BEBAUUNGSPLAN NR. 85/17
"ERSCHLIESSUNG GEWERBEGEBIET WISMAR WEST II"

TEIL A **PLANZEICHNUNG**

M 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI – Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

- z.B. 0,8 – Grundflächenzahl
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- Baugrenze
- o – Offene Bauweise

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

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- V – Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich
- F+R – Fuß- und Radweg, öffentlich
- Straßenlinien

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14)

- Gas
- Elektrizität

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

- WIESE – Wiese, öffentlich
- Dauerkleingärten, öffentlich
- AGF – Ausgleichsfläche, öffentlich
- SG – Siedlungsgehölzfläche, öffentlich

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

- Erhaltung Baum
- 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

- Grenze Geltungsbereich
- Nebenanlagen (Stellplatzanlagen)
- Abgrenzung Nutzungsart

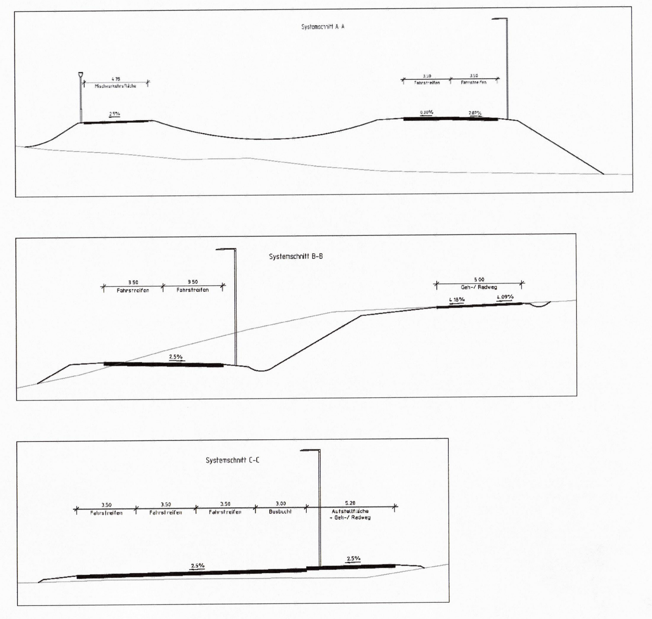
Darstellung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahmen

- Böschung
- Wegfallende Böschung
- Gebäude
- Wegfallende Gebäude
- GST – Gemeinschaftsstellplatzanlage
- KGA – Kleingartenanlage
- DH – Durchfahrtshöhe
- ZUG – zugunsten
- MIND. – mindestens
- Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8/91 und der Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 16/94
- U – Überschwemmungsgebiet lt. Hochwassergefahrenkarte Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit / Extremereignis (BHW)

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

STRASSENQUERSCHNITTE (EMPFEHLUNG)

Hinweis: Die Einteilung der Straßenflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.



TEIL B TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und § 16 Abs. 2 BauNVO)

1.1. EINGESCHRÄNKTE GEWERBEGEBIETE (GEE)
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

In den Gewerbegebieten ist die Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art) nur eingeschränkt zulässig. Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImschG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Einzelhandelseinrichtungen als Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind allgemein nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit zugeordneter Produktion und mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 400 m² zugelassen werden.
Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig. Die Errichtung von Elektro-Ladestationen als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist zulässig.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude ausnahmsweise zulässig.
Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind im Gewerbegebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig

Zusätzlich gilt:
- für das Gewerbegebiet GEE 1:
Das Gewerbegebiet GEE1 besteht aus zwei Teilbereichen (GEE 1.1 und GEE 1.2).
Im Teilbereich GEE 1.2 ist die Errichtung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage zugunsten der Nutzungen im Teilbereich GEE 1.1 (Berufsschule) zulässig.

- für das Gewerbegebiet GEE 2:
Im Gewerbegebiet GEE 2 sind ausschließlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören analog § 6 BauNVO zulässig. Vor Errichtung bzw. Umnutzung baulicher Anlagen ist eine Schallemissions/-immissionsprognose im Hinblick auf wesentliche Immissionsorte im benachbarten Wohngebiet durchzuführen und vorzulegen (Einzelfallprüfung)

1.3. INDUSTRIEGEBIET (GI)
(§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Baufensters ist im Industriegebiet die Errichtung eines Gebäudes für den Sicherheits- und Wachdienst einschließlich Büronutzung zulässig.

Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig. Die Errichtung von Elektro-Ladestationen als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist zulässig.

Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) sind im Industriegebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG DAUERKLEINGÄRTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ist die Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) sowie auf den in der Planzeichnung Teil A entsprechend gekennzeichneten Flächen die Errichtung von Kfz-Stellplätzen auf Schotterrasen zulässig.

2. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Mindesthöhenlage der baulichen Anlagen beträgt:
+ 2,25 m über NHN für die gewerbliche Nutzung sowie Verkehrsflächen
+ 3,20 m über NHN für Wohnnutzung und für Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

3. NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind in allen Baugebieten nicht zulässig. Andere untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind in allen Baugebieten auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Der Abstand dieser Nebenanlagen zu allen öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 3 m betragen.

Überdachte und nichtüberdachte Fahrradabstellanlagen sowie nichtüberdachte Kfz-Stellplätze einschließlich Elektro-Ladestationen sind als Nebenanlagen in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Abstand dieser Nebenanlagen zu allen öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 3 m betragen.

Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen sowie auf den in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Stellplatzflächen als Gemeinschaftsanlage mit gleichem Erscheinungsbild zulässig. An der Einfahrtseite ist hier ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der Abstand zu allen öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 3 m betragen.

4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER LEISTUNGS- UND FUNKTIONSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

BESONDERER ARTENSCHUTZ
Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber europarechtlich geschützten Tierarten sind Gehölzbeseitigungen sowie der Rückbau von Gebäuden grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase bzw. der Wochenstubenzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
Eine Erweiterung dieses Zeitraums ist nur in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auf Grundlage eines vorhergehenden Nachweises der Nichtbetroffenheit der Arten(gruppen) durch Erfassung und Dokumentation des jeweils abzureißenden Gebäudes durch eine geeignete Fachkraft möglich (ökologische Baubegleitung).

Vor Beginn der Baumaßnahmen zur Planstraße sind als CEF-Maßnahme vorsorglich in bestehenden Großbäumen innerhalb des Waldparks Köppernitztal folgende Nisthilfen für Höhlen-, Nischen- und Fassadenbrüter bzw. für Fledermäuse zu errichten:
- Fünf Halbhöhlen (für z.B. Hausrotschwanz, Rotkehlchen) in unterschiedlichen Höhen (zum Schutz vor Prädatoren in mindestens 3 m Höhe über Oberfläche Gelände)
- Fünf Höhlen-Nistkästen (für z.B. Haussperling, Meisen) in unterschiedlichen Höhen (zum Schutz vor Prädatoren in mindestens 3 m Höhe über Oberfläche Gelände)
- Fünf Mehlschwalben-Kunstnester (zum Schutz vor Prädatoren in mindestens 3 m Höhe über Oberfläche Gelände)
- Fünf wartungsfreie Fledermaus-Flachkästen (z.B. Schwegler 1FF) an geeigneter, d.h. für Prädatoren und Menschen unzugänglicher Stelle in mindestens 3 m Höhe über Oberfläche Gelände

EINGRIFFSKOMPENSATION

Ausgleichsfläche AGF 1
Im Zuge der Umsetzung der Planinhalte wird auf der Gesamtfläche (2.238 m²) nach Rückbau der baulichen Anlagen der ehemaligen Kleingartenanlage (124,2 m²) technisch bedingt eine Geländemodellierung durchgeführt.
Unter Beachtung der standörtlichen Verhältnisse und der Nordexposition des Geländes erfolgt ein Auftrag von lehmigem Oberboden und die Ansaat entsprechend geeigneter Regiosaatgutmischungen (RSM) des Ursprungsgebietes (UG) 3 Nordostdeutsches Tiefland, mit einer Saatstärke von 7 g/m² und einem Anteil von 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen, hier: a.) Regiosaatgutmischung Böschung oder b.) Regiosaatgutmischung Frischwiese / Grundmischung, 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen.
Auf der Fläche sind acht Obstbäume (alternativ: heimische Laubbäume) der Qualität StU 10/12 Hochstamm zu pflanzen und mittels Dreibock zu sichern. Die Mindestfläche pro Baum beträgt 8 m x 10 m. Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Dreiböcke mit Maschendraht zu sichern, alternativ ist eine Einzäunung der Fläche AGF 1 mittels Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,75 m) möglich. Die im Umweltbericht aufgeführten weiteren Anforderungen und Hinweise zur Anlage und Pflege der AGF 1 sind zu beachten.
Kompensationswert: 4.693 m² Flächenäquivalent.

