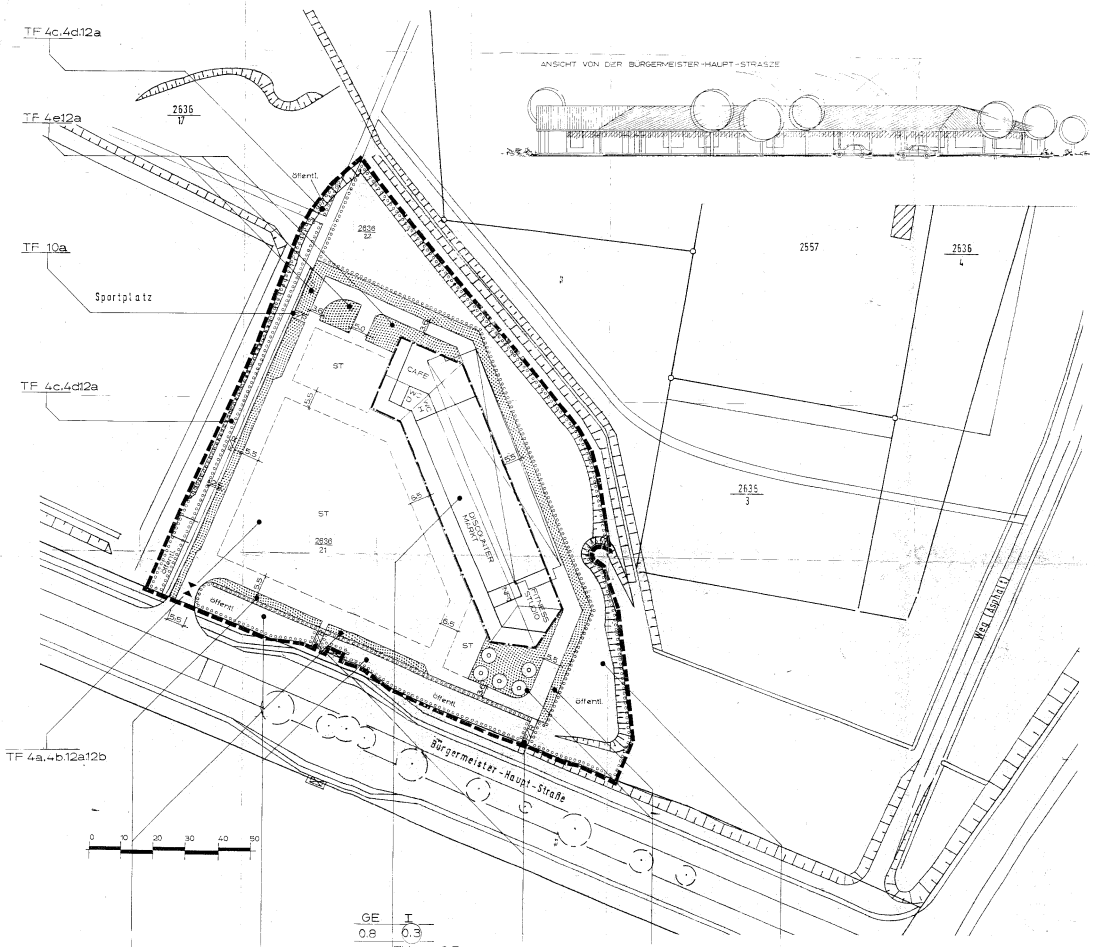
DISCOUNTER – MARKT "AM DREWES WÄLDCHEN"

VORHABEN – UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 11 / 92

§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 55 Abs. 3 BauZVO

TEIL A

M 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

z.B. 0.3 — Geschoßflächenzahl

z.B. 0.8 — Grundflächenzahl

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. THmax=3.5m — Maximale Traufhöhe

z.B. FHmax=7.0m — Maximale Firsthöhe

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. **Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 + § 9 (6) BauGB)**

F/R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Ein- bzw. Ausfahrt

5. **Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 + § 9 (6) BauGB)**

private Grünfläche

6. **Planungs, Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 + § 9 (6) BauGB)**

