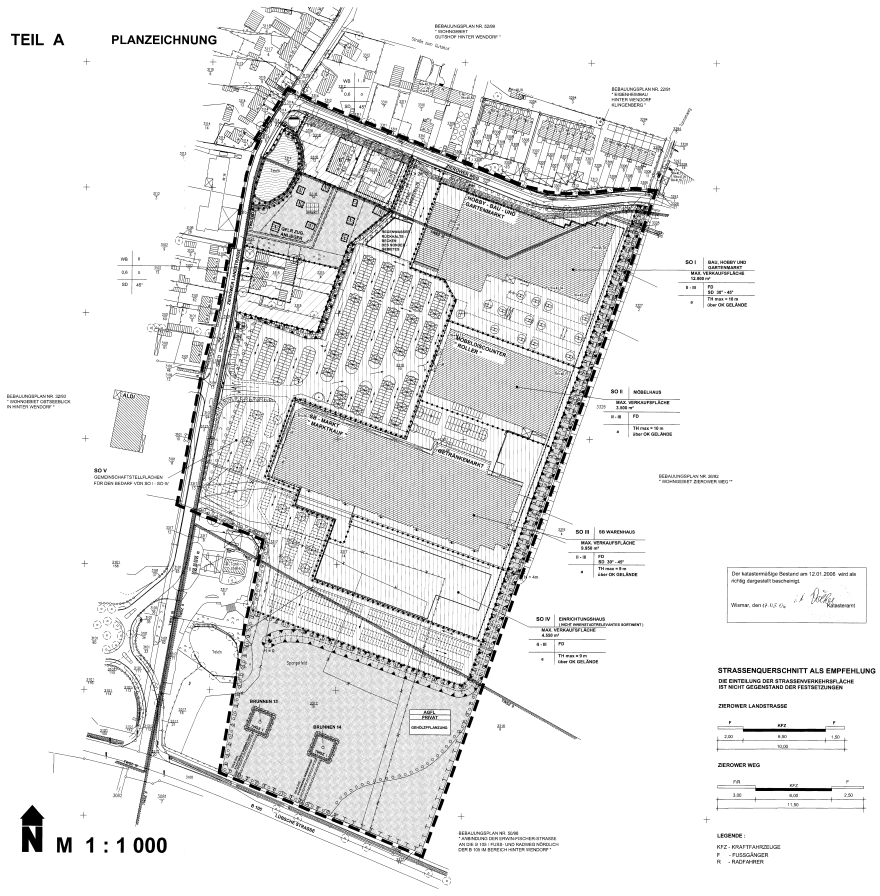
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 13/91

" SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL HINTER WENDORF "

TEIL A PLANZEICHNUNG



Die katastermäßige Bestand vom 12.01.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, den 12.01.06

Katasteramt

STRASSENQUERSCHNITT ALS EMPFEHLUNG M 1 : 100

DIE ERTEILUNG DER STRASSENVERKEHRSFläCHE IST NICHT GEGENSTAND DER FESTSETZUNGEN

ZIEROWER LANDSTRASSE

ZIEROWER WEG

LEGENDE :

KFZ - KRAFTFAHRZEUGE
F - FUSSGÄNGER
R - RADFAHRER

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

ZEICHENERKLÄRUNG

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WB — Besonderes Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§11 BauGB)

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

WB II	Nutzungsschablone
	z.B. 0,6 Grundflächenzahl
0,6	z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
	z.B. II-III Zahl der Vollgeschossen als Mindest- und Höchstwert
SO	z.B. FD Dachform
30° - 45°	z.B. 30° - 45° Dachneigung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

o — Offene Bauweise

— Baugrenze

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

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

*** — Einfahrt / Ausfahrt

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

— Flächen für Abwasserbeseitigung

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

— Unterirdisch vorhanden

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

PRIVAT — Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

— Dauerkleingärten

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

— Wasserfläche

— Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlicher Festsetzungen

THS2 II — Trinkwasserschutzzone II

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

WB — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

ANPF. — Ausgleichsfläche

BÄUME — Bäume

ANPFLANZEN — Anpflanzen: Bäume

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie § 9 Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

— Umgrenzung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Wertstoffe, Abfallentsorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GST — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze

LEITUNG — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GFLR — Geh-/Fahr- Leitungsrecht

ZUG — Zugunsten

— Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verpflichtungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

z.B. OK — Höhenlage bei Festsetzungen Oberkante (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Abs.4 BauGB)

II - III — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abmessung innerhalb von Flächen für Stellplätze sowie Garagenboxen (z.B. § 9 Abs. 4 § 19 Abs. 4 BauNVO)

FD — Flachdach (§ 9 Abs. 4 BauGB)

SD — Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB)

z.B. 45° — Zulässige Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

— Hausabzugsrinne

z.B. 3887 — Kunststoffrohrrinne

— Schutzwald - Bestand

— Schutzwald - Planung

— Wegfallender Grenze

— Vorhandene Gebäude

z.B. 13,5 — Höhe über HN

— Stützwand

— Höhe über Oberkante Gelände

— Lärmschutzwand

— Buchstabenliste

TEIL B TEXT

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Das Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe besteht aus den Teilbereichen: Sondergebiet 1, Sondergebiet 2, Sondergebiet 3, Sondergebiet 4 und Sondergebiet 5.

