

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8/91 "LEMBKENHOF"

Aufgrund des § 10 i. V. m. den §§ 13 u. 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 30.10.2025, folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 "Lembkenhof" der Hansestadt Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 u. 11 BauNVO
1.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel mit Wohn- und Bürokomplex" sind im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² sowie alle Anlagen, die zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind (Stellplätze für PKW, Anlieferungsbereiche, Stellplatz für Einkaufswagen etc.), zulässig.

In den Geschossen zwei bis fünf sind Büro-, Geschäfts- und Wohnnutzungen sowie sonstige Gewerbebetriebe S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO zulässig.

Weiterhin ist die befristete Aufstellung von Containern zur Lagerung von Feuerwerk im Dezember eines Jahres auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässig.

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

2.1 Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB

3.1 An den gekennzeichneten Standorten (Baum zum Anpflanzen) ist je ein standortgerechte mittelkröniger Baum 2. Ordnung (siehe Pflanzliste) mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 12 m² je Baum von jeder Versiegelung freizuhalten oder bei Teilversiegelung nachweislich 18 m² unter Oberkante Belag.

Pflanzliste:

- Feldahorn - (*Acer campestre* „Elsirk“, *Acer platanoides* „Cleveland“, „Emerald Queen“)
- Winterlinde - (*Tilia cordata* „Rancho“, „Erecta“)
- Esche - (*Fraxinus excelsior* „Atlas“)
- Mehlbeere - (*Sorbus aria* „Magnifica“)

4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Bei Nutzungen von Büros oder Wohnungen im Geltungsbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen zu treffen. Die Außenstellen (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w, ges} der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Lärmschutzbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel La in dB	bewerteter Bau-Schalldämm-Maße R _{w, ges} der Außenbauteile R _{w, ges erf. in dB}	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

4.2 Im Bereich der Anlieferung ist eine mindestens 3 m hohen Lärmschutzwand zu errichten. Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abweichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

5. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 u. § 84 LBauO M-V

5.1 In dem Sonstigen Sondergebiet SO ist die Ausbildung des Hauptgebäudegedaches als Flach-, Sattel- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig. Innerhalb des Bereiches mit gesonderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind, entsprechend festgesetzte Firstrichtung, die Dächer als Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20-22° auszubilden.

5.2 Als Dacheindeckungsmaterial sind nicht glänzende oder nicht reflektierende Materialien zu verwenden.

5.3 Zur Gestaltung der Außenwände sind ziegelsgütiges Mauerwerk und/oder glatt verputzte Wandflächen in hellen Farbtönen zulässig.

5.4 Die Fassaden von neu zu errichtenden Gebäuden sind ab einer Fassadenlänge von 20 m durch Vordächer und Rücksprünge und/oder durch Vorbauten zu gliedern.

5.5 In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Einriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

5.6 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von einem Werbepylonen oder einer Standfahne, von drei Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von jeweils maximal 6,0 m über der hergestellten Geländeoberfläche zulässig.

5.7 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist ausschließlich auf den Dachflächen zulässig. Die Errichtung von aufgeständerten Modulen ist nicht zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

5.8 Gas- und Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder mit einer blickdichten, dauerhaften Befestigung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

5.9 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBI. M-V S. 270, 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130, 136)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgebot - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBI. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130)
- **Hauptsatzung der Hansestadt Wismar** in der aktuellen Fassung

Katastervermerk

Der katastrale Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans, mit Stand vom 04.12.2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerhaften Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

