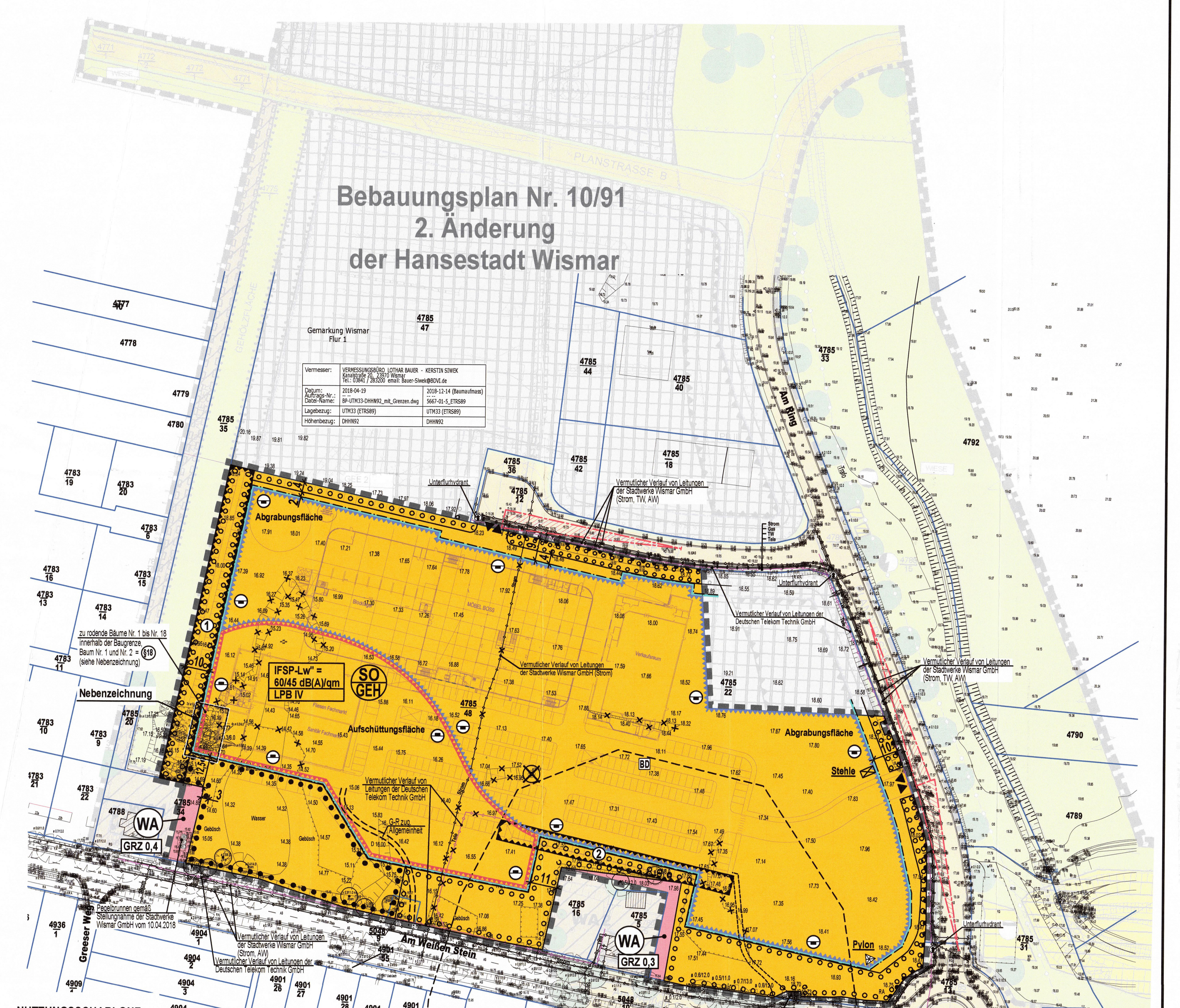
SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10/91 "GEWERBEGEBIET DARGETZOW" DER HANSESTADT WISMAR

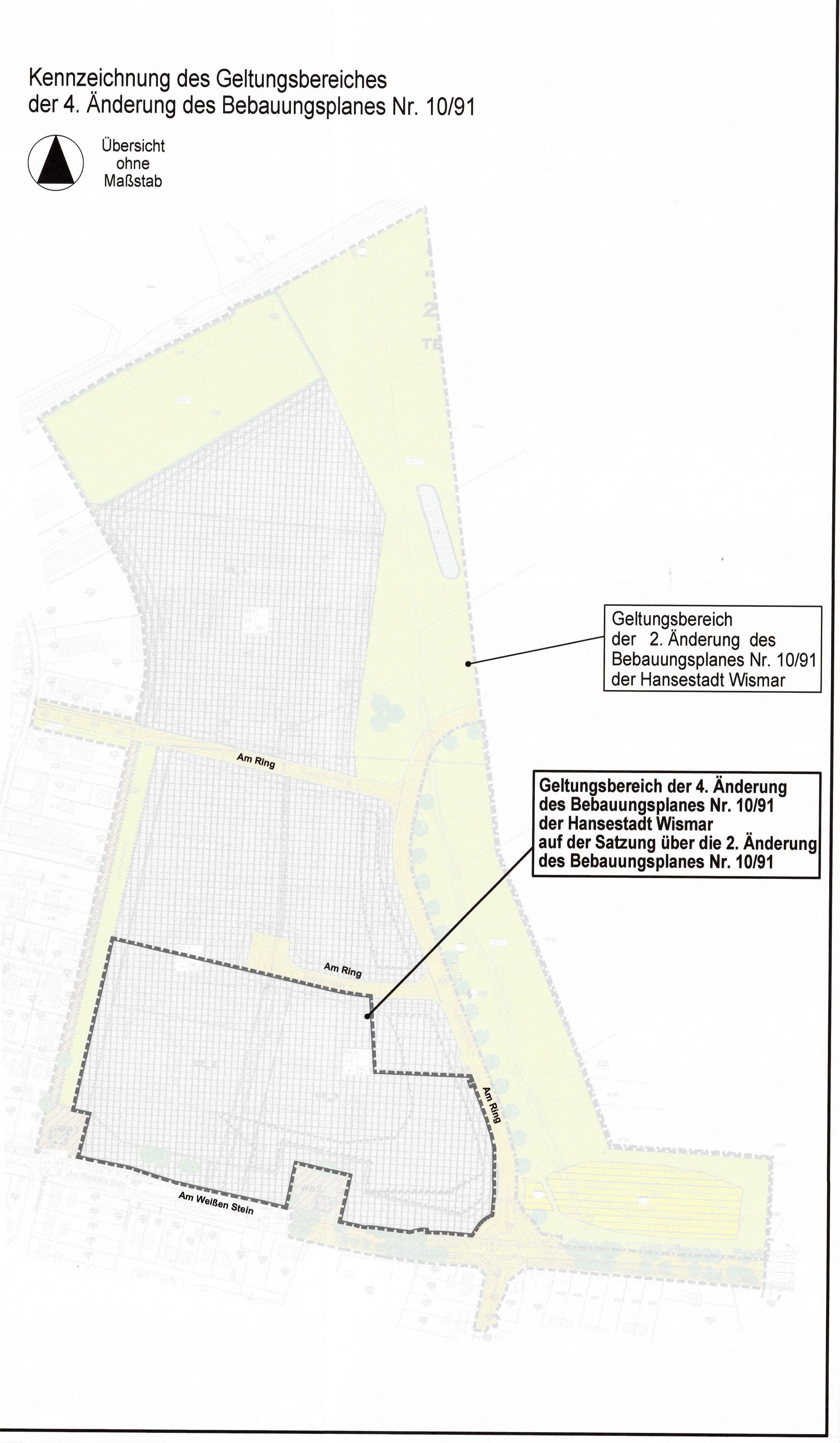
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.