Ausgleichsfläche AGF 2
Im Zuge der Umsetzung der Planinhalte wird auf der Gesamtfläche (2.546 m²) nach Rückbau der baulichen Anlagen der ehemaligen Kleingartenanlage (40 m²) und der alten Trasse des „Schwarzen Weges" (350 m²) technisch bedingt eine Geländemodellierung durchgeführt.
Unter Beachtung der standörtlichen Verhältnisse und der Südexposition des Geländes erfolgt ein Auftrag von sandigem Oberboden und die Ansaat entsprechend geeigneter Regiosaatgutmischungen (RSM) des Ursprungsgebietes (UG) 3 Nordostdeutsches Tiefland, mit einer Saatstärke von 7 g/m² und einem Anteil von 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen, hier: Regiosaatgutmischung Magerrasen sauer, 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen.
Auf der Fläche sind 14 Obstbäume (alternativ: heimische Laubbäume) der Qualität StU 10/12 Hochstamm zu pflanzen und mittels Dreibock zu sichern. Die Mindestfläche pro Baum beträgt 8 m x 10 m. Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Dreiböcke mit Maschendraht zu sichern, alternativ ist eine Einzäunung der Fläche AGF 2 mittels Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,75 m) möglich. Die im Umweltbericht aufgeführten weiteren Anforderungen und Hinweise zur Anlage und Pflege der AGF 2 sind zu beachten.
Kompensationswert: 5.338 m² Flächenäquivalent.

Ausgleichsfläche AGF 3
Im Zuge der Umsetzung der Planinhalte wird auf der Gesamtfläche (3.927 m²) nach Rückbau der baulichen Anlagen der ehemaligen Kleingartenanlage (170 m²) technisch bedingt eine Geländemodellierung durchgeführt.
Unter Beachtung der standörtlichen Verhältnisse und der Südexposition des Geländes erfolgt ein Auftrag von sandigem Oberboden und die Ansaat entsprechend geeigneter Regiosaatgutmischungen (RSM) des Ursprungsgebietes (UG) 3 Nordostdeutsches Tiefland, mit einer Saatstärke von 7 g/m² und einem Anteil von 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen, hier: Regiosaatgutmischung Magerrasen sauer, 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen.
Auf der Fläche sind in Anlehnung an den umgebenden Bestand vollumfänglich Sträucher und Überhälter zu pflanzen:
Sträucher, Qualität 30/100, 2 x verpflanzt, Wurzelware:

- Schlehe (Prunus spinosa) 20 %
- Ein-/Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus spec.) 10 %
- Strauchhasel (Corylus avellana) 10 %
- Hundsrose (Rosa canina) 10 %
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) 10 %
- Blut-Hartriegel (Cornus sanguineum) 10 %
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) 10 %
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) 5 %.

Kompensationswert: 8.234 m² Flächenäquivalent.

5. FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN ODER BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet einschließlich der gemischten Gehölzpflanzungen sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und auch während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs- und Standsicherheit zuständig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit der zuständigen Behörde gleichwertig zu ersetzen.

In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung von festgesetzten Einzelbäumen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde auf Antrag möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer der Baumart angemessenen Mindestgröße auszubilden. Straßenbäume bzw. Verkehrsbegleitgrün sind ggf. vor Anfahrschäden zu schützen.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. GEBÄUDEGESTALTUNG

DÄCHER
Im Industriegebiet sind Flachdächer (0-10°) und flachgeneigte Dächer (10-22°) zulässig, im eingeschränkten Gewerbegebiet Flachdächer (0-10°), flachgeneigte Dächer (10-22°) sowie Steildächer (größer 22°).
Dächer auf Staffelgeschossen sind nur als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer auszubilden.
Steildächer sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung (nicht glänzend) zu decken. Engoben mit matter Oberfläche sind zulässig, Engoben mit glänzender Oberfläche (Edelengoben oder Glanzengoben) sind nicht zulässig.
Liegende Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zulässig. Bei Steildächern dürfen diese insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Oberkante von Dachaufbauten muss hier mindestens 0,70 m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen.
Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 0,50 m ausgebildet werden.
Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 0,75 m ausschließlich der Dachrinne zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden einschließlich Wintergärten sind Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung zulässig.

