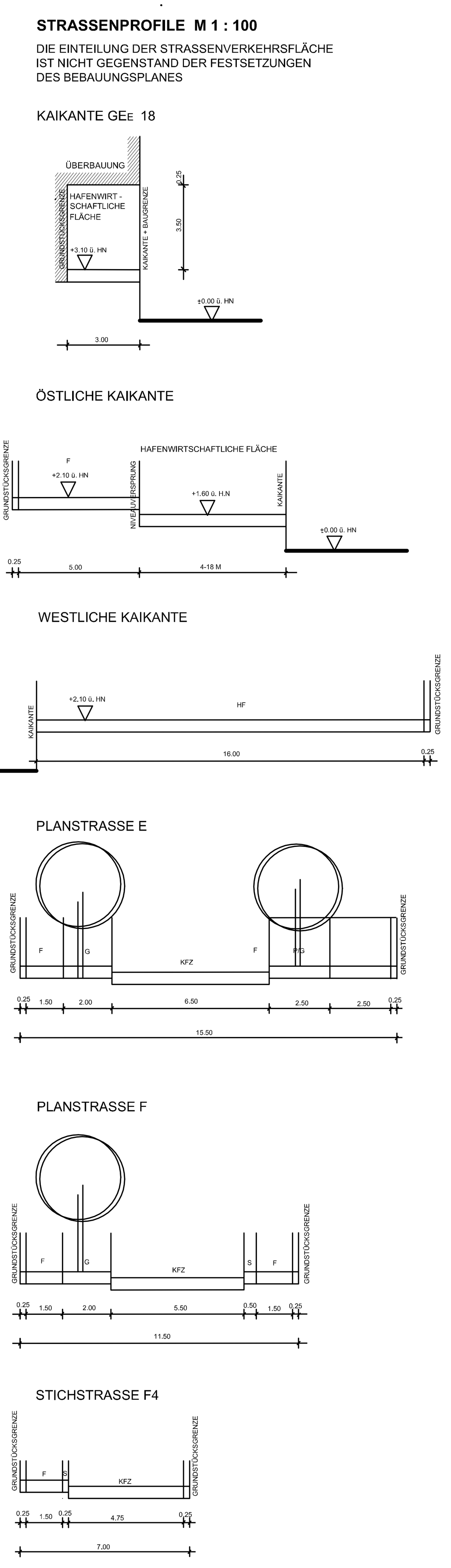
## SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN

# TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/5 "GEWERBE- UND MISCHGEBIET HOLZHAFEN NORD"

## TEIL A PLANZEICHNUNG




# ZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- GE – GEWERBEGEBIET ( § 8 BauNVO ) **2. Ä**

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

| | |
|---|---|
| z.B. TH 8 - 12 | TRAUFHÖHE IN m... ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS |
| z.B. TH 12 | TRAUFHÖHE IN m... ALS HÖCHSTMASS |
| z.B. (0,7) | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| z.B. 0.4 | GRUNDFLÄCHENZAHL |
| z.B. II | ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS |
| z.B. II-IV | ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS |

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

| | |
|---|---|
| o | OFFENE BAUWEISE |
| a | ABWEICHENDE BAUWEISE |
| | BAUGRENZE |

**VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- F+R – ZWECKBESTIMMUNG: FUSSGÄNGER UND RADFAHRER
- F – ZWECKBESTIMMUNG: FUSSGÄNGER
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

**PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB

- ANPFLANZEN: BÄUME X geändert

**REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**
§ 9 Abs. 6 BauGB

- D – EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
- GRENZE FÜR DIE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DENKMALBEREICH

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GELTUNGSBEREICH 2. ÄNDERUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- HF – UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) BESONDERE NUTZUNG: HAFENWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- BEOBACHTUNGSPEGEL

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

| | |
|---|---|
| | FLURGRENZEN |
| z.B. 3506/77 | FLURSTÜCKSNUMMER X geändert |
| | WEGFALLENDE GEBÄUDE |
| | BÄUME ZU ENTFERNEN |
| | ABGRENZUNGEN DER EMISSIONSBEREICHE |
| s | SICHERHEITSSTREIFEN |
| KFZ | FAHRBAHN FÜR KRAFTFAHRZEUGE |
| P/G | PARK- UND GRÜNSTREIFEN |
| G | STRASSENBEGLEITGRÜN |
| F | FUSSGÄNGER |
| z.B. GEE 16 | GEWERBEGEBIET MIT EMISSIONSBESCHRÄNKUNG |

