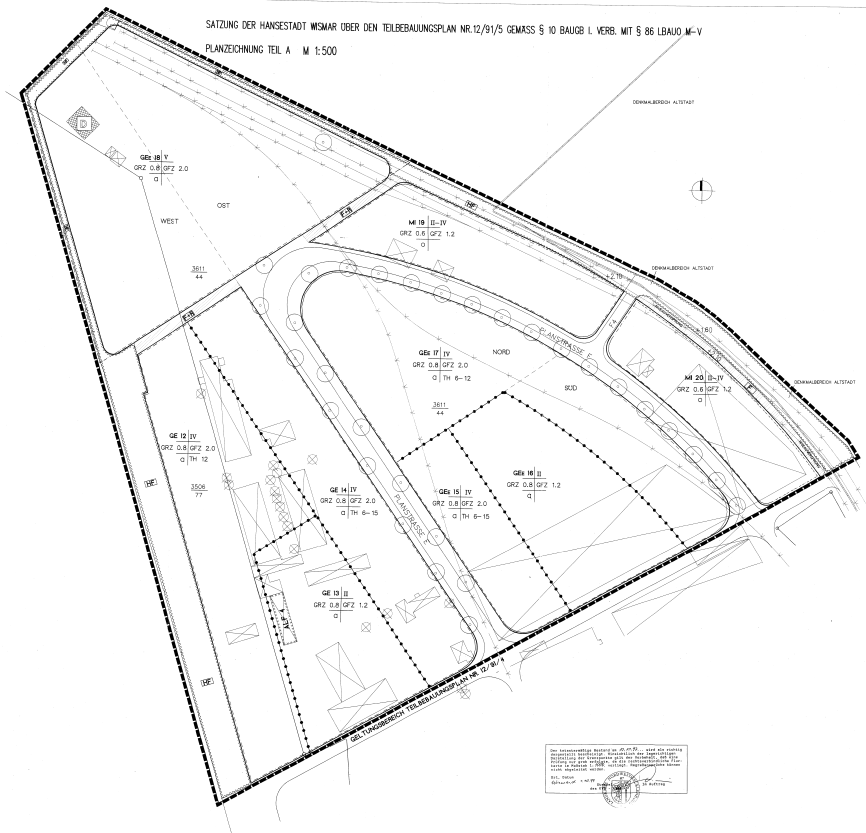
GEWERBE- UND MISCHGEBIET HOLZHAFEN NORD

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN TEILBEBAUUNGSPLAN NR.12/91/5 GEMÄSS § 10 BAUGB I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1:500



Der Inhalt dieser Planzeichnung stimmt mit der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 überein. Die Richtigkeit der Darstellung und Zuordnung wird bescheinigt, es wird bescheinigt, daß die Festsetzungen mit den Darstellungen des Planes übereinstimmen.

Wismar, den ...

Dipl.-Ing. Stadtbaurat

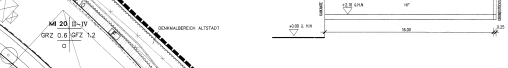
STRASSENPROFILE M 1:100

DIE ENTEILUNG DER STRASSENFLÄCHE IST NICHT GEGENSTAND DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

KANTAKTE GE 18

ÖSTLICHE KAKANTE

WESTLICHE KAKANTE



PLANSTRASSE E

PLANSTRASSE F

STICHSTRASSE F4

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MI — MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

GE — GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 16 BauNVO

Bs Abs.1 Nr.1 BauGB,

LB, TH, TO — TRAUFHÖHE, H. ü.. ALS MINDEST- UND HÖCHSTMAß

eA, TH — TRAUFHÖHE, H. ü.. ALS HÖCHSTMAß

eA, GFH — GIEBELFIRSTHÖHE

eA, E/I — ERUNDFLÄCHEN

eA, II — ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

LB, II–III — ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST– UND HÖCHSTMAß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Bs Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

o — OFFENE BAUWEISE

a — ABWEICHENDE BAUWEISE

— BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

Bs Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB,

ÖFFENTLICHEN BEDEUTENDEN ZWECKBESTIMMUNG

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE (ÖFFENTLICH)

P/R — ZWECKBESTIMMUNG PARKPLATZ UND RADFAHRER

— ZWECKBESTIMMUNG FUSSGÄNGER

PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Bs Abs.1 Nr.20,25 und Abs. 6 BauGB

ANPFLANZEN: BÄUME

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Bs Abs. 6 BauGB

D — EINZELANLAGEN, UNTERIRDISCHE KULTURDENKMALE, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

— GRENZE FÜR DIE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DENKMALBEREICH ALTSTADT