AUSSENWÄNDE
Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen zulässig. Zulässig sind Kombinationen mit Metall/ Holz und Glas (z.B. bei Wintergärten).
Nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen)
Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der zugehörigen Hauptgebäude zu erfolgen. Bei Nebengebäuden sind Abweichungen hiervon zulässig.
Die Errichtung von Überdachungen für Kfz-Stellplätze (Carports) aus Holz ist zulässig.

2. EINFRIEDUNGEN UND SCHUTZANLAGEN

Grundstückseinfriedungen sowie Sicht-, Schall- und sonstige Schutzanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig als Heckenbepflanzungen, als Zäune jeder Art integriert in lebenden Hecken, als Zäune aus Holz mit senkrechter Lattung und als Einfriedung aus gemauerten Pfeilern mit Zaunelementen aus Holz mit senkrechter Lattung.
Im Industriegebiet und im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1.1 sind zusätzlich zu den o.g. Arten Zäune aus Metalldraht zulässig, die nicht in lebende Hecken integriert sind.

In Ein- und Ausfahrtsbereichen auf die Grundstücke darf die Höhe der Einfriedung 0,70 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe nicht überschreiten (Sichtdreieck). Zaunanlagen, die in diesen Bereichen die Höhe von 0,70 m überschreiten sind mit transparenten Materialien auszuführen.

3. PHOTOVOLTAIKANLAGEN / SOLARTHERMIEANLAGEN

Im Plangebiet ist die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ausschließlich auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig.

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze und nur bis zur im Baugebiet festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.
Werbeanlagen mit sich bewegenden Lichtern sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise kann zusätzlich im Einfahrtsbereich auf das Betriebsgelände des Industriegebietes eine bis max. 4 m hohe freistehende Werbeanlage zugelassen werden. Sofern mehr als eine gewerbliche Nutzung hiervon betroffen ist, ist eine Gemeinschaftswerbeanlage vorzusehen. Die Größe der Werbeflächen ist der Höhe der Werbeanlage proportional anzupassen. Die genaue Art und Ausführung ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

5. BUSSGELDVORSCHRIFT

- Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Abweichungsgenehmigung zu besitzen gegen die baugestalterischen Festsetzungen Nr. II 1 bis II 4 verstößt.
- Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. HINWEISE

1. BAU- UND BODENDENKMALE

Baudenkmalpflege
Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.

Bodendenkmalpflege
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt.
Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege 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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

2. BODENSCHUTZ / ABFALL

Bodenschutz
Innerhalb des Plangebietes sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird jedoch nicht übernommen.
Treten bei Erdarbeiten bislang unbekannte Auffälligkeiten wie Aufschüttungen, z.B. mit Aschen und Schlacken oder unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
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.

Rückbau und Abbruch von Gebäuden
Bei Rückbauarbeiten ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen, Dichtungsanstriche) und behandelte Hölzer sowie bei Garagen z.B. Öle, Schleifreste und Schlacken.
Ein Sachverständiger sollte mit der Erstellung eines Schadstoffkatasters beauftragt werden sowie den Rückbau planen, begleiten und dokumentieren.

Abfallentsorgung
Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Verwertung oder Entsorgung bzw. Beseitigung von Abfällen verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflichten.
Hierbei sind unterschiedliche belastete und unbelastete Bodenaushubmaterialien sowie die Abfälle gemäß § 8 GewAbfV zur Verwertung und Behandlung getrennt zu halten.
Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.
Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen kurzfristig entsorgen zu lassen.

3. MUNITIONSFUNDE

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung erhält man als Vorhabenträger gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK). Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor der Bauausführung empfohlen.

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 stets mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des LPBK zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

4. EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Zusätzlich zu den unter Nr. I 4 festgesetzten Maßnahmen erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft auf externen Kompensationsflächen. Vorrangig wird ein Ausgleich im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet angestrebt. Gleichwohl ist zur Sicherung der Kompensation die Beanspruchung eines geeigneten Ökokontos möglich. Im Einzelnen sind dies:

Entsiegelung Köppernitztal
Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85/17 erfolgt im Bürgerpark Köppernitztal eine Entsiegelung des Bereichs der ehemaligen Naturbühne mit anschließender Neupflanzung von 7 heimischen Laubbäumen auf einer Fläche von insgesamt ca. 175 m² Fläche.
Kompensationswert: 263 m² Flächenäquivalent.