Die Größe der in den Sondergebieten 1-4 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist jeweils auf eine maximale Verkaufsfläche begrenzt. Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen und Warenannahmen. Die Verkaufsfläche wird jeweils für einen Betriebstyp festgesetzt, der sich in Bezug auf das Angebot Waren der regionalen Verkaufsflächen (Fußläufigen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. Zu den Verkaufsflächen zählen nicht die von den Kundenzonen fußläufigen Flächen dem, wenn von ihnen aus der Zugang zu weiteren Läden oder Dienstleistungsbetrieben erfolgt.

1.1.1 Sondergebiet 1 (SO 1) - Bau-, Hobby- und Gartenmarkt

a) Im festgesetzten SO gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit der Bezeichnung "Bau-, Hobby- und Gartenmarkt" ausschließlich eingeschränkterem Dienstleistungen und einer Verkaufsfläche von max. 12.000 m² zulässig. Die Verkaufsfläche ist auf die Sortimente Bau- und Gartenbedarfsartikel, Gartenbedarfsartikel und Zubehörartikel "Weiterer Sortimentliste" und ergänzend beschränkt.

Zulässig sind alle branchentypischen Kernsortimente für "Haus, Hof und Garten", wie:

- Werkzeuge, Beschläge
- Elektrowerkzeuge
- Malerartikel
- Holz / Bauelemente
- Holz / Bau- Baustoffe
- Baustoffe / Fliesen / Bodenbeläge
- Autozubehör / Chemikalien und Zubehör
- Farben / Lacke / Tapeten
- Installationsbedarf, Arbeitskleidung
- Bücher und Zeitschriften im branchenfremden Bereich

Bau- und gartenbezogenen Randsortimente

- Teppiche
- Campingartikel, Campingmöbel
- Sattelzeug- und Reitsportartikel, Regelsysteme
- Fahrräder / Fahrradzubehör
- Baubetriebsbedarf, Kopiergeräte
- Lampen und Leuchten
- Pflanzen und Zubehör

Zulässig sind alle branchentypischen Kernsortimente für "Haus, Hof und Garten", wie:

- Werkzeuge, Beschläge
- Elektrowerkzeuge
- Malerartikel
- Holz / Bauelemente
- Holz / Bau- Baustoffe
- Baustoffe / Fliesen / Bodenbeläge
- Autozubehör / Chemikalien und Zubehör
- Farben / Lacke / Tapeten
- Installationsbedarf, Arbeitskleidung
- Bücher und Zeitschriften im branchenfremden Bereich

Bau- und gartenbezogenen Randsortimente

- Teppiche
- Campingartikel, Campingmöbel
- Sattelzeug- und Reitsportartikel, Regelsysteme
- Fahrräder / Fahrradzubehör
- Baubetriebsbedarf, Kopiergeräte
- Lampen und Leuchten
- Pflanzen und Zubehör

Größer auf nicht zusammenhängender Fläche gefährdet werden. Dabei darf die Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschritten werden.

b) Auf max. 700 m² Verkaufs- und Dienstleistungsfläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Maler-Bedarf
- Bubuh - Jetzt Schlüsseldienst
- Fotofachgeschäft
- Werkzeugverleih
- Handwerkerverstellung
- Zoo-Fachmarkt

Die für den Möbelhaus typischen Randsortimente

- Haushaltsgeräte / Haushaltswaren
- Heimtextilien
- Teppiche
- Lampen / Leuchten
- Glas / Porzellan
- Bettwaren

Größer auf nicht zusammenhängender Fläche gefährdet werden. Dabei darf die Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschritten werden.

Auf max. 700 m² Verkaufs- und Dienstleistungsfläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wasser-Biotic
- Bubuh - Jetzt Schlüsseldienst
- Fotofachgeschäft
- Werkzeugverleih
- Handwerkerverstellung
- Zoo-Fachmarkt

Die für den Möbelhaus typischen Randsortimente

- Haushaltsgeräte / Haushaltswaren
- Heimtextilien
- Teppiche
- Lampen / Leuchten
- Glas / Porzellan
- Bettwaren

Größer auf nicht zusammenhängender Fläche gefährdet werden. Dabei darf die Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschritten werden.

1.1.2 Sondergebiet 2 (SO II) - Möbelhaus

a) Im festgesetzten SO II gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist ein Möbelhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m² zulässig.

Zulässig sind alle branchentypischen Kernsortimente für den Möbel- und Einrichtungsbedarf, wie

- Wohnzimmermöbel
- Schlafzimmermöbel, Matratzen
- Esszimmermöbel
- Kindermöbel
- Küchenmöbel
- Badmöbel
- Polstermöbel
- Gartenmöbel
- Büro / Computermöbel

Die für ein Möbelhaus typischen Randsortimente

- Haushaltsgeräte / Haushaltswaren
- Heimtextilien
- Teppiche
- Lampen / Leuchten
- Glas / Porzellan
- Bettwaren

Größer auf nicht zusammenhängender Fläche gefährdet werden. Dabei darf die Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschritten werden.