HINWEIS: LÄNGENMASSE UND HÖHENANGABEN IN METER

X geändert / ergänzt
geändert nach Satzungsbeschluss

**1. Ä** Änderung der Festsetzung im Rahmen der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes

**2. Ä** Änderung der Festsetzung im Rahmen der 2. Änderung des Teilbebauungsplanes

# SATZUNG

## DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/5 GEMÄSS § 10 BAUGB I.VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs - und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.04.1999 sowie vom 27.05.2004 und vom 26.08.2004 folgende Satzung über den Teilbebauungsplan Nr. 12/91/5 " Gewerbegebiet Holzhafen Nord ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

# TEIL B - TEXT

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

**Gewerbegebiet GE**
(§ 8 BauNVO)
Das Gewerbegebiet besteht aus neun Teilbereichen.
**1. Ä** **2. Ä** In den Bereichen GEE 15,16,17,18 und 20 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Betriebe analog § 6 BauNVO , Abs. 1)
Für alle Teilbereiche gilt:
Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht und Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Für die Teilbereiche GE 12 bis 18 gilt:
Je Unternehmen ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder für Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.
Für die Teilbereiche GEE 19 und 20 gilt der § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

**Mischgebiet MI**
(§ 6 BauNVO)
**1. Ä** **2. Ä** entfällt

**Nutzungen für bestimmte Geschosse und Ebenen**
(§ 1 Abs. 7 BauNVO)
In Geschossen in der Ebene unter 3,10 m über HN sind nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2,3,4,5 sowie § 8 Abs. 2 Nr. 1,2,4 BauNVO sowie Garagen zulässig.

### 2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Traufhöhe**
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhen ist die Höhe anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche, oberer Bezugspunkt die Traufkante des obersten Vollgeschosses des Gebäudes. Staffelgeschosse müssen mindestens 1,50 m von der Strassenfassade zurückspringen und dürfen eine max. Geschosshöhe von 4 m haben.
Die Mindesttraufhöhe bezieht sich nur auf die strassenzugewandte Seite.

**Grundflächenzahl**
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Die Überschreitung der GRZ bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8 ist ausgeschlossen.

### 3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**Abweichende Bauweise**
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

### 4. Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen nur innerhalb, nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14(2) BauNVO sind zulässig.
Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

### 5. Hochwasserschutz und Höhenlage der baulichen Anlage
X geändert
(§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Zur Sicherung des Hochwasserschutzes werden festgesetzt:
Erhöhung der Kaianlage (Neubau) im südlichen Bereich des Alten Hafens von 0,70 m auf 1,60 m über HN, zusätzliche Sicherung des Hochwasserschutzes für alle Baugebiete westlich der öffentlichen Verkehrsfläche durch in der Planzeichnung festgesetzten Niveausprung auf mindestens 2,10 m über HN.
Die Mindesthöhenlage baulicher Anlagen beträgt für Wohnräume OK Rohfussboden 3,10 m über HN, für Räume mit gewerblicher Nutzung OK Rohfussboden 2,10 m über HN.

### 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Geräuschemissionen**

Geräuschemissionen dürfen im Plangebiet folgende flächenbezogene Schallleistungspegel $L_W$ nicht überschreiten:

**1. Ä** **2. Ä**

| Teilfläche | GE 12 | GE 13 | GE 14 | GEE 15 | GEE 16 | GEE 17 Süd | GEE 17 Nord | GEE 18 West | GEE 18 Ost | GEE 19 | GEE 20 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| tags | 65 | 60 | 57 | 58 | 57 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 |
| nachts | 47 | 50 | 45 | 45 | 45 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 |

Pegelangaben in dB(A)/ m²

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass der grundstücksbezogene Immissionsanteil in Richtung auf die zu schützenden Bereiche nicht überschritten wird.

**Schallschutzmassnahmen**

Grundrissgestaltung und Ausschluss empfindlicher Nutzungen

Entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche ergeben sich folgende Anforderungen an das Schalldämmmass der Aussenbauteile:
Es wird das resultierende Schalldämmmass des gesamten Aussenbauteils (Fenster, Lüftungen und Wände zusammen) betrachtet.