GFF — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ökologisch)

Anpflanzen von Bäumen

7. **Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Planes (Kreise) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ST — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), Zweckbestimmung Stellplätze Ergänzende Anordnung und Begrünung der Stellplätze und der im Zuwegung erfolgt nach detaillierter Planung

8. **Bestands- und hinweisliche Darstellung, nachrichtliche Übernahme**

Abriß

vorhandene Flurstücksgrenze

Beschriftung

z.B. TF1 — siehe textliche Festsetzungen Ziffer 1

SATZUNG

der Hansestadt Wismar über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 / 92
" Discounter - Markt am Drewes Wäldchen "

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 24.03.1994 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 / 92 "Discounter - Markt am Drewes Wäldchen " bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung , erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Einigungsvertrag vom 31. Aug. 1990 (BGBl. I S. 1122), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen§) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
- Verordnung über die baukliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50).
- Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990)

TEXTLICHE FEST - SETZUNGEN TEIL B

1. **Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur folgende Nutzungen zulässig :
- Discounter-Markt mit max. 800 m² Verkaufsraumfläche
- Gastronomiebetrieb
- Sport- / Fitness- Center
- Informationsbüro
- öffentliche Toilettenanlage

2. **Überbaubare Fläche des Baugrundstückes (§ 23 BauNVO)**

Haupt- und Nebengebäude dürfen nur auf dem Teil des Grundstückes errichtet werden, der zwischen den Baugrenzen liegt.

3. **Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO**

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude in offener Bauweise zulässig, jedoch mit Längen von mehr als 50 m.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

4.a. Auf den privaten Stellplatzflächen ist anteilig je angefangene 4 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum gemäß Artenliste (Begründung Punkt 5) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene, mit befahrbarem Gitterroststen o.ä. Konstruktionsart abgedeckte Bodenfläche von mindestens 4 m² mit Baumschutzbügel vorzusehen.

4.b. Im öffentlichen Bereich sind Gehölzstreifen aus einheimischen Baum- und Sträuchern gemäß Artenliste (Begründung Punkt 5) mit einer Pflanzdichte von 1 Stück / m² anzulegen.

4.c. Im öffentlichen Bereich ist der unmittelbare Grabenböschungsbereich als Wiesenstreifen mit 2-maliger Mahd / Jahr anzulegen.

4.d. Der öffentliche Bereich ist mit Gehölzstreifen, überwiegend Blütensträuchern (1 Stück / m²), gemäß Artenliste (siehe Begründung Punkt 5) zu bepflanzen.

4.e. Im Bereich der privaten Grünflächen sind standortgerechte, bodenbedeckende Gehölze zu pflanzen.

4.f. Im öffentlichen Bereich sind Bäume im Abstand von ca. 16 m und ein dichter Streifen heimischer Sträucher im Abstand von 2–3 Stück / m², laut Artenliste (Begründung Punkt 5) zu pflanzen.

5. **Dachneigung (§ 83 BauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

Es ist eine Dachneigung von 16° zulässig.

6. **Dachform (§ 83 BauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

Zulässig sind Satteldächer.

7. **Dacheindeckung**

Zulässig sind rote Dachdeckungsmaterialien.

8. **Außenwände (§ 83 BauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

Zulässig für die Außenwände sind rote bis braunrote Klinker. Die Gebäuderückseiten ist vorpflanzig, mit Ausnahme von notwendigen Öffnungen wie Fenster, Türen und Tore, mit selbstklimmenden Klettergehölzen zu begrünen. Die dem Parkplatz zugewandte Seite ist durch Arkaden zu gliedern.

9. **Werbeanlagen (§ 83 BauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

Am Gebäude sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante nicht überragen und sich hinsichtlich ihrer Größe, Farbgebung und technischen Ausführung in die Gestaltungsmerkmale der Gebäude einfügen. Auf die Vorschriften der "Satzung der Hansestadt Wismar über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten" wird hingewiesen.