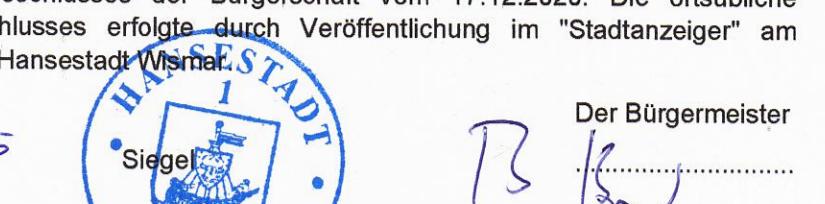
Wismar, den 04.12.2025



Öffentlich bestellter Vermessingenieur

M.S. Kersten Siwek

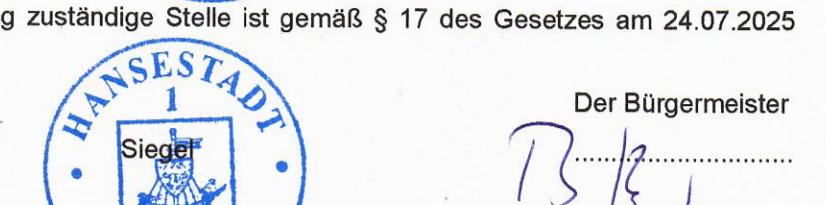
Der Bürgermeister



Der Bürgermeister

04.12.2025

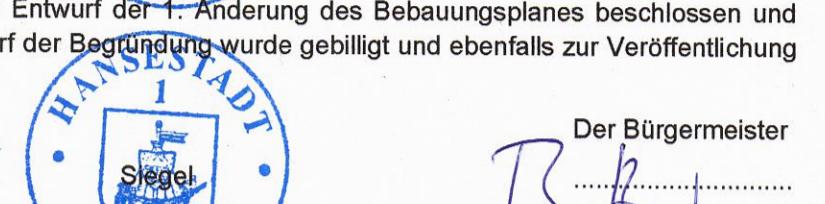
Der Bürgermeister



Der Bürgermeister

04.12.2025

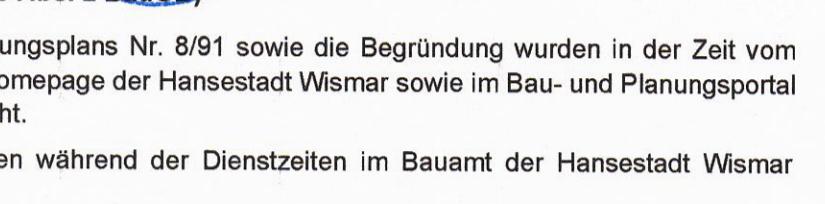
Der Bürgermeister



Der Bürgermeister

04.12.2025

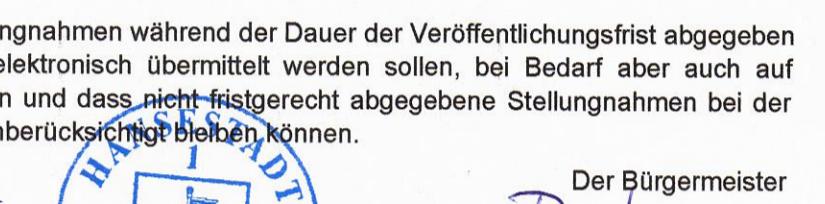
Der Bürgermeister



Der Bürgermeister

04.12.2025

Der Bürgermeister



Der Bürgermeister

04.12.2025

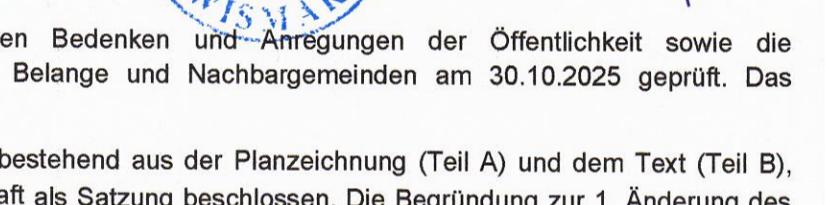
Der Bürgermeister



Der Bürgermeister

04.12.2025

Der Bürgermeister



Der Bürgermeister

04.12.2025

Der Bürgermeister



Der Bürgermeister

04.12.2025

Der Bürgermeister



Der Bürgermeister

04.12.2025

Der Bürgermeister



Der Bürgermeister

04.12.2025

Der Bürgermeister



Der Bürgermeister

04.12.2025

Der Bürgermeister



Der Bürgermeister

04.12.2025

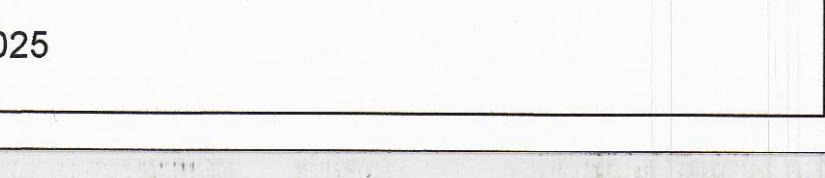
Der Bürgermeister



Der Bürgermeister

04.12.2025

Der Bürgermeister



Der Bürgermeister

04.12.2025