Umsetzung Pflege- und Entwicklungskonzept Bürgerpark Köppernitztal
Auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes zum „Bürgerpark Köppernitztal Wismar" (OBER Freiraumplanung 27.10.2003) soll unter Anwendung von § 15 Abs. 3 BNatSchG zur Erhöhung der vom Eingriff in besonderem Maße betroffenen Erholungsfunktion die Wiederherstellung des dortigen Parkcharakters durch entsprechende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt werden, sofern und sobald dies in Einklang mit der Landesmethodik „HZE MV 2018" zu bringen ist.
Kompensationswert: 76.828 m² Flächenäquivalent.

Beanspruchung von Ökokonten
Falls die Umsetzung des Pflege- und Entwicklungskonzeptes im Bürgerpark Köppernitztal auch mittel- bis langfristig dem landesmethodischen Bewertungsansatz entgegensteht, ist eine Beanspruchung von Ökokonten in der Landschaftszone Ostseeküstenland erforderlich.

5. SICHERUNG DER SEESCHIFFFAHRT

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.
Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem zuständigen WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6. AUSSER-KRAFT-TRETEN BISHERIGER FESTSETZUNGEN

Teile der bestehenden Bauleitpläne
- Bebauungsplan Nr. 8/91 „Lembkenhof" und
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16/94 „Werftmodernisierung Wendorfer Weg, Projekt Kompaktwerft 2000 der MTW Schiffswerft GmbH"

werden durch den neuen Bebauungsplan Nr. 85/17 „Erschließung Gewerbegebiet Wismar West II" überlagert.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85/17 treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85/17.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.07.2017.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar sowie auf der Homepage der Hansestadt Wismar am 23.09.2017 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 26.09.2017 bis zum 27.10.2017 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 Uhr bis 12.30 Uhr sowie durch ein Informationsgespräch am 26.10.2017 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 23.09.2017 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 18.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wismar, 11.12.2019 — Der Bürgermeister

5.1 Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 27.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung einschließlich dem Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Wismar, 11.12.2019 — Der Bürgermeister

5.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung einschließlich dem Umweltbericht haben in der Zeit vom 29.07.2019 bis 02.09.2019 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 20.07.2019 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 28.11.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wismar, 11.12.2019 — Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 28.11.2019 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 28.11.2019 gebilligt.
Wismar, 11.12.2019 — Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.
Wismar, 11.12.2019 — Der Bürgermeister

9. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 28.11.2019 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 Beschluss 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 unter www.wismar.de .
Die Satzung ist unter http://www.wismar.de/Bürger/Bauen-Wohnen/Stadtplanung/Bebauungspläne einsehbar.
Wismar, 18.12.2019 — Der Bürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 85/17 „ERSCHLIESSUNG GEWERBEGEBIET WISMAR WEST II" GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 28.11.2019 folgende Satzung über Bebauungsplan Nr. 85/17 „Erschließung Gewerbegebiet Wismar West II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVO Bl. S. 102) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 S. 777)Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl I S. 3434)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutz-gesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

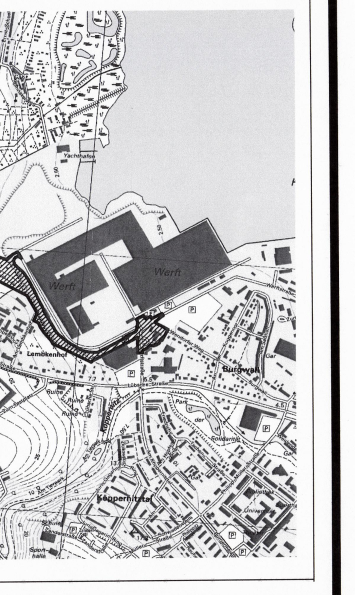
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImschV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 /BGBl. I S. 2269) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212) geändert worden ist

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998; letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen
Die DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2.OG.

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT Wismar

SATZUNG / RECHTSKRAFT

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 85/17 "ERSCHLIESSUNG GEWERBEGEBIET WISMAR WEST II"

STAND: DEZEMBER 2019