Am Ring
Am Weißen Stein
Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar
Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar auf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91

Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91

Übersicht ohne Maßstab

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	SO GEH
Art der Nutzung	SO - Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	II
Bauweise	a
GRZ-Grundflächenzahl	0,8
maximale Gebäudehöhe	GH max 10,00 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO GEH	Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel (GEH)	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 bis § 19 BauNVO
max. GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier 0,8, als Höchstmaß	
GH max 10,00 m über dem Bezugspunkt	Gebäudehöhe, hier: 10,00 m, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	
a	Abweichende Bauweise	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
▼▲	Ein- und Ausfahrt	
• • • •	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
AW TW Lr Tele	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdische Leitung (AW=Abwasser, TW=Trinkwasser, Lr=Leerrohr, Tele=Telekom)	
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Aufschüttungen, Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche	
	Flächen für Abgrabungen, Zweckbestimmung: Abgrabungsfläche	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB § 9 Abs. 1a BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
G-R zug.	Mit Gehrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
①	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit lfd.Nr., z.B. Nr. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO
IFSP-Lw" = 60/45 dB(A)/qm LPB IV	Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) tags/nachts in dB(A)/qm, i.V.m. Teil B - Text	§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, LPB IV = Lärmpegelbereich IV, i.V.m. Teil B - Text	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 1 Abs. 4 BauNVO § 9 Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

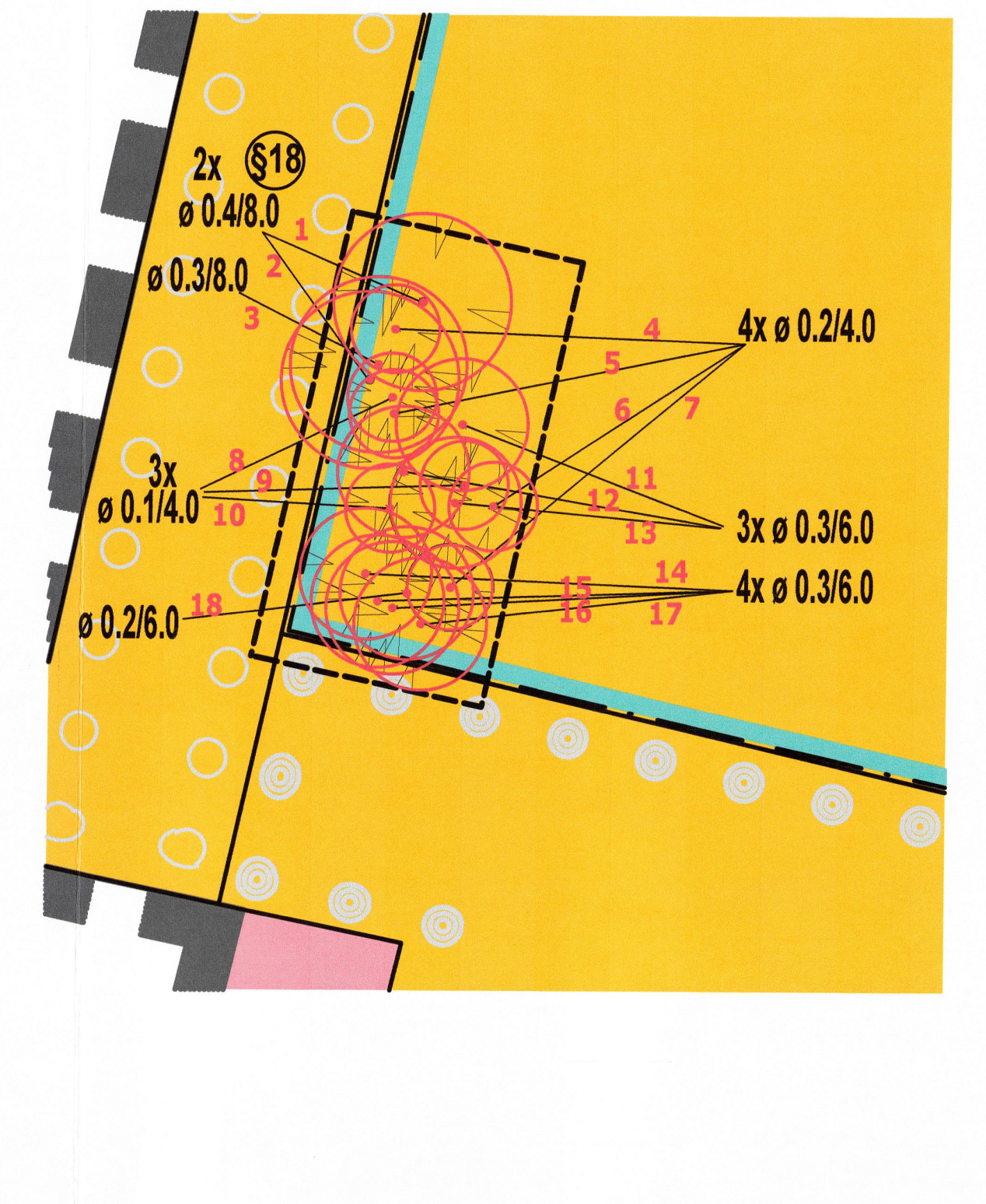
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
4785 41	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
ø 0,3/8,0	vorhandener Baum	
	vorhandene Hecke / Gehölz	
	vorhandene Böschung	
	vorhandene Pegelbrunnen	
15,81	Höhenangaben in Meter ü DHHN 92	
5	Bemaßung in Metern	
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Böschung	
	künftig entfallende Darstellung, z.B. unterirdische Leitung	
⊗	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum	
2x §18 ø 0,4/8,0 1	zu rodende Bäume nach lfd. Nr. (Nr. 1 bis Nr. 18) Baum Nr. 1 und Nr. 2 geschützt nach § 18 NatSchAG M-V (siehe Nebenzeichnung)	
	vorraussichtlicher Standort einer Stehle / Pylon	
	Bereich der Nebenzeichnung	
	Gehweg	
	Sichtdreieck	