10. **Versiegelungen (§ 83 BauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

10.a. Der Rad- und Fußweg ist mit einer wassergebundenen Decke auszubilden.

10.b. Für Stellplätze auf den Grundstücken und sonstige, auf den Grundstücken zu befestigende Wegeflächen, sind regenwasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

11. **Abfallbehälter (§ 83 BauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

Die zur Entleerung erforderlichen Müllbehältnisse dürfen in der rückwärtigen Fassade (Anliefer-zone) nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz in Richtung Drewes-Wäldchen durch Bepflanzung der Verblendung bzw. feste Schranke in Wandmaterial des Baukörpers vorgesehen wird.

12. **Hinweise**

12.a. Für den Vorhaben- und Erschließungsplan besteht ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für den Bereich der Gewerbegebietsgrundstücke spätestens 1 Jahr nach Termin der Bauabnahme und auf den angrenzenden Ausgleichsflächen spätestens 2 Jahre nach Termin der Bauabnahme durchzuführen.

12.b. Die festgesetzten privaten Stellplätze sind gemäß Erschließungsvertrag gleichzeitig für alle unentgeltlichen nicht vorhabenbezogene öffentliche Nutzung vorzuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

Bei Vergabe der Kanalisation - und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die zerstörenden Bauformen veröffentlicht auftretende archäologische Bodenfunde und - Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens zur entgegenkommender Zec gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Mecklenburg - Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M - V) vom 26.11.1993 dem Landesamt für Bodendenkmalpflege - Archäologisches Landesmuseum - Mecklenburg - Vorpommern - Schloß Wiligrad 19059 Lübeck, unmittelbar und umgehend zu melden

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 8 Bau GB i. V. m. § 7 Bau GB - Maßn. G aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.04.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der "Ostsee-Zeitung" am 23.05.1992 erfolgt.

Wismar, den 22.10.1993 — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bau GB i. V. m. § 21 Abs. 1 LROG beteiligt worden.

Wismar, den 22.10.1993 — Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den 22.10.1993 — Der Bürgermeister

4. Die Bürgerschaft hat am 30.09.1993 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wismar, den 22.10.1993 — Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.11.1993 bis 00.12.1993 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie Freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Stadtplanungsamt der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 8b, gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 22.10.1993 im Stadtanzeiger (amtliches Mitteilungsblatt der Hansestadt Wismar) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, den 15.05.1994 — Der Bürgermeister

6. Der katasteramtliche Bestand am 16.06.1994 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legendmäßigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 13.7.2006 — Kataster-amt

7. (entfällt)

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der öffentlichen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.03.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den 18.05.1994 — Der Bürgermeister

9. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.03.1994 von der Bürgerschaft gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 8 Bau GB i.V.m. § 7 Bau GB - Maßn. G als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 24.03.1994 gebilligt.

Wismar, den 18.05.1994 — Der Bürgermeister

10. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, den 19.05.2006 — Der Bürgermeister

11. (entfällt)

12. Die Übereinstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem am 24.03.1994 gefertigten Beschluss wird bestätigt. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

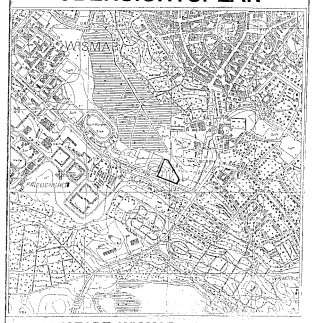
Wismar, den 19.05.2006 — Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die höhere Stelle, bei der der Plan vorgelegen hat, ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 Bau GB i.V.m. § 6 Abs. 5 Satz 2 Bau GB am 27.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Bau GB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit dem Ablauf des 27.06.2006 in Kraft getreten.

Wismar, den 01.06.2006 — Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 10 000



HANSESTADT WISMAR

VORHABEN - UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
DISCOUNTER – Markt
AM DREWES WÄLDCHEN
(V. U. E. - PLAN – NR. 11 / 92

BEARBEITUNG: Stadtplanungsamt der Hansestadt Wismar
ARCHITEKTEN MARADY, Dorfstraße 11