SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 46/97
GEMÄß § 10 BAUGB I. VERM. 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 Abs. 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3039), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 07.11.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46/97 "Gewerbegebiet Haffeld Süd III", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

BEBAUUNGSPLAN 46/97 - "Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III"

TEIL A

Maßstab 1: 2000

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m

Gewerbe- und Industrieflächen = 47,64 ha

GI1	10,10 ha	GE1	3,40 ha
GI2	1,21 ha	GE2	12,80 ha
GI3	16,02 ha	GE3	14,93 ha
GI	21,00 ha	GE	31,71 ha

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen		
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GI	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
BMZ	Baumassenzahl	§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
GH	Gebäudehöhe über der mittleren Gehwegkante des zugehörigen Straßenabschnittes	
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bahnanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Versorgungsflächen		
	Flächen für die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Öffentliche Grünflächen		
	Überegelstigen / Ruderanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB § 6 Abs. 6 BauGB
	Begrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Begrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Nutzungsgrenze	
	Emissionskontingentsgrenzen	
	Grenze des Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Nachrichtliche Übernahme		
	Wasserfläche	
	Begrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 5 Abs. 4 BauGB
	aus dem Schutzstatus entlassene Flächen	

Das Plangebiet ist hochwassergefährdet.
Es gilt der Bemessungshochwasserstand von 3,10 m über HN.
Die Mindesthöhenlage bei gewerblicher Nutzung beträgt 2,10 m über HN.

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

8. Es wird einheitliche Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelängen können 50 m überschreiten. Die Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gemäß Bauordnung sind einzuhalten.

Höhenangaben
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

12. Die Angaben über die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf den Bezugspunkt Bezugspunkt. Als Bezugspunkt ist für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 der Schnitt der Baugrenzgebiete GE1, GI2 und GI3 die Höhe der Straßenbahnschienen und für die außerhalb des Plangebietes in der Mitte der Straßenbahnschienen der Gleisachse der betreffenden Gleisfläche einzugs zu bestimmen. Für den GI3 gilt die Höhe der Straßenbahnfläche des Kiefgraben Nordwestbahnhofes.

13. Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe sind für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Erfordernissen bedarf, für Gebäudeteile notwendig sind und 4,0 Lichtungsgeschoß der Gebäude und sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Tätigkeit erforderlich sind (z.B.Kranbahnen, Hochregallager, Silos), auf einer Fläche, die 5 % des überbauenden Grundstücksteile nicht überschreiten darf, die zu einer Höhe von maximal 65,0 m über des Bezugspunkt zulässig.

14. Die Mindesthöhenlage OK Erdgeschoß beträgt bei gewerblicher Nutzung 2,10 m über HN, bei Wohnnutzung 3,10 m über HN.

III. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 BauGB i. Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB)

Sicherung

15. In alle Grünflächen ausgewiesenen Bereichen sind Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² unzulässig, soweit sie nicht zu Zwecken von Ausgleichsmaßnahmen oder zur Errichtung von natürlichen Regenrückhalteanlagen notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Ausgleich

16. Auf den Stellflächen sind je 5 PKW-Stellflächen 1 Baum in der Mindestqualität STU 18-20 cm entsprechend Pflanzenliste 1a zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

1a Bäume 1. Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gem.Rotkastanie	Aesculus hippocastanum
Gem.Esche	Fraxinus excelsior
Walnuß	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Rot-Eiche	Quercus rubra
Winter-Linde	Tilia cordata

17. Nicht heimische Gehölze bei Neubelandeiz dürfen nicht mehr als 10 % der gesamten Baum- bzw. Strauchanteile betragen.

18. Die Pflanzen für die Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebotsflächen) sind wie folgt zu bepflanzen. Als Leitarten sind Gehölze der Pflanzliste 1 in Mindestgröße 80-100 cm je nach Art mit 1 Stück pro 1,0 bis 1,5 m² zu pflanzen. Pro 30 m² Pflanzgebiete Fläche ist mindestens 1 großkroniger Baum und 1 kleinkroniger Baum in der Mindestqualität StU 18-18 cm der Pflanzenliste 1a zu pflanzen(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

3 Sträucher

Pfaffenhütchen	Mahonia aquifolium
Seifenkraut	Lonicera
Hartriegel	Cornus spec.
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Eberesche	Ilex aquifolium
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Rosen	Rosa spec.
Weiden	Salix spec.
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opac.