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
BD	Bereich mit Bodendenkmal, der dem Denkmalschutz unterliegt	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Darstellung der Planung (z.B. Gebäude und Stellplätze)	
	vermutliche Lage des Hydranten (Unterflurhydrant) der Stadtwerke Wismar GmbH	

NEBENZEICHNUNG M 1 : 250

zu rodende Bäume Nr. 1 bis Nr. 18 innerhalb der Baugrenze
(Baum Nr. 1 und Nr. 2 geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)



TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10/91 DER HANSESTADT WISMAR "GEWERBEGEBIET DARGETZOW"

Kennzeichnung der Änderungen aufgrund der 4. Änderung: SÄ 4) gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus zwei Teilbereichen.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig.

SÄ 4) Hauptnutzungen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig.

SÄ 4) **1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET – GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

SÄ 4) 1.2.1 Das Sonstige Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel dient überwiegend der Unterbringung von großflächigen und nichtgroßflächigen Betrieben des Einzelhandels.

SÄ 4) 1.2.2 Allgemein zulässig sind:
- 1 Möbelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.000 qm,
- 1 Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 qm,
- 2 Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 800 qm.
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Spielplätze im Zusammenhang mit der im sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel ausgeübten Nutzung,
- 1 Betrieb des Lebensmittelhandwerks mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 qm.

SÄ 4) 1.2.3 Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 6.000 qm für einen Möbelmarkt sind folgende Sortimente anteilig zulässig:
- Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150 qm,
- Heimtextilien, Gardinen/ Dekostoffe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150 qm,
- Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 200 qm,
- Sonstige Wohneinrichtungsartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150 qm,

SÄ 4) 1.2.4 Für den Lebensmitteldiscounter ist die Gliederung der maximalen Verkaufsfläche von 1.150 qm wie folgt zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 950 qm,
- Gesundheit und Körperpflege mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm,
- zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm.

SÄ 4) 1.2.5 Für die 2 Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Wismar auf maximal 10 % der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 800 qm je Fachmarkt zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

SÄ 4) 2.1.1 Die oberen Bezugspunkte werden wie folgt festgesetzt:
- Oberkante Gebäude: Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen bzw. Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachaußenhaut. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, als deren höchster Punkt der Schnittpunkt der aufsteigenden Linie der Außenwand und der Dachaußenhaut ist. Bei Gebäuden mit Attika bzw. geschlossener Brüstung ist die Oberkante der Attika bzw. die geschlossene Brüstung maßgebend.
- Oberkante Werbeanlage: oberster Punkt der Werbeanlage.
Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
Zur Festsetzung des unteren Bezugspunktes wird auf die Festsetzung unter I./ 2.2 verwiesen.

SÄ 4) 2.1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen ist für die Technikaufbauten und Betriebseinrichtungen, die gemäß technischer Anforderungen oberhalb des Daches erforderlich sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine etc.) um bis zu 4,50 m zulässig. Sie dürfen in der Summe maximal bis zu 15% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

SÄ 4) 2.1.3 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen ist für Photovoltaikanlagen um bis zu 2,00 m oberhalb des Daches auf der jeweils zu betrachtenden gesamten Dachfläche zulässig. Es sind Solarmodule mit Antireflexionsbeschichtung zu verwenden, wenn eine Blendwirkung in Richtung der Wohnbebauung Dargetzow nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

SÄ 4) 2.1.4 Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ist ausnahmsweise oberhalb der Gebäudehöhe ein Schriftzug, bestehend aus Einzelbuchstaben, mit maximal 4 m Höhe und einer maximalen Breite von 12,50 m zulässig.

SÄ 4) 2.1.5 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel dürfen freistehende Werbeanlagen mit Ausnahme eines Werbepylons eine Höhe von 6,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist im festgesetzten Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ein Werbepylon mit einer maximal zulässigen Höhe (Oberkante Werbepylon) von 10,00 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt zulässig.

SÄ 4) **2.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen und für die festgesetzten Höhen freistehender Werbeanlagen gilt die Referenzhöhe von 17,90 ü NHN (DHHN 92). Der festgesetzte untere Bezugspunkt darf um max. 0,50 m überschritten werden.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

SÄ 4) **3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m allgemein zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

4. NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1. Nebenanlagen und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet

4.1.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Flucht der straßenseitigen Baugrenze darf nicht überschritten werden.
Überdachte Stellplätze und Garagen müssen mindestens 5 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.

SÄ 4) 4.1.2 Kleine Windenergieanlagen i. S. einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.

