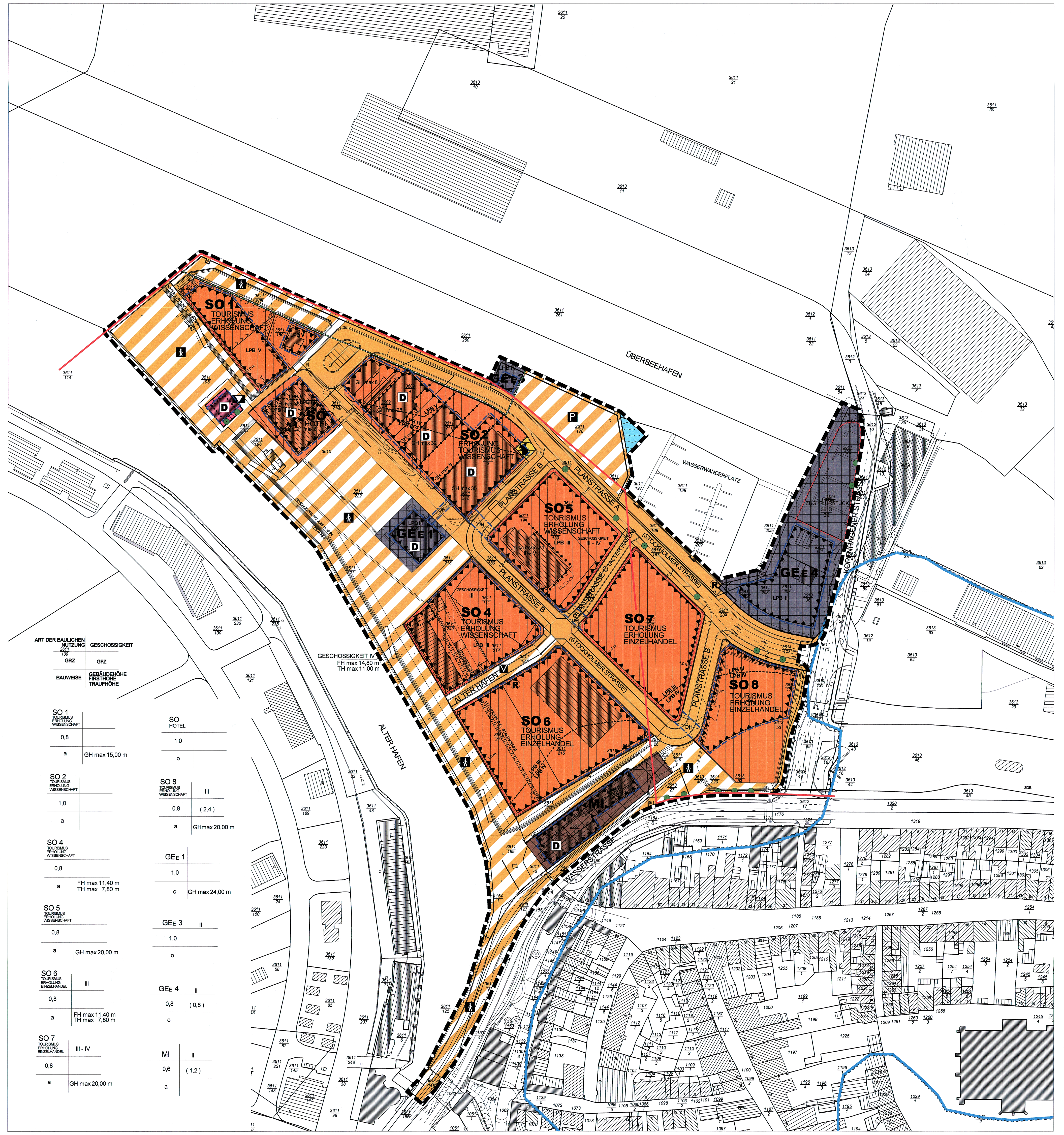
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2
"MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET ALTER HAFEN"
1. ÄNDERUNG