SONSTIGE PLANZEICHEN

— GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER Bs Abs.7 BauGB

— ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG DER Bs Abs.5 BauNVO

— UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTDREIECKE)

— REGELMÄßIG NUTZBARE AUTOMATISCHGEFÄHRTE FLÄCHE

LA, A,P,T — UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTBEWIRKENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

— BESEAICHTUNGSPFEIL

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

— FLURGRENZE

eA 4/66 — FLURSTÜCKSNUMMER

— WOHLAUFENE GEBäUDE

— VORHANDENE GEBäUDE

— WOHLAUFENE GEBäUDE

— BÄUME ZU ENTFERNEN

— HÖHENLAGEN DER ENTSCHEIDUNGSBEREICHE

— BOHRPUNKTE/PEGEL

— FAHRBAHN FÜR KRAFTFAHRZEUGE

— PARK- UND GRÜNSTREIFEN

— STRAUCHBEPFLANZUNG

— FUSSGÄNGER

eA GEB 18 — BENENNEUNG DER ENTSCHEIDUNGSBEREICHSNUMMERN

X gestrichen / ungültig
gemäß Satzungsbeschluß

SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/5
GEMÄSS § 10 BAU GB I.VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl.I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. August 1997 (BauROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.04.1999 und mit Beschluß-Nr. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.12/91/5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL B TEXT

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet GE
(§ 8 BauNVO)
Das Gewerbegebiet GE(eEH) wird in sieben Teilbereichen:
In den Bereichen GE(e 12, 16, 17 und 18 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die tiefe Gebäude und Hallen benötigen, deren Gebäudetiefe analog § 6 BauNVO, Abs. 10.
Für alle Teilbereiche gilt:
Ausnahmen gem. § 8 Bau. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht und Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.
Zu Lärmemissionen in dem Abstrag für Nutzarten, die Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen für Verwaltungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Mischgebiet MI
(§ 6 BauNVO)
Das Mischgebiet besteht aus zwei Teilbereichen.
Für alle Teilbereiche gilt:
Nutzungen sind nicht zulässig, die eine Störgrad gem. Anlage 1 zu § 6 BauNVO überschreiten und nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Kennzeichnung für besonders Geschosse und Etagen
(§ 1 Abs.7 BauNVO)
Im Mischgebiet MI 19 (TH 6–12) sind max. 6,10 m über dem Bezugspunkt noch 0 Geschosse, im Teilbereich MI 20 (TH 6–15) sind max. 9,4 m über dem Bezugspunkt zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 i.V.m. § 16 BauNVO)

Traufhöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die in Planzeichen(TH) für die Ermittlung der Traufhöhen ist die Höhe zwischen öffentlicher Verkehrsfläche, dieser Bezugspunkt für Traufhöhe der Mitte der Vorgartenfläche, gemessen von der Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Mindestdachhöhe beträgt 22° nur auf die straßenzugewandte Seite.

Grundflächenzahl
(gemäß § 19 Abs BauNVO)
Die Überschreitung der GRZ bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8 ist ausgeschlossen.

3. **Bauweise**
(§ 9 BauNVO, § 22 BauGB)

Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs BauNVO)
Hier ist eine abweichende Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig ohne Baubeschränkung entlang der Straßenbegrenzungslinie.

4. **Nebenanlagen und Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)
In gesamten Gebiet gelten die Nebenanlagen nur innerhalb, nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Anlagen zur Abwasserbeseitigung sind unzulässig.

5. **Hochwasserschutz und Hochwasser bei baulichen Anlage**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zur Sicherung des Hochwasserschutzes sind im bebauten Bereich folgende Bedingungen bei Neubauten und Umbauten bei allen Gebäuden bis einer Höhe von 2,50 m über Gelände (Oberkante Fertigfußboden) zu beachten:
Für die Bauvorhaben sind folgende Maßnahmen vorzusehen:
Die Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) darf nicht tiefer als 2,50 m über HN (Höhennull) liegen.
Die Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) darf nicht tiefer als 2,50 m über HN (Höhennull) liegen.
Die Räume sind gemäß der Nutzung DIN Richtlinien.