SÄ 4) **4.2. Nebenanlagen und Stellplätze im sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel**

SÄ 4) 4.2.1 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes – großflächiger Einzelhandel sind ebenerdige Stellplätze und Umfahrten auch auf Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, die nicht als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind.
Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

SÄ 4) 4.2.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

SÄ 4) 4.2.3 Kleine Windenergieanlagen i. S. einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.

SÄ 4) **5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

SÄ 4) 5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Aufschüttungen sind Auffüllungen der Baugrundstücke bis zu einer Höhenlage von 17,45 m über NHN zulässig.

SÄ 4) 5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abgrabungen sind Abgrabungen der Baugrundstücke bis zu einer Höhenlage von 16,75 m über NHN zulässig.

6. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SÄ 4) 6.1 Schutz vor Straßenverkehrslärm
Die Anforderungen an den Schutz vor Straßenverkehrslärm sind bei den Bauvorhaben im Plangeltungsbereich unter Berücksichtigung der Verkehrsmengen zu beachten.
Im gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

Lärmpegelbereich	Erforderliches gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile von	
	Aufenthaltsräumen in Wohnungen u.ä. dB	Büroräumen u.ä. dB
IV*)	40	35

*) Gültig an allen Gebäudeseiten innerhalb des gesamten Planänderungsgebietes.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R'w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109[1] „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" und Beiblatt 1 zu DIN 4109[1] „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.
Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf den festgesetzten Lärmpegelbereich abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben. Dies ist dann im Rahmen der Objektplanung nachzuweisen und zu begründen.

SÄ 4) 6.2 Schutz vor Schallemissionen - Gewerbelärmkontingentierung
Es ist zu gewährleisten, dass die Lärmemissionen der in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel - anzusiedelnden Nutzungen keine Konflikte mit den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen.
Zum Schutz von Wohnbebauungen in der Umgebung des Gewerbegebietes Dargetzow wird der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 im Verhältnis zu den sonstigen Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 10/91 bezüglich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) werden für das Baufeld innerhalb der Baugrenzen des Sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt:
LW" = 60 dB(A) pro qm am Tag (06:00 - 22:00 Uhr)
LW" = 45 dB(A) pro qm in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr).
Die festgesetzten IFSP-LW" mindern sich in Anlehnung an die DIN 45691: 2006 – 12 "Geräuschkontingentierung"[3] in Richtung des Teilgebietes WA 2 um 1 dB(A)/qm.
Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten IFSP und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche innerhalb der Baugrenzen durch Schallausbreitungsberechnungen gemäß DIN ISO 9613-2:1999-10[2] mit Berücksichtigung der Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2, der Luftabsorption nach Nr. 7.2 bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz sowie einer Emissionshöhe von 1 m. Das Raumwinkelmaß beträgt 3 dB(A) für eine halbkugelförmige Schallausbreitung.
Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die Immissionskontingente nicht überschreiten.

SÄ 4) 6.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ① ist an der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung als Lärmschutzwall oder als Lärmschutzwand oder Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von max. 3,50 m über dem Bezugspunkt zulässig. Der Bezugspunkt entspricht der Oberkante der geplanten Anlieferfläche. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

SÄ 4) 6.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ② ist im südlichen Plangebiet gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von max. 2,50 m über dem Bezugspunkt zulässig. Der Bezugspunkt entspricht der Oberkante des geplanten Parkplatzes. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

SÄ 4) **7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**

SÄ 4) **7.1 Pflanzungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" und des Wohngebietes**

SÄ 4) 7.1.1 Anpflanzungen am Westrand zum Wohngebiet
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der westlichen Plangebietsgrenze ist ein Gehölzstreifen mit Eichen, Hainbuchen, Rotbuchen und Ulmen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 12 Bäume mit einem Pflanzabstand von mindestens 8,00 m zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind die Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen.
Die im südlichen Bereich vorhandene Baumgruppe aus Ahornen ist zu erhalten und bei Abgang durch die Anlage eines Gehölzstreifens gemäß oben genannter Festsetzung zu ersetzen.
Die Anlage einer Lärmschutzeinrichtung als Lärmschutzwall oder als Lärmschutzwand oder Wall-Wand-Kombination gemäß Schallgutachten innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der westlichen Plangebietsgrenze ist zulässig. Die Lärmschutzwand ist zu begrünen. Anpflanzungen von Sträuchern sind zulässig.

SÄ 4) 7.1.2 Anpflanzungen südlich zur Straße „Am Weißen Stein" sowie östlich und nördlich zu der Straße „Am Ring"
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen, östlichen und nördlichen Rand des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" sind mit Bäumen und Sträuchern folgender Arten in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm bzw. Sträucher verpflanzt, ohne Ballen 100/150 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Alnus spaethii	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Altena"	Esche
Fraxinus excelsior „Diversifolia"	Esche
Populus simonii „Fastigiata"	Birkenpappel
Sorbus intermedia "Brouwers"	schwedische Mehlbeere
Amelanchier laevis	kahle Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Lonicera tartarica	tatarische Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rosa multiflora	vielblütige Rose.

Der Anteil der Pflanzungen soll mindestens 50 % der Flächen betragen.
Die Anpflanzungen sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die Anlage einer Lärmschutzwand gemäß Schallgutachten innerhalb festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Rand des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" ist zulässig. Die Lärmschutzwand ist zu begrünen.
Sofern die Anpflanzfläche zur angrenzenden Baugrenze keinen Mindestabstand von 2,00 m aufweist, ist innerhalb der Anpflanzfläche zur angrenzenden Baugrenze ein Abstand von 2,00 m freizuhalten, in dem Anpflanzungen unzulässig sind. Anpflanzungen sind erst ab einem Abstand von 2,00 m zur Baugrenze zulässig.
Die Anlage von maximal zwei fußläufigen Wegen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Rand des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" ist zulässig.

SÄ 4) 7.1.3 Anpflanzungen innerhalb der Stellplatzfläche
Auf den Stellplatzflächen im Freiraum sind insgesamt 16 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm entsprechend der unter der textlichen Festsetzung I.7.4 aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 6 qm auszubilden. Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

SÄ 4) **7.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
Die vorhandene Gehölzfläche innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen. Die temporär feuchtfallende Fläche innerhalb der Gehölzfläche ist dauerhaft zu erhalten. Zur Profilierung einer Böschung nördlich des Gewässers ist das Entfernen von Sträuchern und nicht geschützten Bäumen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz (siehe Punkt III.13) zulässig.