Die Modellbaugruppe und mit einer standortgerechten Grünanlage verzuhmmen. Durch Wiedervermaßung ist die Fläche als Blumenwiese der Siebbodenbelüftung in Gewässern und entwässern zu bewirtschaften.

Ferner sind

- alle unbebauten Flächen bis auf Stellplätze und Fahrwege nicht zu versiegeln
- die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nicht - überbaubaren Flächen unterbleibt.

1.1.3 Sondergebiet 3 (SO III) - SB- Warenhaus

a) Im festgesetzten SO III gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit der Bezeichnung "SB-Warenhaus" mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 4.000 m² zulässig.
SB-Warenhäuser sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ab etwa 5.000 m² Verkaufsfläche mit Lebensmittelanteil bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood - Warengruppen.

Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente muss mindestens 65 % der Verkaufsfläche des SB -Warenhauses (ca. 4.700 m²) betragen. Nahversorgungsrelevante in diesem Sinne sind:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- Drogeriewaren
- Pflege
- Zeitschriften

Auf den verbleibenden 40 % der Verkaufsfläche (ca. 3.150 m²) sind alle Nichtnahversorgungsrelevanten zulässig.

b) Auf einer Gesamtverkaufsfläche von 2.150 m² sind Einzelhandels- Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig, wie:

- Babyausstattung
- Fotoartikel-Artikel
- Reisegepäck
- Blumen Pflanzen
- Optik
- Friseur, mit Telekommunikationsgeräten
- Schuh- und Schlüsseldienst
- Apotheke
- Bank, Sparkasse
- Foto, Video und Zubehör

c) In den Obergeschossen sind Gewerberäume und Wohnungen für die Beschäftigung freiberuflich Tätiger und weiter Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO) sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (§ 7 BauNVO) und Betriebsinhaber, die dem Betriebsstätte bzw. Betrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in der räumlichen Nähe zugeordnet sind.

1.1.4 Sondergebiet 4 (SO IV) - Einrichtungshaus

Im festgesetzten SO IV gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist ein Möbel- und Einrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von max. 4.000 m² zulässig.

a) Zulässig sind alle branchentypischen Kernsortimente für den Einrichtungs- und Möbelbedarf, wie

- Wohnzimmermöbel
- Schlafzimmermöbel, Matratzen
- Esszimmermöbel
- Kindermöbel
- Küchenmöbel
- Badmöbel
- Polstermöbel
- Gartenmöbel
- Büro / Computermöbel

branchentypische Randsortimente,

- Teppiche
- Lampen / Leuchten
- Haushaltsgeräte / Haushaltswaren
- Heimtextilien
- Bettwaren
- Uhren / Bilder / Kunstgegenstände
- Glas / Porzellan

größer auf nicht zusammenhängender Fläche gefährdet werden. Dabei darf die Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschritten werden.

Sonstige branchenfremdere Sortimente gemäß "Weiterer Sortimentliste" (und auszüglich.

1.1.5 Sondergebiet 5 (SO V) - Gemeinschaftsstellplätze

Im festgesetzten SO V sind die nach § 49 LBauO MV notwendigen Stellplätze für die in den Sondergebieten SO I bis SO IV festgesetzten Nutzungen zulässig.

2. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten - weiter Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3. Bestimmung des Maßes baulicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

Für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetriebe wird eine Geschoßflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Die Traufhöhen der Gebäude sind im Bebauungsplan auf max. 9,00 m bzw. 10,00 m über dem vorhandenen Gelände (OK 7,1 Baugrund). Der Bezugspunkt zur Ermittlung und Festsetzung der max. Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des jeweiligen Erdgeschosfußbodens (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Im Einzelfall kann eine Überschreitung durch betriebsbedingte Baukörperteile ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 Abs. 2 BauNVO

Beim Vorliegen städtebaulicher Gründe ist eine Überschreitung der für Sondergebiete max.nicht Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig.

5. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Es dürfen nur Betriebe angesiedelt werden, bei denen auf Dauer - nach einer Bestandsprüfung mögliches Betriebsrisiko - gewährleistet ist, dass von ihr Abwasser vorhältnisig und sicher aus der Wasserschutzzone II bzw. III hinaus geleitet werden kann. Es dürfen nur Betriebe angesiedelt werden, bei denen gewährleistet ist, dass für die Betriebe keine Gefahr von Grundwasserschäden. Aus diesem Grund sind für die geplanten Stellplätze Vorkehrungen in folgender Form vorzusehen:

- Der Parkplatz wird im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung so eben, Vorrangig angesehrtnosen werden. Für die Lagerung von Heiz- und Dieselölmassen ist ein Tankraum mit Auffangwanne (Ölabscheider), Füllung, Lagerung und Betrieb gefertigt und angepasster werden.

Es Parkbereiche sind vorhältnisig zu versiegeln (Fuge- und Gleitfugen), das Oberflächenwasser ist zu Filtern und über geeignete Vorrangsperrgitter - Ablaufrinnen - Ablaufrinnen - Ablaufrinnen