**1. Ä** **2. Ä**

| Teilfläche | GE |
|---|---|
| Lärmpegelbereich | V |
| erf. bewert. Schalldämmmass | 50/45/40 |

erforderliches bewertetes Schalldämmmass in dB(A)
(Schlaf/Wohn/Büro-Räume)

Im Lärmpegelbereich V und/oder bei Überschreitung des Beurteilungspegels von über 50 dB(A) nachts sind an den strassenseitigen Gebäudefronten Schlaf - und Kinderzimmerfenster auszuschliessen.
Ersatzweise sind schallgedämpfte Lüftungen an diesen Gebäudefronten vorzusehen.

Passiver Schallschutz
Ergänzend zu den oben festgesetzten Massnahmen ist passiver Schallschutz nach DIN 4101 vorzusehen. Es wird das resultierende Schalldämmmass des gesamten Aussenbauteils (Fenster, Lüftungen und Wände zusammen) betrachtet.

Für die übrigen Flächen (Lärmpegelbereich II) bestehen keine über den erforderlichen Wärmeschutz hinausgehenden Anforderungen an das Schalldämmmass der Aussenbauteile.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Da sich die Festsetzungen auf das lauteste Geschoss beziehen, können mit Einzelnachweis Befreiungen erteilt werden.

### 7. Flächen mit Festsetzungen für Bepflanzungen
X geändert
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern:** X geändert
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Planstrassen sind mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.
Die Bäume sind dauerhaft vor Anfahrschäden zu schützen.
In der Planstrasse E beträgt der Pflanzabstand durchschnittlich 30 m.
In der Planstrasse F beträgt der Pflanzabstand 16 m.
Es sind Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen.

Auf privaten Grundstücksflächen sind je 1700 m² Fläche jeweils ein Laubbaum zu pflanzen.
Es sind Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu setzen.

Sträucher auf öffentlichen Flächen sind mit einer Mindesthöhe von 60 - 100 cm zu pflanzen.

Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind mit einer Mindestgrösse von 4 m² auszubilden.

Im Plangebiet sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden:
Strassenbäume: Acer pseudo-platanus (Bergahorn), Quercus robur (Eiche)

Bäume auf privaten Grundstücksflächen: Alnus glutinosa (Erle), Salix alba ´Tristis´ (Hängeweide) Salix alba (Weissweide), Sorbus aucuparia (Mehlbeere), Fraxinus excelsior (Esche), Tilia cordata (Winterlinde).

Sträucher: Elaeagnus angustifolia (Ölweide), Hippophae rhamnoides (Sanddorn), Pinus mugo (Kiefer), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa giauca (Hechtrose) Rosa multiflora (Vielblütige Rose), Rosa pimpinellifolia, Salix purpurea (Purpur Weide), Salix rosmarinifolia (Lavendelweide).

**Anlage von Verkehrsgrün:**

Auf Rasenflächen im öffentlichen Bereich ist statt Standardrasen eine Rasenmischung mit küstentypischen Kräutern zu verwenden.
Kräuter: Strandhafer, Malve, Eibisch, Strandmelde, Salzmiere.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft vor Schäden zu schützen.

### B) Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO)

Fassadenverkleidungen, die andere Materialien vortäuschen sind unzulässig.
Die Ausführung des Niveausprungs ist zulässig als Stützwand, Rampe oder Treppenanlage.

Die Befestigung der Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken hat mit offenporigen Materialien zu erfolgen. Zulässig sind Rasengittersteine und Pflaster auf Fuge.

In den Bereichen MI 10 und 11 ist die Gestaltung der Aussenflächen der Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches anzupassen. Einfriedungen sind unzulässig.

### HINWEISE

**1. Bodendenkmalpflege**
Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: **1. Ä**
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).
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 Bodendenkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**2. Sicherung der Seeschifffahrt**
Gemäss § 34(4) Bundeswasserstrassengesetz vom 02.04.1968 (BGBl.II S. 173) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.
Wirtschaftwerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Schifffahrtsstrasse aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue Lichter noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen etc. sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

**3. Sicherung der Zollgrenze**
Bauten innerhalb einer Entfernung von 50 m vom deutschen Teil der Zollgrenze der Europäischen Union dürfen nur mit Zustimmung des zuständigen Hauptzollamtes Schwerin errichtet werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie bzw. der Kaikante an. (§ 15 (1) Zollverwaltungsgesetz)

**4. Hochwasserschutz**
Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Der Hochwasserschutz des Werft - und Hafengebietes obliegt nicht dem Land Mecklenburg - Vorpommern. Die in diesem Gebiet gelegenen Gewerbebetriebe sind für den betrieblichen Hochwasserschutz eigenverantwortlich (§ 83 (1) LWaG M-V).
Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von 3,10 m über HN zu sichern.

**5. Abfall**
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll , gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.
Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäss § 5 Kreislaufwirtschafts - und Abfallgesetz M-V zur ordnungsgemässen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige - und Nachweispflicht gemäss § 43 und § 46 des Kreislaufwirtschafts - und Abfallgesetz M-V.

**6. Altlasten** X geändert
Zur Beseitigung der aufgeführten Altlasten wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Technologie - und Gewerbezentrum Schwerin / Wismar als Erschliessungsträger abgeschlossen.

**7. Munitionsfunde**
Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.
**1. Ä** 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 aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt gemäss § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.03.1991.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 06.04.1991erfolgt.

Wismar, den 01.10.1999 — Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäss §§ 21, 24 LPIG sowie Anzeige - Erlass vom 06.05.1996 beteiligt worden.

Wismar, den 01.10.1999 — Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 02.06.1997 bis zum 09.06.1997 während der Dienststunden montags,dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, Abt. Stadtplanung der Hansestadt Wismar, Beguinenstraße 4, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.05.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, den 01.10.1999 — Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäss § 4 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.11.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den 01.10.1999 — Die Bürgermeisterin

5.1 Die Bürgerschaft hat am 27.08.1997 den Entwurf des Teilbebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und gemäss § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Wismar, den 01.10.1999 — Die Bürgermeisterin

5.2 Der Entwurf des Teilbebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.09.1998 bis zum 16.10.1998 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, Abt. Stadtplanung der Hansestadt Wismar, Beguinenstraße 4, gemäss § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 07.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, den 01.10.1999 — Die Bürgermeisterin

6. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäss § 1 Abs. 5 und 6, § 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB am 29.04.1999 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den 01.10.1999 — Die Bürgermeisterin

7. Der Teilbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 29.04.1999 von der Bürgerschaft gemäss § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 25.09.2003 gebilligt.

Wismar, den 01.10.1999 — Die Bürgermeisterin

8.1 Die Genehmigung dieser Teilbebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB vom 28.07.1999 Az: VIII 230e - 512.113 06.000 (12/91/5) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Wismar, den 01.10.1999 — Die Bürgermeisterin

8.2 Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Wismar, den 08.10.1999 — Die Bürgermeisterin

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den 08.10.1999 — Die Bürgermeisterin

10. Die Erteilung der Genehmigung des Teilbebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist sind gemäss § 10 Abs. 3 BauGB am 09.10.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.10.1999 in Kraft getreten.

Wismar, den 12.10.1999 — Die Bürgermeisterin

## VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES NR. 12/91/5

11. Aufgestellt gemäss § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 25.09.2003.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.10.2003 erfolgt.

Wismar, den 22.06.2004 — Die Bürgermeisterin

12. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäss § 4 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den 22.06.2004 — Die Bürgermeisterin

13. Die Bürgerschaft hat am 29.01.2004 den Entwurf der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, den 22.06.2004 — Die Bürgermeisterin

14. Der Entwurf der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.03.2004 bis zum 19.04.2004 während der Dienststunden montags,dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäss § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, den 22.06.2004 — Die Bürgermeisterin

15. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäss § 1 Abs. 6 BauGB am 27.05.2004 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den 22.06.2004 — Die Bürgermeisterin

16. Die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.05.2004 von der Bürgerschaft gemäss § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 27.05.2004 gebilligt.

Wismar, den 22.06.2004 — Die Bürgermeisterin

17. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/5 "Gewerbe- und Mischgebiet Holzhafen Nord" ist ein Verfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar nicht erforderlich.
Die Planabsicht ist mit den Zielen des Flächennutzungsplanes vereinbar und entspricht dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

Wismar, den 22.06.2004 — Die Bürgermeisterin

18. Die Übereinstimmung der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes mit dem am 27.05.2004 gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Satzung über die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den 22.06.2004 — Die Bürgermeisterin

19. Der Beschluss der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist sind gemäss § 10 Abs. 3 BauGB am 26.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.06.2004 in Kraft getreten.

Wismar, den 01.07.2004 — Die Bürgermeisterin

## VERFAHRENSVERMERKE ZUR 2. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES NR. 12/91/5

20. Aufgestellt gemäss § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.02.2004.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.03.2004 erfolgt.

Wismar, den 31.08.2004 — Die Bürgermeisterin

21. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäss § 4 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den 31.08.2004 — Die Bürgermeisterin

22. Die Bürgerschaft hat am 29.04.2004 den Entwurf der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, den 31.08.2004 — Die Bürgermeisterin

23. Der Entwurf der 2. Änderung des Teilbebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.06.2004 bis zum 02.07.2004 während der Dienststunden montags,dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung , Kopenhagener Straße 1 gemäss § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, den 31.08.2004 — Die Bürgermeisterin

24. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäss § 1 Abs. 6 BauGB am 26.08.2004 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den 31.08.2004 — Die Bürgermeisterin

25. Die 2. Änderung des Teilbebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.08.2004 von der Bürgerschaft gemäss § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Teilbebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 26.08.2004 gebilligt.

Wismar, den 31.08.2004 — Die Bürgermeisterin

26. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes der 2. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/5 "Gewerbegebiet Holzhafen Nord" ist ein Verfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar nicht erforderlich.
Die Planabsicht ist mit den Zielen des Flächennutzungsplanes vereinbar und entspricht dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

Wismar, den 31.08.2004 — Die Bürgermeisterin

27. Die Übereinstimmung der 2. Änderung des Teilbebauungsplanes mit dem am 26.08.2004 gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Satzung über die 2. Änderung des Teilbebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den 31.08.2004 — Die Bürgermeisterin

28. Der Beschluss der 2. Änderung des Teilbebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist sind gemäss § 10 Abs. 3 BauGB am 11.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 12.09.2004 in Kraft getreten.

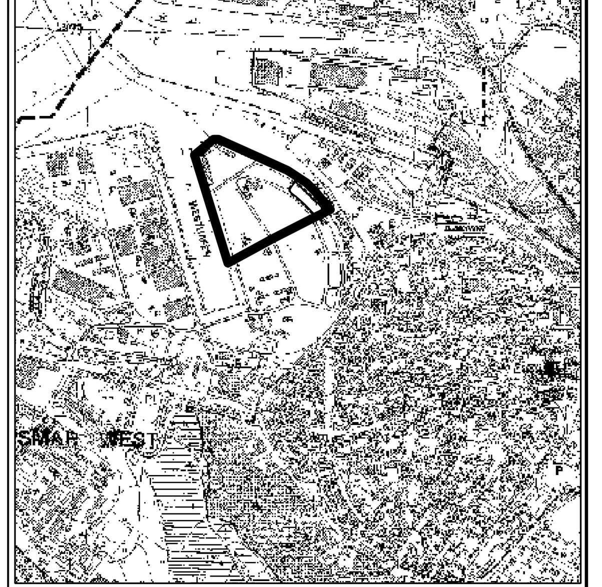
Wismar, den 15.09.2004 — Die Bürgermeisterin

# RECHTSGRUNDLAGEN

**1. Ä** **2. Ä**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2.253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2.049) sowie Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2.141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterung - und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO) in der Neufassung vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. S. 468, ber in GVO Bl. S. 612)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GVOBl. S. 249), geändert durch Gesetz vom 26.11.1997 (GVOBl. M-V S. 694)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVO Bl. S. 29), geändert durch Gesetz vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)

## ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT / ABT. PLANUNG
**TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/5 "GEWERBEGEBIET HOLZHAFEN NORD"**
EINSCHLIESSLICH 1.UND 2. ÄNDERUNG

RECHTSKRAFT
STAND: SEPTEMBER 2004

BEARBEITUNG: BAUAMT, ABT. PLANUNG