19. Flachdächer von Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäuden sind als Extensivdächer auszuführen. Es ist mit fachgerechtem, mindestens zweischichtigem Aufbau nach DIN 4095, DIN und FFL-Richtlinien mit einer dauerhaften Begrünung mit Pflanzen der Liste 4 anzulegen.

4 Extensivgründach

Gemeiner Dreizahn	Dicanthus ischaemum
Feder-Melike	Diantha plumarius
Regenbogen-Schwingel	Festuca amethyst
Mehlschlauch	Miersolum pilosella
Schillergras	Koeleria glauca
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Tripmadam	Sedum reflexum
Scharfer Mauer	Sedum sexum
Dachwurz	Sempervivum tectorum

20. Die den Grundstücksgrenzen zugewandten Außenwandflächen von mehr als 20 m² (Transition oder mit einem Fensteröffnungsanteil von mehr als 5,0 m) sind mit mindestens einer Kletterpflanze je 1,0 m Wandlänge zu begrünen. Es sind Schlingen- bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste 5 zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

5 Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Scheinrebe	Ampelopsis brevipedunculata
Jewenmdraperia	Campsis radicans
Efeu	Hedera helix
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Jungfernrebe	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Schlingknöterich	Polygonum aubertii

21. Regenwasser ist innerhalb der Baufläche einer Versickerung zu unterziehen und in Zusammenhang mit einem natürlichen Rückhaltebecken über die Feuchtbereiche in die Ostsee zu leiten.

22. Im Bereich der Grundstückszufahrten und der Brückenkonstruktion ist eine Unterbrechung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bis zu einer Länge von maximal 12,0 m zulässig.

23. Die Bäume entlang des Kordzufahrtsweges sind als Straßenbegleitgrün laut Pflanzenliste 1b in einer Mindestqualität StU 18-20 cm zu pflanzen. Der Radand der Bäume unterwanderter darf 1m a nicht überschreiten. Mindestens 80 % der Grünstreifenfläche sind mit Gehölzen der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist mit einer artenreichen Grasansaat mit Kräuterbeimischung (RSM 7.1.2) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

1b Straßenbäume

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata "Rancho"

Landschaftsrasenmischung mit Kräuterbeimischung (RSM 7.1.2)

Art	Gew.%
Schafillen-Lieliefolium	0,2
Centaurea jacea	0,1
Centaurea scabiosa	0,1
Chrysanthemum leucanthemum	0,3
Daucus carota	0,1
Dianthus carthusianorum	0,2
Galium mollugo	0,1
Knautia arvensis	0,2
Leontodon spec.	0,5
Plantago lanceolata	0,1
Pimpinella saxifraga	0,1
Salvia pratensis	0,2
Sanguisorba minor	0,2
Lotus corniculatus	0,3
Medicago lupulina	0,2
Trifolium repens	0,2

(+) Bei Ausfall einer Art soll nicht zu ersetzen, Summe verringert sich entsprechend

24. Die nicht überbauenden Flächen sind zu begrünen. Als Leitarten sind Gehölze der Pflanzenliste 3 in der Mindestgröße 80 - 100 cm je nach Art mit 1 Stück pro 1,0 bis 1,5 m² zu pflanzen. Der Rasenanteil darf 40 % der Flächen nicht überstiegen und ist als Landschaftsrasenmischung mit Kräuterbeimischung (RSM 7.1.2) einzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

IV. Sonstige Festsetzung

25. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

26. Als Verbindung zwischen den überbauten Flächen des GE3 und GI3 ist eine Brückenkonstruktion in einer Breite von max. 12 m zulässig. Die Konstruktion ist mit darunter verlaufenden Gräben freihalten.