TEIL A

PLANZEICHNUNG


ÜBERSEEHAFEN
WASSERWANDERPLATZ
ALTER HAFEN
PLANSTRASSE A
PLANSTRASSE B
PLANSTRASSE C (ALTER HAFEN)
(STOCKHOLMER STRASSE)
KOPENHAGENER STRASSE
WASSERSTRASSE
SO 1 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT
SO 2 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT
SO 4 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT
SO 5 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT
SO 6 TOURISMUS ERHOLUNG EINZELHANDEL
SO 7 TOURISMUS ERHOLUNG EINZELHANDEL
SO 8 TOURISMUS ERHOLUNG EINZELHANDEL
SO HOTEL
GEE 1
GEE 3
GEE 4
MI
GESCHOSSIGKEIT IV FH max 14,80 m TH max 11,00 m
ART DER BAULICHEN NUTZUNG / GESCHOSSIGKEIT
GRZ / GFZ
BAUWEISE / GEBÄUDEHÖHE FIRSTHÖHE TRAUFHÖHE
SO 1 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT 0,8 a GH max 15,00 m
SO 2 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT 1,0 a GH max 20,00 m
SO 4 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT 0,8 a FH max 11,40 m TH max 7,80 m
SO 5 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT 0,8 a GH max 20,00 m
SO 6 TOURISMUS ERHOLUNG EINZELHANDEL III 0,8 a FH max 11,40 m TH max 7,80 m
SO 7 TOURISMUS ERHOLUNG EINZELHANDEL III - IV 0,8 a GH max 20,00 m
SO HOTEL 1,0 o
SO 8 TOURISMUS ERHOLUNG EINZELHANDEL III 0,8 (2,4) a GHmax 20,00 m
GEE 1 1,0 o GH max 24,00 m
GEE 3 II 1,0 o
GEE 4 II 0,8 (0,8) o
MI II 0,6 (1,2) a

ZEICHENERKLÄRUNG

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

SO	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Hotel Tourismus Erholung Einzelhandel Wissenschaft Parkhaus
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GE$_E$	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

z.B. 0,4	Grundflächenzahl
z.B. 0,8	Geschossflächenzahl
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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

	Baulinie
	Baugrenze
o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise

4. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 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)

	Elektrizität

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

	Wasserfläche
U	Überschwemmungsgebiet

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

●	Erhaltung 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

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
	Unesco - Welterbe - Bereich (Nominierungsgebiet)
--------	Trennung der Lärmpegelbereiche lt. Schalltechnischer Untersuchung
R	Fläche für 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). Es dient vorwiegend zur Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen.

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 außer Pflegeeinrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion
- 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 und nur in Einrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² je Grundstück (z.B. Ausstellungsshops oder Reisebedarf) und auf maximal 50 % der jeweiligen Grundstücksfläche

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). Diese Festsetzung gilt nicht innerhalb des Gebäudes der ehemaligen Staubsiloanlage im SO 1.

Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind in allen Teilbereichen 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). Es dient vorwiegend zur Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen.

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 außer Pflegeeinrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion
- 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 sowie im Bereich der Markthalle (Innen- und Außenbereich – SO 6) sind zusätzlich folgende Sortimente zulässig:
  - Lebensmittel einschl. Back- und Fleischwaren
  - Glas/Porzellan/Keramik
  - Schnittblumen
  - Parfümerie/Kosmetikartikel
  - Sonnenbrillen
  - Sportartikel/-kleingeräte, auch Bootszubehör
  - 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)

Das sonstige Sondergebiet Hotel dient vorwiegend zur Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen.
Im Sondergebiet 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 Feriendienst-
  - organisation
  - hotelmäßige Rezeption mit täglich anwesendem Personal bzw. einer täglichen
  - Erreichbarkeit
- Gastronomische Einrichtungen
- Einzelhandel nur im Erdgeschoss und untergeordnet zur Hauptfunktion und nur in Einrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² je Grundstück (z.B. Ausstellungsshops oder Reisebedarf) und auf maximal 50 % der jeweiligen Grundstücksfläche

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 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 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) außer Pflegeeinrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion 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 und auf maximal 50 % der jeweiligen Grundstücksfläche zugelassen werden.

Im Teilbereich GE$_E$ 3 ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die festgesetzte bauliche Nutzung bis zur Umverlegung der vorhandenen Abwasseranlage nicht zulässig.

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)

Die festgesetzte Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl darf in allen Baugebieten 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, sowie bei der Errichtung von Parkhäusern in den SO 7 und SO 8 auch oberhalb dieses Wertes 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 bis zu 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 / Kfz Stellplätzen im Kellergeschoss und auf der Dachfläche gemäß § 21 a Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO sowie die Flächen von Aufenthaltsräumen und erforderlichen technischen Anlagen wie z.B. Treppenhäusern im Dachgeschoss bis zu 66 % der Grundfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht berücksichtigt.