SÄ 4) **7.3 Ausgleich für Eingriffe in den geschützten Baumbestand**
Die Eingriffe in den gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand werden gemäß Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007) ermittelt. Für die Rodung von 2 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind 2 Ausgleichspflanzungen erforderlich. Für die 2 Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Für die Baumanpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden: Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia). Für die Anpflanzungen sind Arten gemäß Rodungsgenehmigung zu verwenden. Eine fünfjährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die 2 Ausgleichspflanzungen erfolgen innerhalb des Plangebietes der 4. Änderung.

SÄ 4) **7.4 Ausgleich für Eingriffe in den nicht geschützten Baumbestand gemäß Baumschutzkompensationserlass**
Die Eingriffe in den nicht geschützten Baumbestand werden gemäß Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007) ermittelt. Für die Rodung von 16 Einzelbäumen sind 13 Ausgleichspflanzungen erforderlich. Für die 13 Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Für die Baumanpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden: Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia). Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Von den 16 Laubbäumen, die im Freiraum auf dem Stellplatzflächen gemäß textlicher Festsetzung I.7.1.3 zu pflanzen sind, werden 13 Anpflanzungen dem Ausgleich für die Rodung von 13 nicht geschützten Bäumen zugeordnet.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

1. GEBÄUDEGESTALTUNG
Außenwände
SÄ 4) Glänzende und reflektierende Oberflächen sind unzulässig; mattierte metallische Oberflächen sind zulässig. Bei Verwendung einer Metallfassade ist die Oberfläche beschichtet auszubilden.
Bei der Gestaltung der Außenwände sind hochglänzende Baustoffe wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement und Kunststoff ~~und Blech~~, kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, nicht zulässig.

Dachflächen
Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden.

2. GARAGEN
Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der Hauptgebäude zu erfolgen.

3. EINFRIEDUNGEN
SÄ 4) Einfriedungen im allgemeinen Wohngebiet sind an den öffentlichen Verkehrsflächen mit einer maximalen Höhe bis zu 0,70 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe zulässig. Diese Einfriedungen sind ausschließlich zulässig als Zäune mit senkrechter Lattung, als Einfriedungen aus gemauerten Pfeilern und Zaunelementen mit senkrechter Lattung oder als Laubholzhecken aus heimischen Gehölzen.
Im rückwärtigen Grundstücksbereich, d.h. hinter der rückwärtigen Baugrenze sind Einfriedungen jeglicher Art bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
SÄ 4) Einfriedungen im festgesetzten sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind an den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Sichtdreiecke an den Zufahrten mit einer maximalen Höhe bis zu 0,70 m zulässig, ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
SÄ 4) Einfriedungen in Form von Hecken sind so anzupflanzen, dass diese im ausgewachsenen Zustand einen Sicherheitsabstand von 30 cm zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4. WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im Kreuzungsbereich der Straße Am Weißen Stein / Am Ring ist das Errichten einer einheitlich gestalteten Sammelwerbeanlage (ein Werbepylon) für Unternehmen des sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Entlang der Straße Am Weißen Stein sind zusätzliche Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
SÄ 4) Selbstleuchtende Werbeanlagen sind im sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbefahnen, die auch zu den freistehenden Werbeanlagen gehören, sind zulässig.
Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder des Ortgangs zulässig oder unterhalb der maximalen Gebäudehöhe.

5. BUSSGELDVORSCHRIFT
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

SÄ 4) **1. BAU-UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**
Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt. Für Vorhaben in diesem Bereich ist daher eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.
Es handelt sich um ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmales sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Für alle Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen muss eine baubegleitende archäologische Betreuung sichergestellt werden. Mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V ist hierzu frühzeitig vor Beginn der Arbeiten Kontakt aufzunehmen um eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen Rahmen der archäologischen Maßnahme fixiert. Die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege M-V spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

SÄ 4) **2. ALTLASTEN/ ABFALL**
Der Beginn von Bodenarbeiten soll der Unteren Abfallbehörde angezeigt werden.
Bauabfälle sind getrennt zu erfassen und unverzüglich einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von unbelastetem Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Im Zuge der Bauausführung ist der Bodenaushub sofern dieser einer Verwertung außerhalb des Grundstücks zugeführt werden soll materialbezogen (getrennt) in Haufwerken/Bodendepots à 300-500 m3 bereitzustellen, gem. LAGA PN 98 zu beproben und entsprechend für die Verwertung resp. Entsorgung zu deklarieren.
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann.
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie Aufschüttungen z.B. mit Aschen und Schlacken oder unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg zu informieren.
Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
Ursprünglich waren innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar 2 Altlastverdachtsflächen (ALVF) bekannt:
die Fläche ALVF 1 - ehem. Besamungs- und Deckstation:
ALV Garagenkomplex mit Werkstatt
ALV Waschplatz mit Ölabscheider
ALV Stallgebäude
ALV Abwassersystem
ALV Transformatorenstation
und die Fläche ALVF 2 – illegal entstandenen Müllablagerungen.
Aufgrund der Beräumung der Flächen sind diese nicht mehr relevant und nicht mehr zu beachten.
Die untere Bodenschutzbehörde hat in der Gesamtstellungnahme des Landkreises vom 04.08.2017 mitgeteilt, dass die Altlastenverdachtsfläche ALVF 2 im Bebauungsplan nicht weitergeführt werden muss, wenn auf die abfallrechtliche Deklarationspflicht verwiesen wird und die unverzügliche Hinzuziehung der unteren Bodenschutzbehörde bei Z2-Belastungen nach LAGA TR Boden erfolgt.
Weitere Funde im Plangebiet sind nicht auszuschließen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde und dem Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Bereich Wasser und Boden abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich darauf ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit es im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entsteht. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wiederhergestellt wird.
Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.
Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht.
Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.
Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.
SÄ 4) Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf Flächen in diesem Bereich sind erst nach einer fachgerechten Entsorgung der Abfälle und in Abstimmung mit der unteren Umweltbehörde vorzunehmen.
Die untere Bodenschutzbehörde hat mitgeteilt, dass die abfallrechtliche Mitteilungspflicht bei Belastungen ab Z2 nach LAGA TR Boden nach gegenwärtiger Datenlage für angemessen ist zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse bei typischen Gewerbenutzungen.