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

Gerüchsemissionen

Emissionsverhalten(in Anteil an in Hygiene folgende Reichenemissionen Schlüsselbezeichnungen L, nicht überschreiten)

Emissions-	LAK	TA Luft	TA Luft	TA Luft	GIRL	GIRL	GIRL	GIRL	GIRL
Immissions-						Gewerbe	Industrie	Wald	Ort
Zeitkennzahl									
Tageszeit									
Nachtzeit									

Vorschriften Emissionen (Schallemission) in dB(A)

	MI 19	MI 20	GE
Tagesschallpegel	60	60	65
Nachtschallpegel	45	45	50
Immissionsschallpegel	40/55(K)	40/55(K)	50/65(K)

Vorschriften Immissions (Schallschutzmaß in dB(A)

Schallschutzmaßnahmen

An den Lärmquellenbereichen ist eine Lärmschutz bei Überschreitung des Beurteilungspegels von über 55 dB (A) nachts sind an der Gebäudefassade Lärmschutzmaßnahmen, Schutz von Fenstern und schallgedämmten Lüftungen an diesen Gebäudefronten vorzusehen.
Freistehen sind schallgedämmte Lüftungen an diesen Gebäudefronten vorzusehen.
In dort - Lärmpegelbereichen III und IV sind nachfolg Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 durchzuführen:

Passiver Schallschutz
Für die Planung der Gebäude sind Schallschutzmaßnahmen mit passiver Schallschutz nach DIN 4109 vorzusehen. Die sind dies insbesondere Schallschutzmaß des gewerten Außenbauteile (Fenster, Lüftungen und Wände (kassierten) betreffen.

Für die Einhaltung Richtwert Lärmpegelbereichen 3) bestimmen Werte sind die erforderlichen Werte (Abweichende Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile).

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Gebäudeaußenbauteile hinsichtlich der Schalldämmung nach DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) durch den anerkannten Sachkundigen Schallschutz, Nachweis mit den Bauantrag einzureichen.

X gestrichen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 17.03.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.04.1997 erfolgt.

Wismar, 01.10.1999

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2 Abs.2 Nr.2 BauGB mit Schreiben vom 12.03.1998 beteiligt worden.

Wismar, 01.10.1999

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 02.06.1997 bis zum 09.06.1997 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr, freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, 4.6. Stadtplanung der Hansestadt Wismar, Hopfenmarkt 1, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, daß Gelegenheit zur Äußerung während der Frist im gleichen Zeitraum sowie zur Niederschrift gegeben ist, durch Aushang vom 24.03.1997 bis zum 24.05.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, 01.10.1999

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind der Nachbargemeinden sind gem. § 4 BauGB Satz 3, 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.11.2001 mit Fristen von 30 Tagen zur Äußerung aufgefordert worden.

Wismar, 01.10.1999

5.1 Der Bürgerschaft hat am 27.06.2001 den Entwurf des Teilbebauungsplanes bestimmt, die Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 zur Auslegung bestimmt.

Wismar, 01.10.1999

5.2 Der Entwurf des Teilbebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.08.1998 bis zum 18.10.1998 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr, freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, 4.6. Stadtplanung der Hansestadt Wismar, Hopfenmarkt 1, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 30.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.07.1998 beteiligt worden.

Wismar, 01.10.1999

6. Die Bürgerschaft hat die eingebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 1 Abs. 5 und 6, § 1 Abs. 7 Satz 1 und § 1 Abs. 7 BauGB am 19.11.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, 01.10.1999

7. Der Teilbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.03.1999 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß-Nr. 0000/99 gebilligt.

Wismar, 01.10.1999

8. Die Genehmigung dieser Teilbebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innen- und Europaministeriums vom 14.10.1999 Az: VM 330-6 - 5/12.110.000 (12/99/01) erteilt.

Wismar, 01.10.1999

8.1 Die Genehmigung ist ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wismar, 01.10.1999

8.2 Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Wismar, 08.10.1999

9. Die Satzung der Hansestadt Wismar über den Teilbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, 08.10.1999

10. Die Erteilung der Genehmigung des Teilbebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gem. § 10 des BauGB am 20.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, daß eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf Mängel der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 des BauGB) und weise auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 bis 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Wismar, 12.10.1999

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 23. Dezember 1998 (BGBl. I S. 3322) sowie der Verordnung über die Baugestaltungen vom 21. August 1997 (BGBl. I S. 2141, bzw. BGBl. 1998 S. 1691).

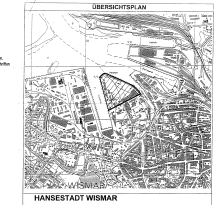
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) in der Neufassung vom 06.05.1998

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV) in der Fassung vom 18.05.1994 (GVOBl. M-V S. 249), geändert durch Gesetz vom 20.11.1997 (GVOBl. M-V S. 624).

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT WISMAR

TEILBEBAUUNGSPLAN NR.12 / 91 / 5

„GEWERBE- UND MISCHGEBIET HOLZHAFEN NORD"