Staffelgeschosse
Zusätzlich zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind 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.
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist nicht 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 GE$_E$ 1, SO 5 und SO 7, SO7 und SO 8 sowie SO 1 und SO HOTEL 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 oder 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 bzw. Baulinien zulässig:
- Die südwestliche Baulinie 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 Bereichen SO 2 und SO 8 ist eine Überschreitung der Baugrenzen für ebenerdige und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

Im Bereich SO 7 ist es entlang der Verkehrsfläche (Straße Alter Hafen) zulässig, die festgesetzte Baulinie über die gesamte Fassadenlänge des Gebäudes um maximal 3,0 m zurückzusetzen.

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

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.
Für alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gilt:
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 4 BauNVO).

Sicherheitszaunanlage
Die Errichtung einer Sicherheitszaunanlage ist entsprechend der rechtlichen Vorgaben als ISPS-Sicherheitszaun innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Bereich von bis zu 2 m abweichend zur Darstellung in der Planzeichnung zulässig.
Vorhandene unterirdische und oberirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen, von diesen ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Alternativ ist vor Errichtung der Zaunanlage die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

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

Die Mindesthöhenlage für die OK Rohfußboden wird wie folgt festgesetzt:

+ 3,20 m über NHN für Wohnnutzung (auch Einrichtungen zur Beherbergung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter) sowie für Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

+ 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 SO HOTEL

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]
SO HOTEL	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	63,0	49,0
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 Schallschutznachweis entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 unter Berücksichtigung 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 nachzuweisen.

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.

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
- Pfaffenhütchen
- 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.

Auf den Baufeldern ist die Anordnung von Grünelementen (Bäume, Sträucher) innerhalb einer sie umgebenden Bebauung zulässig, im Teilbereich SO 8 auch entlang der Wasserstraße. 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 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:	Asphalt, 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

Abweichend hierzu gilt:
In den an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Bereichen SO 1, SO 4, SO 5, SO 6, SO 7, 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 Fußgangerbereich 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, Teilbereich SO 1.
Weitere Einfriedungen sind in den Baugebieten SO 4, SO 5, SO 6, SO 7, SO Hotel, GE$_E$ 3, 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 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 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.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen gelten nicht für die in der Planzeichnung festgesetzte Sicherheitszaunanlage.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind grundsätzlich erforderliche Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Entsprechende Sichtdreiecke sind freizuhalten.

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. Abfall- und Recyclingbehälter

Erforderliche Abfall- und Recyclingbehälter sind innerhalb des Plangebietes allgemein unterirdisch anzulegen. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.

6. 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. 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 gilt für den Bereich der Kaianlage Alter Hafen einschließlich Baumhaus die Erhaltungssatzung der Hansestadt Wismar vom 18.03.1992.

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 § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauschutt durch einen Fachbetrieb verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht gemäß § 50 des KrWG. 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 kampfmittel-verdächtige 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 für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, 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.
Die vorhandenen Telefonkabel des WSA Lübeck im Bereich des Baumhauses sind zu erhalten, eine Umverlegung ist nur in Abstimmung mit dem WSA zulässig.

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 und sonstige Unternehmen sind für den betrieblichen Hochwasserschutz eigenverantwortlich (§ 83 (1) LWaG M-V).
Für alle baulichen Anlagen im Plangebiet hat der Bauherr das Risiko der Hochwassergefährdung selbst zu tragen. Er hat die Gefahren durch Sturmflut zu analysieren und einen objektbezogenen Hochwasserschutz zu realisieren. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie über die Standsicherheit der Gebäude bei Sturmflutgefahren (BHW 3,20 m über NHN + Seegang) ist zu erbringen. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von + 3,20 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. Belange der Bundeswehr

Die als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan genannten DIN- Normen und weitere technische Regelwerke sowie Fachgutachten (Artenschutzbericht, Schalltechnische Untersuchung etc.) können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung eingesehen werden.

11. Technische Normen und Grundlagen

Die als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und weitere technische Regelwerke sowie Fachgutachten (Artenschutzbericht, Schalltechnische Untersuchung etc.) 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 im Stadtanzeiger erfolgt.

Wismar, 03.02.2016 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 23.07.2013 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar, 03.02.2016 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 im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden.

Wismar, 03.02.2016 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 24.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 03.02.2016 Der Bürgermeister

5.1 Die Bürgerschaft hat am 25.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, 03.02.2016 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 03.08.2015 bis zum 04.09.2015 während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 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 können, am 25.07.2015 ortsüblich im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, 03.02.2016 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 29.10.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, 03.02.2016 Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 29.10.2015 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 29.10.2015 gebilligt.