Hinweise

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 (Gem. Mecklenburg-Vorpommern (DVO, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Beauftragten in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind der Leiter der Arbeiten, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällig tätige Personen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzukündigen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder Beauftragte prüfen kann, den Erdarbeiten beobachten und die eventuell auftretenden Funde gemäß § 11 (GVO Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Durch werden Verzögerungen der Bauausführenden verursachen (vgl. § 11 Abs. 3 GDVO MV).

3. Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Bebauungen oder Siedlungsreste wie ebartiger Geruch, anormale Farbe, Ansammlungen von Steinen, Holzkohle, Knochen, Keramiken, Reste alter Mauerungen, Metallgegenstände Ablagerungen u. ä. angetroffen, ist die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer gemäß § 9 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des bestimmten Bodenaushubes zu verpflichten. Er ebenfalls der Anzeiger- und Nachweispflicht gemäß § 43 oder 47 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes.

4. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaSt-G) vom 02.04.1968 (BGBl. II S. 173) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb die Verwendungen als Schifahrtszeichen Anlaß geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffahrtsbahn durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder andere irreführende Erscheinungen, Wirtschaftsfassung in Verbindung mit Schiffahrtsbetrieb zu gefährden.
Von der Wasserstraße aus sichtbare Anlagen weder rote, gelbe, grüne, blaue Lichter noch mit Wärmeemissionen direkt beleuchtete oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anfragen zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schiffahrtsamt Lübeck dafür von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für naturschutzrechtliche Eingriffe im Planbereich des Bebauungsplanes werden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51/98 "Grünfläche Radersdorfer Holz" Maßnahmen auf im Eigentum der Hansestadt Wismar befindliche Flächen festgelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22 April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuche (ABauGB) vom 11. Dezember 1997 (GVBl. S. 2121), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 213)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1998

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.02.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 05.03.1997 erfolgt.

Wismar, 03.12.1999 — Die Bürgermeisterin — Der Präsident der Bürgerschaft

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.05.98 beteiligt worden.

Wismar, 03.12.1999 — Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 18.02. bis zum 23.03.1998 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr in Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Stadtplanung, Beginnenstraße durchgeführt worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Frist von Bedeutung sein können, mit der Möglichkeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 07.02.98 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, 03.12.1999 — Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.04.98 mit dem Hinweis zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wismar, 03.12.1999 — Die Bürgermeisterin

5. 1 Die Bürgerschaft hat am 24.06.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wismar, 03.12.1999 — Die Bürgermeisterin — Der Präsident der Bürgerschaft

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 12.10.1998 bis 13.11.1998 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr in Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Stadtplanung, Beginnenstraße 6 öffentlich ausgelegen. Die von der Auslegung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von Bedeutung sein können, am 03.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Wismar, 03.12.1999 — Die Bürgermeisterin

6. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 1 Abs. 6 und 6, § 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB am 25.11.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, 03.12.1999 — Die Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.11.1999 von der Bürgerschaft gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft am 25.11.1999 gebilligt.

Wismar, 03.12.1999 — Die Bürgermeisterin — Der Präsident der Bürgerschaft

8. Der Bebauungsplan wurde aus den rechtsverbrauchten Flächennutzungsplänen der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, 03.12.1999 — Die Bürgermeisterin

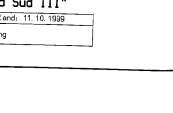
9. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 25.11.1999 gefaßten Beschluß wird bestätigt. Die Bebauungsplanunterlagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, 03.12.1999 — Die Bürgermeisterin

10. Der Beschluß über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.12.1999 im Amtsblatt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am 05.12.1999 in Kraft getreten.

Wismar, 05.12.1999 — Die Bürgermeisterin

Übersichtskarte 1 : 20000



Hansestadt Wismar
BEBAUUNGSPLAN 46/97
"Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III"

Planungsstand: 11.10.1999
Festsetzung