3. MUNITIONSFUNDE
SÄ 4) Bei Munitionsfunden sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. Das südliche Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist auch Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (Munitionsbergungsdienst) zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
SÄ 4) Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.
Wer Kampfmittel entdeckt, im Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.
Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar bestand ursprünglich aufgrund der Nutzungshistorie (Flakstellung) der Verdacht auf Kampfmittelbelastung. Die Fläche wurde entsprechend beräumt, so dass diese Belange geregelt sind; lediglich zufällige Funde können nicht ausgeschlossen werden.

4. TRINKWASSERSCHUTZ
SÄ 4) Das Plangebiet befindet sich in der innerhalb der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Perspektivisch befindet sich dieser Bereich gemäß der beantragten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof.
Gemäß Festsetzungen 1.1 und 1.2 sind Tankstellen sowie Großlager von wassergefährdenden Stoffen im Plangebiet nicht zulässig.
Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten. Die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzonenverordnung der Hansestadt Wismar sind zu gewährleisten. Das DVWG-Regelwerk W 101. Pkt. 4.1 ist zu beachten. Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung des Regelwerkes und damit die Entscheidung zur Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet obliegt der zuständigen Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung).
Anforderungen an die Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Friedrichshof sind in Bezug auf die Zielsetzungen zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes zu überprüfen und zu sichern.
Durch die Stadtwerke Wismar GmbH wurden 3 Pegelbrunnen bekanntgegeben. Diese Pegelbrunnen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung für das WA-Gebiet auf dem Flurstück 4785/34 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen. Für die Dauer der Bewirtschaftung sind diese Pegelbrunnen zu erhalten; andernfalls kann die Fläche dem WA-Gebiet zugeordnet werden.
Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen sind
- die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C und D und die oberirdische Lagerung der Gefährdungsstufe D nach der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie
- die Errichtung von Erdwärmesonden

unzulässig.

5. GEWÄSSERSCHUTZ
SÄ 4) Östlich des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar befindet sich das Gewässer Nr. 11:0:6/2. Bei Überbauung eines offenen und verrohrten Gewässerabschnitts mit einem Regenrückhaltebecken obliegt die Unterhaltungspflicht der Anlage im Gewässer nicht dem zuständigen Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben – Küste". Hierfür sind entsprechende Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer der Anlage und dem Verband zu treffen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit für die unterhalb der Anlage befindlichen Gewässerabschnitte ist nachzuweisen. Für den Gewässerabschnitt oberhalb der Anlage muss die Gewässerunterhaltung auch künftig ausführbar sein.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

SÄ 4) **6. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS**
Der Grundstücksbesitzer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren im § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Behörde als Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit Durchführung dieser Tätigkeit beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständiger und Untersuchungsstellen.

SÄ 4) **7. BODENSCHUTZ**
Bei Erdarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen, vermieden werden. Für künftige Vegetationsflächen außerhalb statisch notwendiger Lastbereiche kann durch Auszäunung während der Baumaßnahmen Schutz erbracht werden. Unvermeidbarer Bodenauftrag zur Geländeanpassung erfolgt dort nach vorheriger Lockerung.

SÄ 4) **8. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**
Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine dem Gemeinwohl verträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustraße durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind so zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von 4 Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein. Ausreichende Flächen zur Separierung verschiedener Abfälle des Betriebes sind entsprechend geänderter Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017 zu berücksichtigen. Dabei sind gegebenenfalls Kunststoffe, Hölzer oder anderes weiter zu unterscheiden.

SÄ 4) **9. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES**
Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

SÄ 4) **10. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN**
Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

SÄ 4) **11. TECHNISCHE NORMEN UND GRUNDLAGEN**
Die als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und weitere technische Regelwerke sowie Fachgutachten (Artenschutzbericht, Schalltechnische Untersuchung etc.) können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1, eingesehen werden:

[1] DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

[2] DIN ISO 9613-2:1999-10 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren"

[3] DIN 45691: 2006 – 12 "Geräuschkontingentierung"

SÄ 4) **12. FREIFLÄCHENPLAN**
Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

SÄ 4) **13. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**
Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme

Brutvögel

Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze und der Baufeldberäumung auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Als weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist die ökologische Bau-begleitung zu sehen. Die ökologische Baubegleitung ist bei Rodungsarbeiten im gesamten Plangebiet geltend und nur erforderlich, sofern eine Baufeldberäumung außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten vorgesehen ist. Somit werden unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände vermieden.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Ökologische Baubegleitung

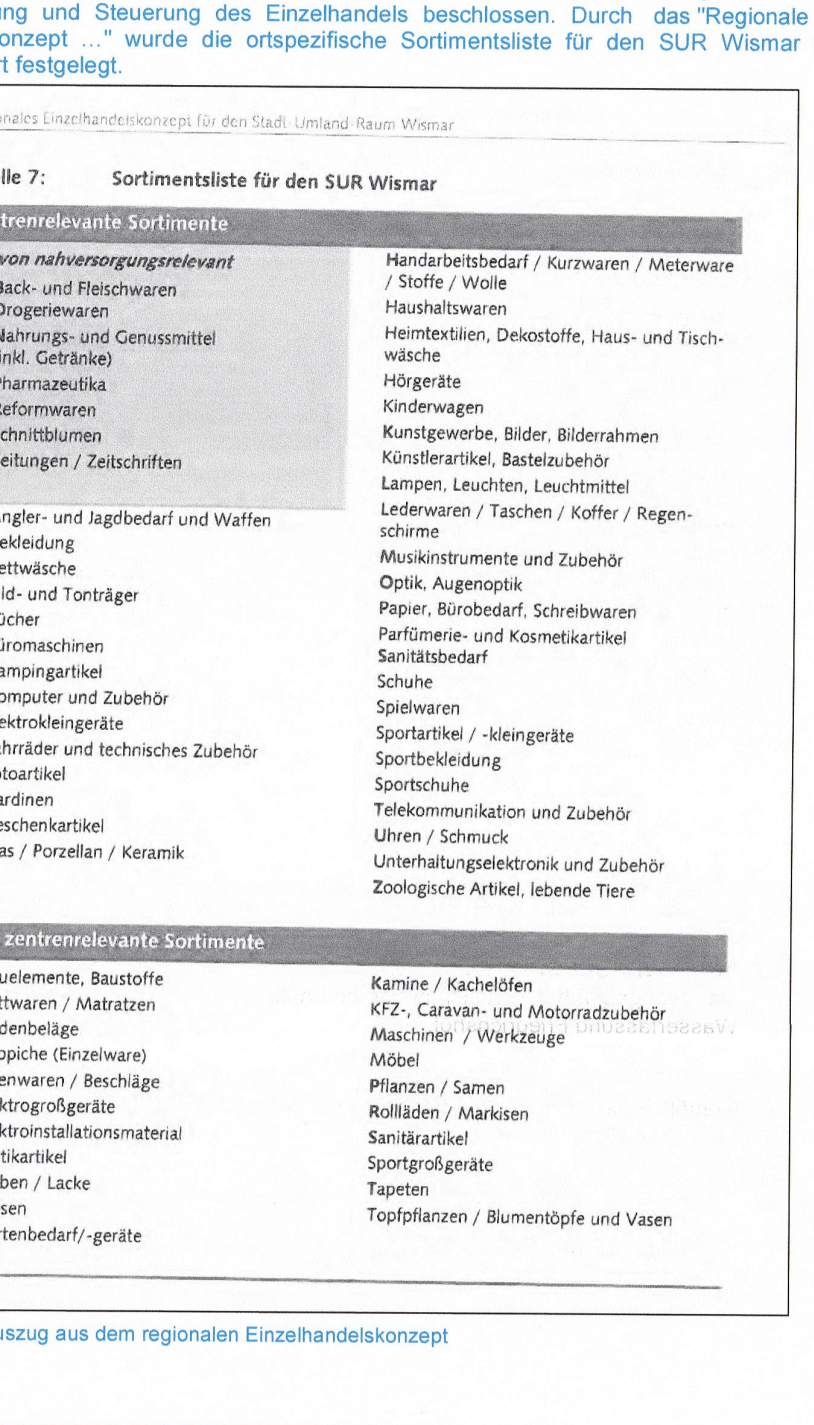
Bei Rodungsarbeiten außerhalb des festgelegten Zeitraumes zur Beräumung der Fläche ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

SÄ 4) **14. BELANGE DER BUNDESWEHRVERWALTUNG**
Bei Veränderungen von den Höhenfestsetzungen für Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 10 m Höhe und einer zulässigen Überschreitung für Photovoltaikanlagen bis 12 m, nur auf Gebäuden und einer zulässigen Überschreitung auf Teilflächen auf bis zu maximal 14 m Oberkante über dem Bezugspunkt, ist die Bundeswehrverwaltung im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

SÄ 4) **15. ABLEITUNG DES ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSERS**
Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind auf dem Grundstück erforderliche Retentions- und Rückhaltemöglichkeiten vorzusehen. Um die Grundstücksnutzung und Variabilität nicht einzuschränken, wurde auf entsprechende Festsetzungen verzichtet. Im Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Maßnahmen und Vorkehrungen hierzu abzustimmen.

SÄ 4) **16. AUFNAHME- UND SICHERUNGSPUNKTE DES LAGENETZES**
Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wurde in der Stellungnahme vom 02.08.2017 mitgeteilt, dass keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes vorhanden sind. Grenzpunkte und Flurstücks und Grundstücksgrenzen sind zu sichern.

SÄ 4) **17. LISTE ZENTREN- UND NICHT ZENTRENRELEVANTER SORTIMENTE FÜR DEN STADT - UMLAND - RAUM (SUR) WISMAR**
Das "Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar" wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27. Juni 2013 als Selbstbindungsinstrument zur Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels beschlossen. Durch das "Regionale Einzelhandelskonzept ..." wurde die ortspezifische Sortimentsliste für den SUR Wismar wie hier aufgeführt festgelegt.



Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar

Tabelle 7: Sortimentsliste für den SUR Wismar

Zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
Back- und Fleischwaren	Haushaltswaren
Drogeriewaren	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Hörgeräte
Pharmazeutika	Kinderwagen
Reformwaren	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Schnittblumen	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Zeitungen / Zeitschriften	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Angler- und Jagdbedarf und Waffen	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bekleidung	Musikinstrumente und Zubehör
Bettwäsche	Optik, Augenoptik
Bild- und Tonträger	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Bücher	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Büromaschinen	Sanitätsbedarf
Campingartikel	Schuhe
Computer und Zubehör	Spielwaren
Elektrokleingeräte	Sportartikel / -kleingeräte
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportbekleidung
Fotoartikel	Sportschuhe
Gardinen	Telekommunikation und Zubehör
Geschenkartikel	Uhren / Schmuck
Glas / Porzellan / Keramik	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Zoologische Artikel, lebende Tiere
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe	Kamine / Kachelöfen
Bettwaren / Matratzen	KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör
Bodenbeläge	Maschinen / Werkzeuge
Teppiche (Einzelware)	Möbel
Eisenwaren / Beschläge	Pflanzen / Samen
Elektrogroßgeräte	Rollläden / Markisen
Elektroinstallationsmaterial	Sanitärartikel
Erotikartikel	Sportgroßgeräte
Farben / Lacke	Tapeten
Fliesen	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen
Gartenbedarf/-geräte	

Abb. 1: Auszug aus dem regionalen Einzelhandelskonzept

SÄ 4) **18. BESCHRÄNKUNGEN AUS DEM IMMISSIONSSCHUTZ**

SÄ 4) 18.1 Anlieferungen sind zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr aus Gründen des Lärmschutzes auszuschließen. Da diese organisatorische Maßnahme in der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/ 91 nicht festgesetzt werden kann, ist diese im Baugenehmigungsverfahren beachtlich und entsprechend zu regeln.

SÄ 4) 18.2 Ein detaillierter schalltechnischer Nachweis der Immissionsverträglichkeit der haustechnischen Anlagen ist bei Kenntnis der Schallleistung der Aggregate im Rahmen der weiteren Bauausführungsplanung zu erbringen.

SÄ 4) **19. ZEITLICHE BESCHRÄNKUNG DER BELEUCHTUNG DER WERBUNG AM GEBÄUDE**
Die Beleuchtungszeiten der Werbung am Gebäude inklusive des Schriftzuges oberhalb der Gebäudehöhe sind auf einen Zeitraum von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr täglich gemäß der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger zu beschränken.

Der katastermäßige Bestand am .... wird im Geltungsbereich als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, den ....

....
Leiter des Fachdienstes Kataster- und Vermessung des Landkreises NWM

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.03.2017.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 17.05.2017 erfolgt.

Wismar, 11. 12. 2019 Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 31.07.2017 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar, 11.12.2019 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 24.07.2017 bis zum 25.08.2017 während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 bis 12.30 Uhr sowie durch ein Informationsgespräch am 24.08.2017 im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 22.07.2017 ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter
http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen/ einsehbar.

Wismar, 11.12.2019 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 11.12.2019 Der Bürgermeister

5.1 Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 25.04.2019 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, 11.12.2019 Der Bürgermeister

5.2 Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.05.2019 bis 17.06.2019 während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben am 04.05.2019 ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.
Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter
http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen/ einsehbar.

Wismar, 11.12.2019 Der Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 26.09.2019 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, 11.12.2019 Der Bürgermeister

7. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 26.09.2019 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 26.9.2019 gebilligt.

Wismar, 11.12.2019 Der Bürgermeister

8. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, 11.12.2019 Der Bürgermeister

9. Die Übereinstimmung der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit dem am 26.09.2019 gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, 11.12.2019 Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung 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 14.12.2019 ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Wismar.

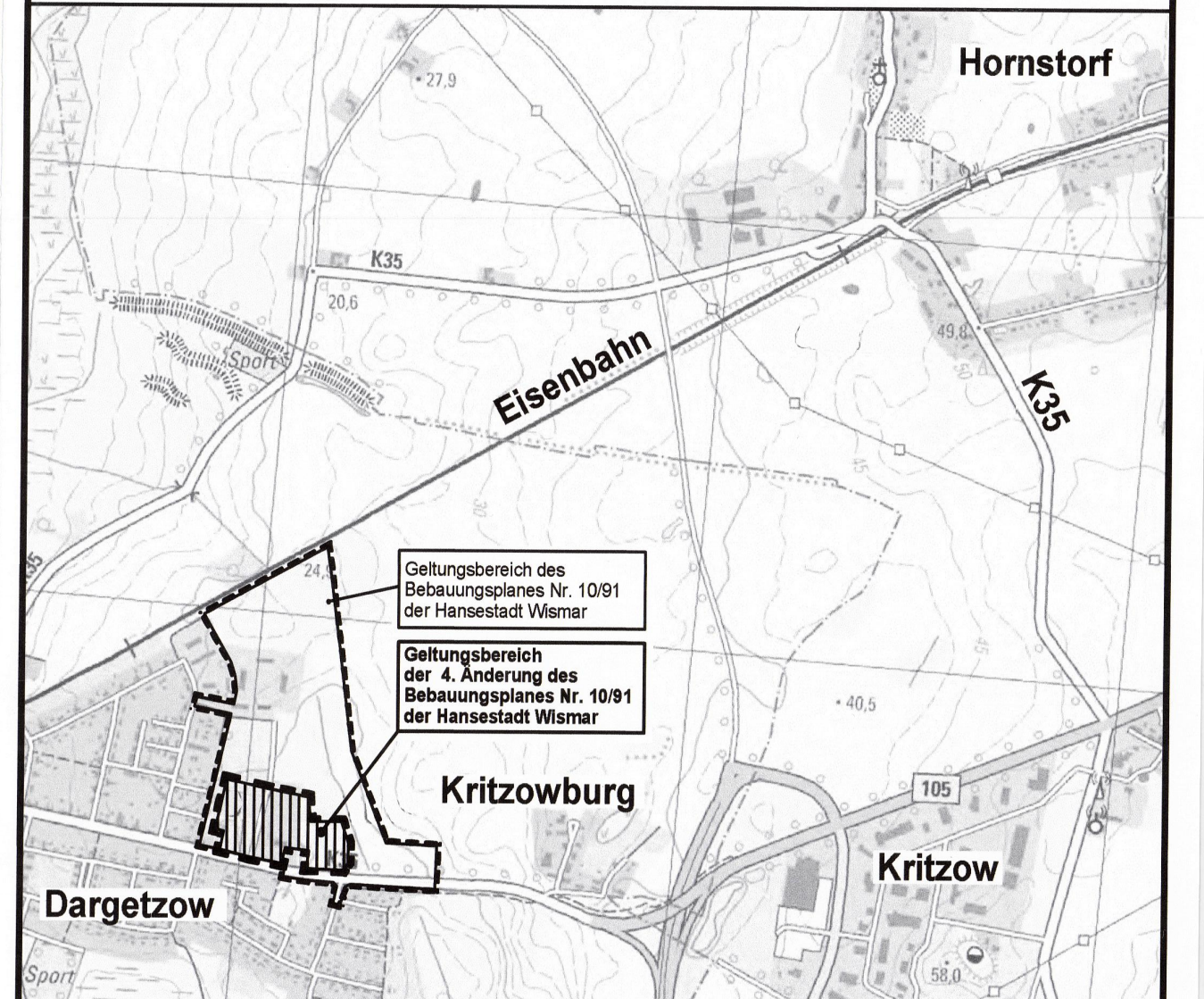
Wismar, 18.12.2019 Der Bürgermeister

SATZUNG

DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10/91
"GEWERBEGEBIET DARGETZOW"
GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.09.2019 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Übersicht


Hornstorf
K35
Eisenbahn
Kritzowburg
Kritzow
Dargetzow
A 14
Sport
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar
Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar

Übersicht
M 1 : 15.000
Quelle: www.gaia-mv.de

HANSESTADT WISMAR

STAND: Satzung September 2019

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10/91 "GEWERBEGEBIET DARGETZOW"