Wismar, 03.02.2016 Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde aus der im Parallelverfahren durchgeführten 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, 03.02.2016 Der Bürgermeister

9. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 29.10.2015 gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, 03.02.2016 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 20.02.2016 ortsüblich im Stadtanzeiger 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 20.02.2016 in Kraft getreten.

Wismar, 22.02.2016 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 vom 20. November 2014 (BGBl. I vom 25.11.2014 S. 1748) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.10.2015 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. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immisions-schutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist

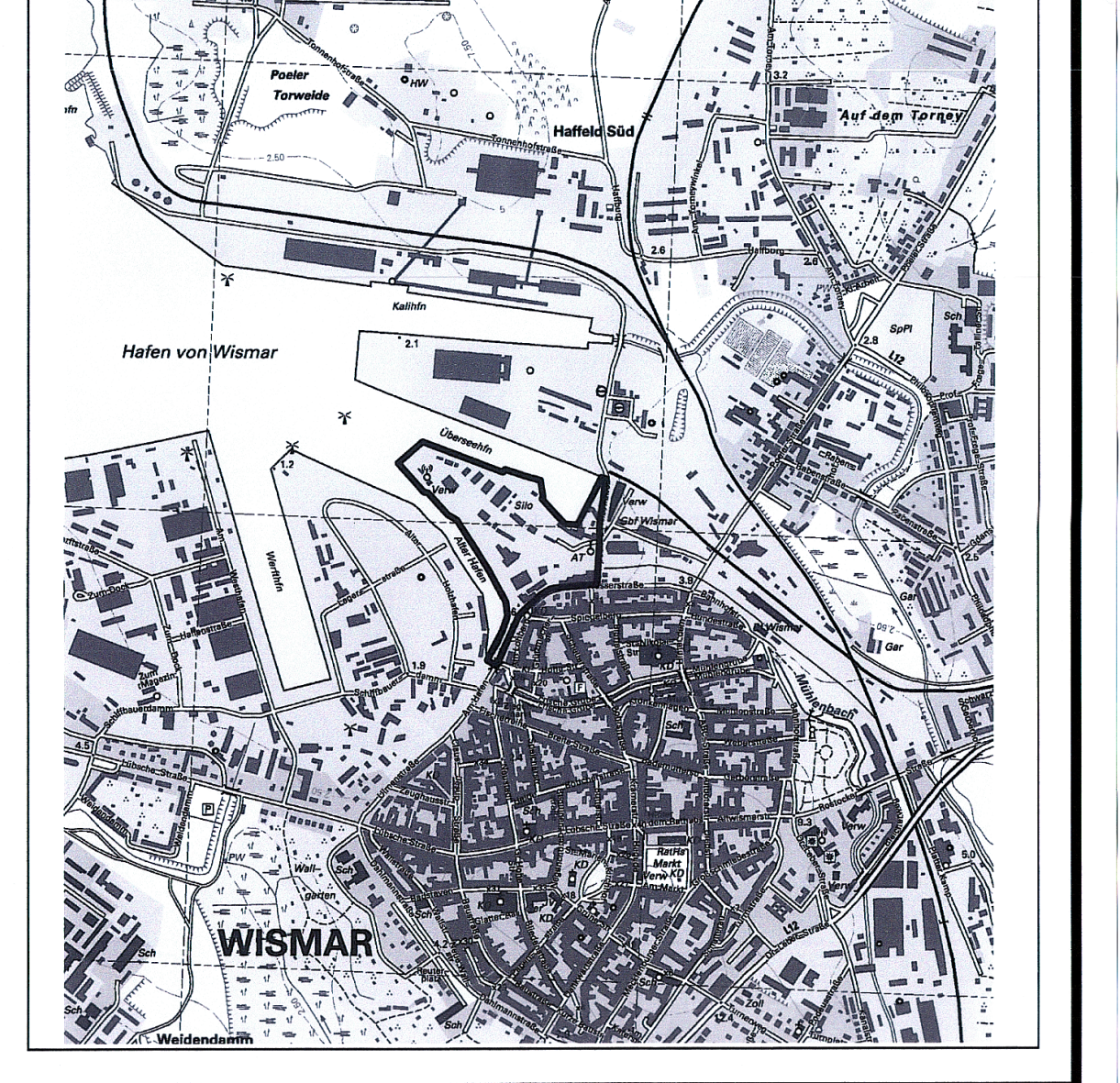
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImschV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 /BGBl. I S. 2269) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212) geändert worden ist

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998; letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

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
BAUAMT, ABT. PLANUNG

TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2
"MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET