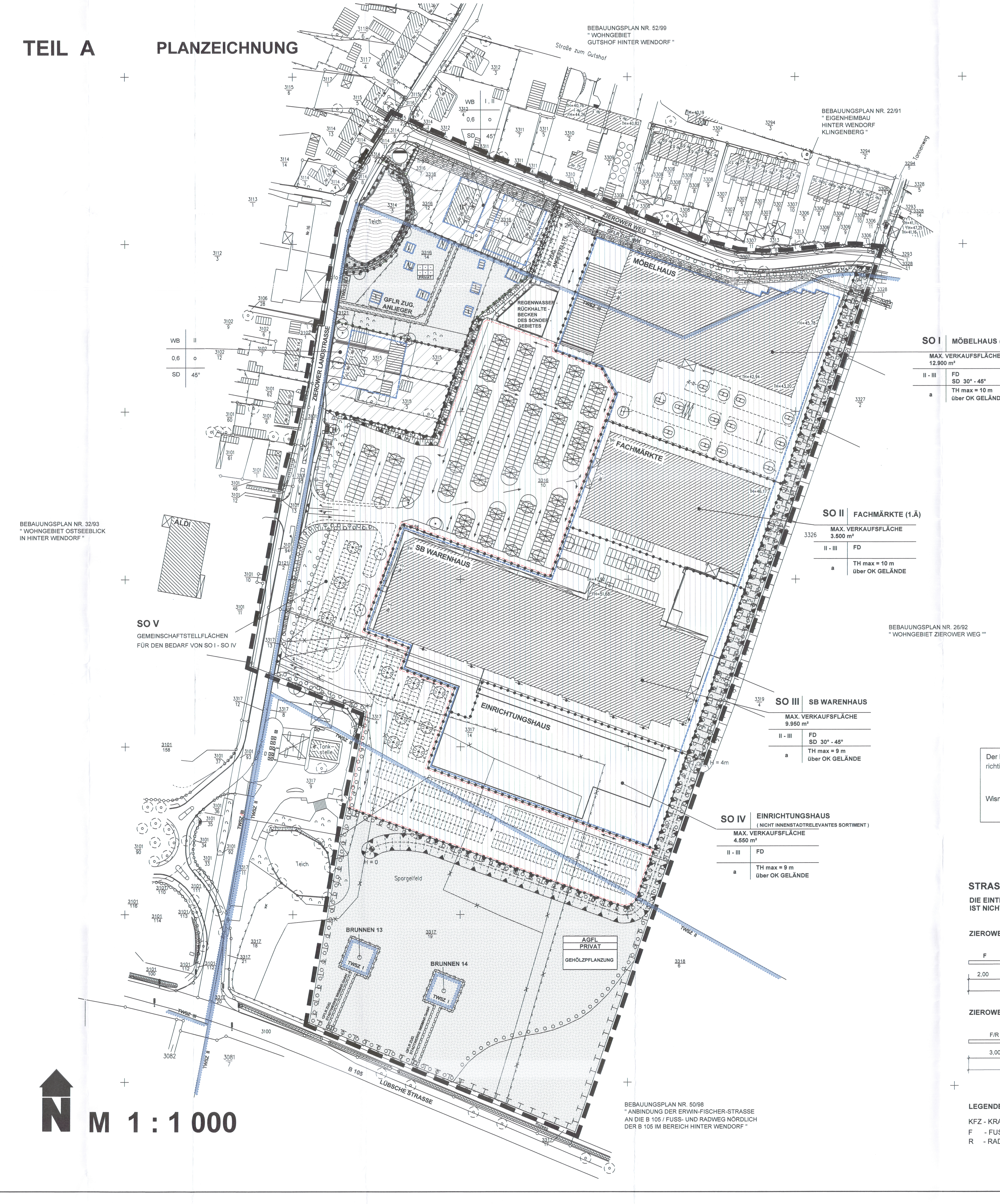
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 13/91
" SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL HINTER WENDORF "
EINSCHLIESSLICH 1. ÄNDERUNG

TEIL A PLANZEICHNUNG


BEBAUUNGSPLAN NR. 52/99
" WOHNGEBIET GUTSHOF HINTER WENDORF "
Straße zum Gutshof
BEBAUUNGSPLAN NR. 22/91
" EIGENHEIMBAU HINTER WENDORF KLINGENBERG "
Tannenweg
ZIEROWER WEG
ZIEROWER LANDSTRASSE
MÖBELHAUS
REGENWASSER RÜCKHALTE BECKEN DES SONDER GEBIETES
GFLR ZUG. ANLIEGER
PRIVAT
Teich
FACHMÄRKTE
SB WARENHAUS
EINRICHTUNGSHAUS
SO I MÖBELHAUS (1.Ä)
MAX. VERKAUFSFLÄCHE 12.900 m²
II - III
FD SD 30° - 45°
a
TH max = 10 m über OK GELÄNDE
SO II FACHMÄRKTE (1.Ä)
MAX. VERKAUFSFLÄCHE 3.500 m²
II - III
FD
a
TH max = 10 m über OK GELÄNDE
SO III SB WARENHAUS
MAX. VERKAUFSFLÄCHE 9.950 m²
II - III
FD SD 30° - 45°
a
TH max = 9 m über OK GELÄNDE
SO IV EINRICHTUNGSHAUS
(NICHT INNENSTADTRELEVANTES SORTIMENT)
MAX. VERKAUFSFLÄCHE 4.550 m²
II - III
FD
a
TH max = 9 m über OK GELÄNDE
WB II
0,6 o
SD 45°
WB I, II
0,6 o
SD 45°
BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93
" WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF "
ALDI
SO V
GEMEINSCHAFTSTELLFLÄCHEN FÜR DEN BEDARF VON SO I - SO IV
BEBAUUNGSPLAN NR. 26/92
" WOHNGEBIET ZIEROWER WEG "
Tankstelle
Spargelfeld
AGFL PRIVAT GEHÖLZPFLANZUNG
BRUNNEN 13
BRUNNEN 14
TWSZ II
TWSZ III
H = 4m
B 105
LÜBSCHE STRASSE
BEBAUUNGSPLAN NR. 50/98
" ANBINDUNG DER ERWIN-FISCHER-STRASSE AN DIE B 105 / FUSS- UND RADWEG NÖRDLICH DER B 105 IM BEREICH HINTER WENDORF "

N

M 1 : 1 000

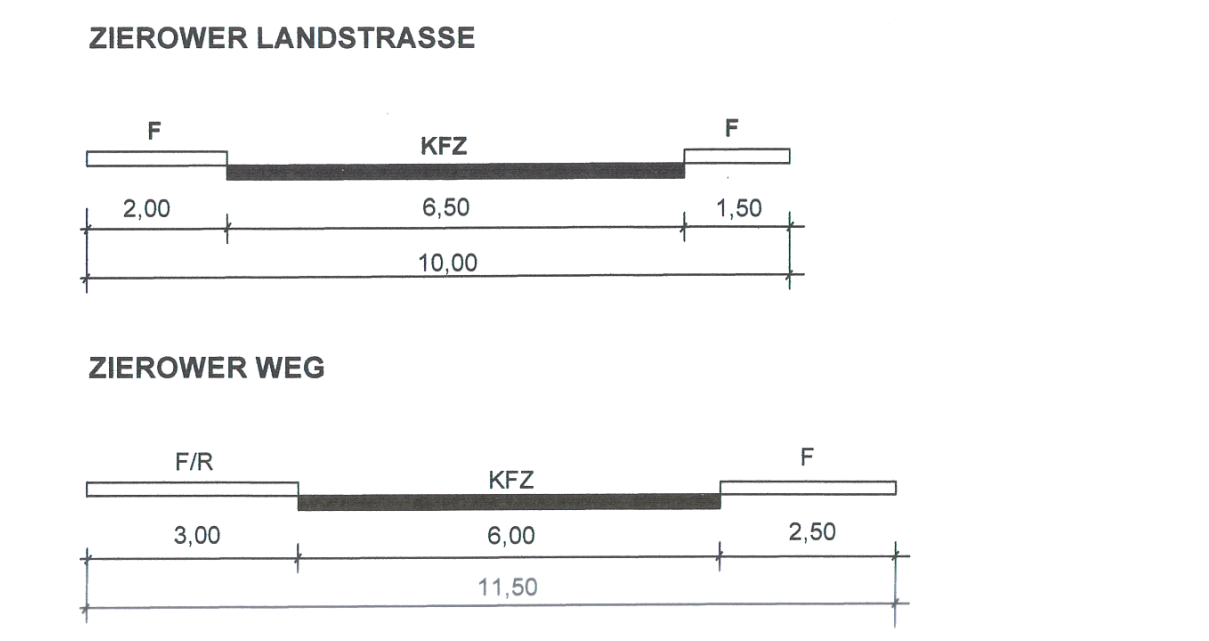
Der katastermäßige Bestand am 12.01.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, den

Katasteramt

STRASSENQUERSCHNITT ALS EMPFEHLUNG M 1 : 100

DIE EINTEILUNG DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE IST NICHT GEGENSTAND DER FESTSETZUNGEN



LEGENDE :

KFZ - KRAFTFAHRZEUGE
F - FUSSGÄNGER
R - RADFAHRER

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WB	Besonderes Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergerbiet	(§11 BauGB)

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

WB	II
0,6	o
SD	45°

Nutzungsschablone

z.B. 0.6	Grundflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest - und Höchstmaß
SD	Satteldach
TH_{max}	Traufhöhe
z.B.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 Abfall - entsorgung 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)

—o—o—o—	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 Wasserrechtlichen Festsetzungen
TWSZ 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)

▢	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)
AGFL GEHÖLZPFLANZUNG	Ausgleichsfläche
⊙	Erhalten: Bäume
⊙	Anpflanzen: Bäume
▢	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und 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 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GST	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
▢	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 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immisionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
z.B. OK	Höhenlage bei Festsetzungen Oberkante (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
▢	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—●—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 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

o———o	Flurstücksgrenze
z.B. 3987	Flurstücksnummer
┼┼┼┼	Schutzwall - Bestand
┼┼┼┼	Schutzwall - Planung
—×—×—	Wegfallende Grenze
▨	Vorhandene Gebäude
z.B. 13,5	Höhe über HN
>	Sichtwinkel
⊕H	Höhe über Oberkante Gelände
▬	Lärmschutzwand
Ⓗ	Bushaltestelle

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

Anmerkung: (1.Ä) - Planfassung gemäß satzungsändernden Beschluss zur 1. Änderung

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 geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte wird über die festgesetzten Verkaufsflächen begrenzt.
Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. Zu den Verkaufsflächen zählen die vor den Kassenzonen liegenden Flächen dann, wenn von ihnen aus der Zugang zu weiteren Läden oder Dienstleistungsbetrieben erfolgt.

(1. Ä) 1.1.1 Sondergebiet 1 (SO I) - Möbelhaus

a) Im festgesetzten SO I gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von maximal 12.200 m² zulässig.
Innenstadtrelevante Sortimente entsprechend "Wismarer Sortimentsliste" * sind ausgeschlossen.

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

- Wohnraummöbel
- Schlafzimmermöbel, Matratzen
- Speisezimmermöbel
- Kinderzimmermöbel
- Küchenmöbel
- Badmöbel
- Kleinmöbel
- Gartenmöbel
- Büro- / Computermöbel
- Teppiche
- Lampen / Leuchten

b) Die für ein Möbelhaus typischen Randsortimente:

- Gardinen und Zubehör
- Tapeten und Zubehör
- Heimtextilien / Bettwaren
- Haushaltsgeräte / Haushaltswaren / Boutique
- Glas / Porzellan

dürfen auf nicht zusammenhängender Fläche gehandelt werden. Dabei darf die Verkaufsfläche für Randsortimente insgesamt 1.220 m² (= 10 % der Gesamtverkaufsfläche) nicht überschreiten.

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

- Bäcker-Bistro
- Schuh - und Schlüsseldienst
- Reparaturservice
- Werkzeugverleih
- Handwerkervermittlung
- Zoo-Fachmarkt

(1. Ä) 1.1.2 Sondergebiet 2 (SO II) - Fachmärkte

a) Im festgesetzten SO II gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Fachmärkte mit nahversorgungs- und innenstadtrelevantem Sortiment mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 3.500 m² zulässig, wie

- Gesundheit, Körperpflege, dekorative Kosmetik
- Baby/Kleinkindpflege, -nahrung, -textilien
- Diät-, Reform-, Pharmaprodukte
- Schreibwaren, Papier, Bücher, Fotozubehör
- Haushaltshelfer, -reinigungsmittel
- Insektizide
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren, Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Zubehör (braune Ware)
- Elektrogeräte (weiße Ware)
- PC-Hard- und Software, Drucker, Monitore, Laptop, PC-Zubehör
- Leuchten, Leuchtmittel, Elektrozubehör
- Telekom, Zubehör
- Uhren, Schmuck, Optik
- Glas, Porzellan, Keramik
- einschl. jeweiliger Saisonware

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 Zweckbestimmung "SB-Warenhaus" mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 7.850 m² zulässig.
SB-Warenhäuser sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ab etwa 5.000 m² Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfes und zahlreichen Nonfood - Warengruppen.

Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente muss mindestens 60 % der Verkaufsfläche des SB -Warenhauses (ca. 4.700 m²) betragen. Nahversorgungsrelevante in diesem Sinne sind:

- Nahrungs - und Genussmittel
- Getränke
- Drogerieartikel
- Blumen
- Zeitschriften

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

b) Auf einer Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig, wie

- Bäckerei-Bistro
- Fleischer-Imbiss
- Reinigung
- Blumen /Pflanzen
- Friseur
- Handel mit Telekommunikationsgeräten
- Schuh - und Schlüsseldienst
- Apotheke
- Schmuck, Uhren und Optik
- Foto, Video und Zubehör

c) In den Obergeschossen sind Gewerberäume und Wohnungen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO) sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter, für Aufsichts - und Bereitschaftspersonal, die dem Gewerbebetrieb räumlich zugeordnet sind und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet 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. 4.550 m² zulässig.

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

- Wohnraummöbel
- Schlafzimmermöbel, Matratzen
- Speisezimmermöbel
- Kinderzimmermöbel
- Küchenmöbel
- Badmöbel
- Kleinmöbel
- Gartenmöbel
- Büro- / Computermöbel

branchentypische Randsortimente,

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

dürfen auf nicht zusammenhängender Fläche gehandelt werden. Dabei darf die Verkaufsfläche für Randsortimente insgesamt 500 m² (ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche) nicht überschreiten.
Sonstige innenstadtrelevante Sortimente gemäß "Wismarer Sortimentsliste" * sind unzulässig.

1.1.5 Sondergebiet 5 (SO V) - Gemeinschaftsstellplätze

Im festgesetzten SO V sind die nach § 48 LBauO M-V 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 (a) sind die Gebäude mit Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

Für das Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe wird eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Die Traufhöhen der Gebäude sind im Bebauungsplan auf max. 9,00 m bzw. 10,00 m über dem vorhandenen Gelände (OK. T.) festgesetzt. Der Bezugspunkt zur Ermittlung und Festsetzung der max. Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des jeweiligen Erdgeschossfußbodens (§ 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 maximalen 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 - auch unter Berücksichtigung möglicher Betriebsstörungen - gewährleistet ist, dass sie ihr Abwasser vollständig und sicher aus der Wasserschutzzone II bzw. III hinausleiten können, also keine Gefährdungen für das Grundwasser zu befürchten sind. Gleiches gilt auch für die Abteilung von Oberflächenwasser. Aus diesem Grund sind für die geplanten Stellplätze Vorkehrungen in folgender Form vorzusehen:

- Der Parkplatz wird im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung an eine Vorreinigungsanlage angeschlossen werden. Für die Lagerung von Heiz - und Dieselöl müssen die besonderen Sicherheitsmaßnahmen für Bau-, Abtransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden.
- Die Parkflächen sind vollständig zu versiegeln (Fahr - und Stellfläche), das Oberflächenwasser ist zu fassen und über geeignete Vorreinigungsanlagen abzuleiten. Die oberirdische und unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, im Sinne des § 19 g Wasserhaushaltsschutzgesetz, ist für gewerbliche Zwecke im Bereich der Trinkwasserschutzzonen des Bebauungsplangebietes grundsätzlich unzulässig. Über Ausnahmen von Beschränkungen und Verboten in Schutzgebieten entscheidet auf Antrag die untere Wasserbehörde gemäß § 136 (2) Landeswassergesetz M-V.

6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Als aktive Lärmschutzmaßnahme zwischen dem südlichen besonderen Wohngebiet und dem Sondergebiet wird die Anlage eines am Fuß 5 m breiten und 2,5 m hohen Lärmschutzwalles und zwischen dem nördlichen besonderen Wohngebiet und dem Sondergebiet wird die Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand festgesetzt. Im Falle eines 2 - geschossigen Neubaus mit Dachausbau im Bereich der besonderen Wohngebiete wird ergänzend festgesetzt, dass die dem Sondergebiet zugewandten Dachfenster einem Schalldämmmaß von R´w 30 dB (Schallschutzfenster Klasse 2) entsprechen müssen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes zum angrenzenden Wohngebiet Zierower Weg wird als aktive Schallschutzmaßnahme ein Wall mit einer Fußbreite von 10 m und einer Höhe von 4 m festgesetzt.
Für die geplante Wallergänzung wird ein gleichmäßiges Auslaufen der Wallhöhe von 4 m auf 0 m festgesetzt.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen am südlichen Rand des Gebietes sind wie folgt anzulegen:

Der zu bepflanzende Flächenanteil ist mit flachwurzelnden Gehölzen der Arten Robinie, Birke, Weide, Pappel, Erle, Eschenahorn und Sanddorn als geschlossene Kulisse bestehend aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.
Je 100 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einer Mindesthöhe von 4 m und einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenfläche, anzupflanzen.
Je 50 m² Pflanzfläche sind mindestens 20 Sträucher der o.g. Arten mit einer Mindesthöhe von 1 m anzupflanzen.
Die einzelnen Arten der Stäucher sind zu Gruppen zwischen 5 und höchstens 15 Stück zusammenzupflanzen.

Die Bodenbegrünung ist mit einer standortgerechten Graseinsaat vorzunehmen. Durch Wildrosenaussaat ist die Fläche als Blumenwiese der Selbstentwicklung zu überlassen und extensiv zu bewirtschaften.

Ferner sind:

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

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a. Auf den privaten Stellplatzflächen des Sondergebietes SO V ist anteilig je angefangene 4 Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, der Arten Ahorn, Esche, Mehlbeere und/oder Vogelbeere fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je Baum ist eine Bodenfläche von mindestens 4 m² vorzusehen.

Die Baumschirme sollen sich aus klimaökologischen Gründen weitgehend über den Standflächen befinden.

b. Die entlang der Zierower Landstraße und des Zierower Weges zur Bepflanzung festgesetzten Grundstücksflächen des Sondergebietes sind im Abstand von je 15 m mit hochstämmigen Bäumen mit einem Mindestumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenfläche, der Arten Hainbuche, Stieleiche oder Bergahorn fachgerecht zu bepflanzen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von 4 m² vorzusehen. Diese ist mit heimischen Bodendeckern (Efeu,Taubnessel) zu begrünen.

Entsprechend ist im Bereich der Grundstücksgrenze des Sondergebietes zur vorhandenen Wohnbebauung bzw. zur Kleingartenanlage die festgesetzte Bepflanzung als ergänzende Begrünung zum vorhandenen Baumbestand auszuführen.
Die festgesetzten Lärmschutzwälle sind mit einheimischen Gehölzen wie z.B. Vogelbeere, Hasel, Weißdorn, Vogelkirsche zu bepflanzen.

c. Die festgesetzten Flachdachflächen des Sondergebietes sind vollflächig zu begrünen. Sofern aufgrund der konstruktiven Beschaffenheit des Baukörpers oder wegen notwendiger Belichtungsöffnungen eine Dachbegrünung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, können ersatzweise als Ausgleich die Wand - und / oder Mauerwerksflächen im Verhältnis 1:1 begrünt oder ein zusätzlicher Baum mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, pro angefangene 50 m² Dachfläche auf dem Grundstück gepflanzt werden.

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Alle gemäß zeichnerischer oder entsprechend den Textlichen Festsetzungen (Nr. 6 und 7) fachgerecht zur bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs - und Pflegeplan) einzureichen.

II Baugestalterische Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO

1. Baukörper

Die Fassadenflächen sind durch Vor - und Rücksprünge und/oder Vorbauten zu gliedern. Vor - und Rücksprünge sowie Vorbauten müssen mindestens 30% der jeweiligen Fassadenseite einnehmen und dürfen 50% der Fläche nicht überschreiten. Die Mindesttiefe muss 0,25 m betragen. Darüber hinaus ist die Fassade z.B. durch senkrechte Klinkerstreifen, farbdifferente Sockel bzw. Gesimse zu gliedern.

2. Dächer

Die geneigten Dächer sind nur als Sattel - oder Walmdächer mit einer Neigung von 30°- 45° zulässig, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Traufe - und giebelseitig sind Dachüberstände bis max. 0,50 m zulässig.

Für die Eindeckung sind rote Dachdeckungsmaterialien zu verwenden.

3. Außenwände

Als Material für die Außenwände ist roter bis braunroter Klinker, weißer bis hellgrauer Putz, Mauerwerk bzw. Stichbeton zu verwenden. Die Außenwände können alternativ auch glatt geputzt und hell gestrichen werden.
Fassadenfarben entsprechend der Firmenlogos sowie andere Materialien sind bis zu 30% der jeweiligen Fassadenbreiten zulässig (ausschließlich Fenster - und Türöffnungen), wenn sie zur besseren Betonung und Akzentuierung der Baukörper dienen.

4. Werbeanlagen

An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufekante bzw. Oberkante Attika nicht überragen und sich hinsichtlich ihrer Größe, Farbgebung und technischen Ausführung in die Gestaltungsmerkmale der Gebäude einfügen.
Die Vorschriften der "Satzung der Hansestadt Wismar über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten" wird hingewiesen.

5. Stellplatzanlagen

Bei den Stellplatzflächen sind die Fahr - und Standbereiche farblich zu trennen.

III Textliche Hinweise

1. Die im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung anfallende Abfälle einschließlich Bauschutt und Bodenaushub sind entsprechend ihrer Beschaffenheit ordnungsgemäß nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts - und Abfallgesetzes - KrW -/ AbfG - vom 27. September 1994 (BGBl I S. 1.354) zu verwerten bzw. zu beseitigen.
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie

- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt verunreinigter Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist unverzüglich die zuständige Überwachungsbehörde nach dem Bundesbodenschutzgesetz (Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar, Abt. Umwelt) zu informieren. Der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach den §§ 5 bzw. des KrW - / AbfG verpflichtet.

2. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl-M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

3. Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.
Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

4. Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb der Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) II sowie III. Für den Geltungsbereich innerhalb der TWSZ-en sind die sich aus dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 sowie aus dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluss des Kreistages Wismar (Beschluss Nr. 6314/81) vom November 1981 und der TGL 43850/01 und 02 ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen.
Die Ausführung von Bauarbeiten sind auf der Grundlage der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RistWag, Ausgabe 1982) durchzuführen.

Anmerkung:

*** Sortimentsliste für die Hansestadt Wismar**
Auszug aus dem Einzelhandelsfachplan der Hansestadt Wismar (Tabelle 4, Seite 14) vom Mai 2002, der am 30.05.2002 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen wurde

Sortimente	Sortimentsrelevanz
Nahrungs- und Genussmittel	nahversorgungsrelevant
Gesundheit, Körperpflege	nahversorgungsrelevant / innenstadtrelevant
Schreibwaren, Papier, Bücher	nahversorgungsrelevant / innenstadtrelevant
Bekleidung	innenstadtrelevant
Schuhe	innenstadtrelevant
Lederwaren	innenstadtrelevant
Spielwaren	innenstadtrelevant
Sportartikel	innenstadtrelevant
Haushaltsgeräte	innenstadtrelevant
Glas, Porzellan, Keramik	innenstadtrelevant
Unterhaltungselektronik	innenstadtrelevant
Elektrogeräte (weiße Ware)	innenstadtrelevant
Leuchten	innenstadtrelevant
Uhren, Schmuck, Optik	innenstadtrelevant
Einrichtungsbedarf, Möbel	nicht-innenstadtrelevant
Baumarktsortimente	nicht-innenstadtrelevant

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Einigungsvertrag (EVertr.) vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO) in der Neufassung vom 06.05.1998

(1. Ä) - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 2414)

SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13/91
" SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL HINTER WENDORF"
EINSCHLIESSLICH 1. ÄNDERUNG
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) sowie nach der 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) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998
wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13/91 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf" einschließlich 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.03.1991.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Ostsee-Zeitung" am 06.04.1991 erfolgt.

Wismar, den 04.05.2006 Die Bürgermeisterin

2. Die Bürgerschaft hat am 27.01.2000 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist am 05.02.2000 erfolgt.

Wismar, den 04.05.2006 Die Bürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.09.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den 04.05.2006 Die Bürgermeisterin

4. Die Bürgerschaft hat am 25.08.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Wismar, den 04.05.2006 Die Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2006 bis zum 06.02.2006 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 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, Abt. Stadtplanung der Hansestadt Wismar, Beguinenstraße 4, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 21.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, den 04.05.2006 Die Bürgermeisterin

6. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 1 Abs. 5 und 6, § 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB am 30.03.2006 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den 04.05.2006 Die Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.03.2006 von der Bürgerschaft gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 30.03.2006 gebilligt.

Wismar, den 04.05.2006 Die Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan entspricht der im Parallelverfahren aufgestellten 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar.

Wismar, den 04.05.2006 Die Bürgermeisterin

9. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 30.03.2006 gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den 04.05.2006 Die Bürgermeisterin

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13/91 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 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf 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 13.05.2006 in Kraft getreten.

Wismar, den 16.05.2006 Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13/91

11. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB erfolgt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.01.2009 .
Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.02.2009 ortüblich bekanntgemacht worden.
Dabei ist darauf hingewiesen worden, dass die 1. Änderung im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a ohne Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
Wesentlicher Grund hierfür ist, dass das Planungsziel der Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung entspricht und keine zusätzlichen Versiegelungsflächen ausgewiesen werden.

Wismar, den 18.09.2009 Die Bürgermeisterin

12. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 02.02.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den 18.09.2009 Die Bürgermeisterin

13. Die Bürgerschaft hat am 26.03.2009 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wismar, den 18.09.2009 Die Bürgermeisterin

14. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.04.2009 bis einschließlich 18.05.2009 während der Dienststunden montags,dienstags, mittwochs von 08.00 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 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar, Kopenhagenerstraße 1, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können am 04.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, den 18.09.2009 Die Bürgermeisterin

15. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 27.08.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den 18.09.2009 Die Bürgermeisterin

16. Die 1. Änderung der Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.08.2009 von der Bürgerschaft gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 27.08.2009 gebilligt.

Wismar, den 18.09.2009 Die Bürgermeisterin

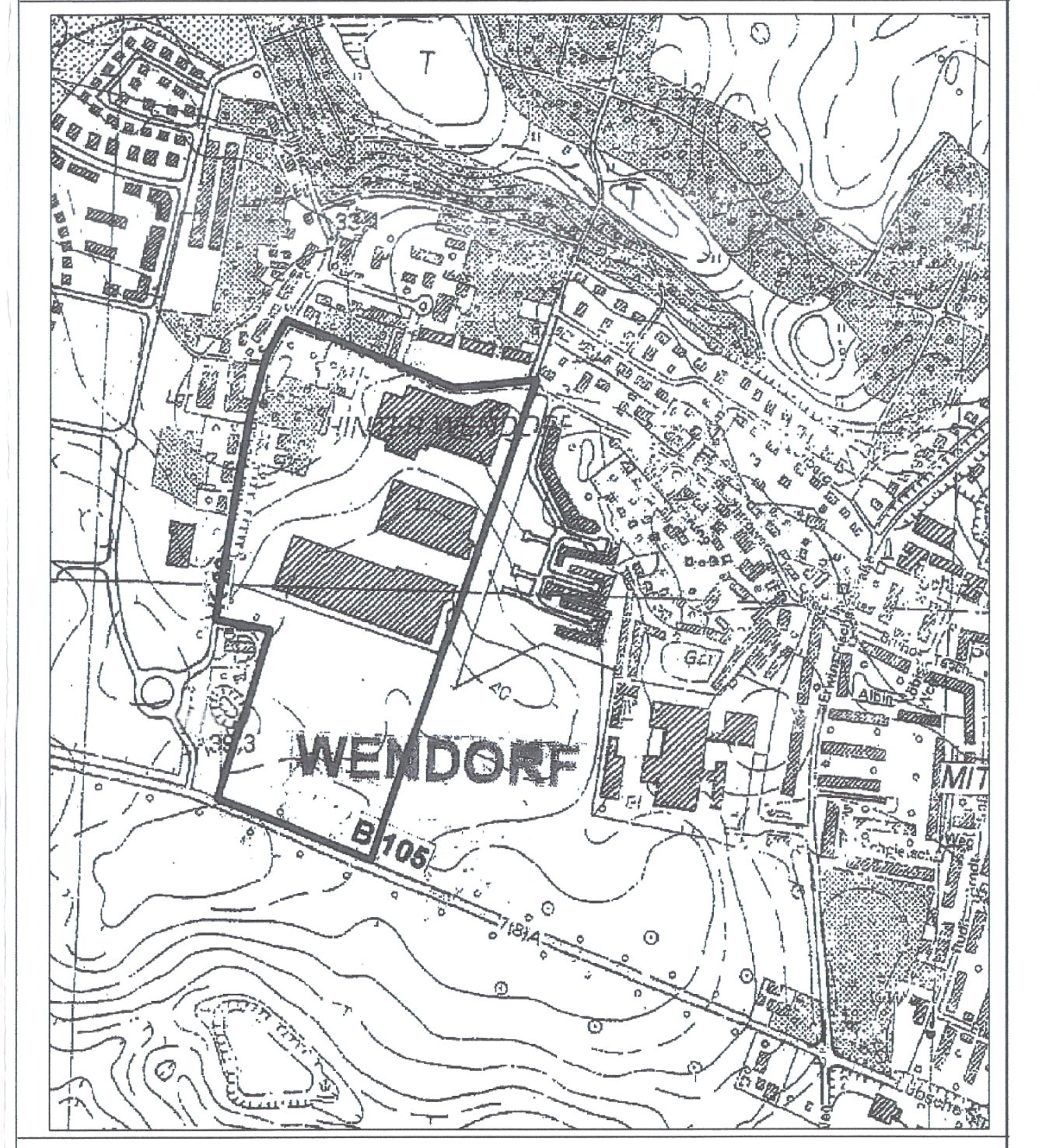
17. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den 18.09.2009 Die Bürgermeisterin

18. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 am 03.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 03.10.2009 in Kraft getreten.

Wismar, den 05.10.2009 Die Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG

HANSESTADT
wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT / ABT. STADTPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 13/91
" SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL HINTER WENDORF"
EINSCHLIESSLICH 1. ÄNDERUNG

BEARBEITUNG: BAUAMT / ABT. PLANUNG
STAND: OKTOBER 2009