SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN

TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2 "MISCH- , GEWERBE- UND SONDERGEBIET ALTER HAFEN"

TEIL A PLANZEICHNUNG

HINWEIS: LÄNGENMASSE UND HÖHENANGABEN IN METER

ZEICHENERKLÄRUNG

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

MI	MISCHGEBIET	(§ 6 BauNVO)
GE	GEWERBEGEBIET	(§ 8 BauNVO)
SO HOTEL	SONSTIGES SONDERBEGEBIET HOTEL	(§ 11 BauNVO)
SO AUSSTELLUNGEN KONGRESS	SONSTIGES SONDERBEGEBIET AUSSTELLUNGEN UND KONGRESS	(§ 11 BauNVO)
	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	(§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)
	KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN	

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

GH	GEBÄUDEHÖHE IN M ALS HÖCHSTMASS
z.B. 0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL
z.B. (0,7)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
z.B. II	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

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

a	ABWEICHENDE BAUWEISE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
o	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE

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

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ZWECKBESTIMMUNG: FUSSGÄNGERBEREICH
- ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- EINFAHRT / AUSFAHRT
- BEREICH OHNE EINFAHRT / AUSFAHRT
- BAHNANLAGEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

- ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT

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

- ANPFLANZEN: BÄUME
- ERHALTEN: BÄUME

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
§ 9 Abs. 6 BauGB

- D — EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GST — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND NUTZUNGSZWECK: HAFENWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

GEE	EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
	FLURGRENZEN
z.B. 3506/77	FLURSTÜCKSNUMMER
	VORHANDENE GEBÄUDE
	WEGFALLENDE GEBÄUDE
	BÄUME ZU ENTFERNEN
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ZWECKBESTIMMUNG BEI VERKEHRSFLÄCHEN
ZUG.	ZUGUNSTEN
HWI	HANSESTADT WISMAR
R	FLÄCHE FÜR STANDORT RECYCLINGBEHÄLTER
LPB	LÄRMPEGELBEREICH
	WEGFALLENDE BÖSCHUNG
DH	DURCHFAHRTSHÖHE mind. 11 m max. 15 m
SD	SATTELDACH
S	STAFFELGESCHOSS

SATZUNG

DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2

GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.01.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen", 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 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet Ausstellungen und Kongress SO AUSSTELLUNGEN+KONGRESS
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet Ausstellungen und Kongress besteht aus sieben Teilbereichen.
Im Sonstigen Sondergebiet Ausstellungen und Kongress sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude zur Unterbringung der Funktionen Ausstellungen und Kongress sowie damit in räumlicher Verbindung erforderlicher Funktionen Schank- und Speisewirtschaft sowie Einzelhandel in Einrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zulässig.
Im Teilbereich SO 1 AUSSTELLUNGEN + KONGRESS sind zusätzlich Gebäude zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, einschließlich Tagungsräume analog der Festsetzung Pkt. 1.2 zulässig.
Im Teilbereich SO 2 AUSSTELLUNGEN + KONGRESS sind zusätzlich Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Spielhallen zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet Hotel SO HOTEL
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet Hotel sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, einschließlich Tagungsräume sowie damit in räumlicher Verbindung erforderlicher Funktionen Schank- und Speisewirtschaft und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Spielhallen zulässig.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE E
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO und § 9 (3) BauGB)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet besteht aus fünf Teilbereichen.
Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Einzelhandelseinrichtungen sind innerhalb des Gewerbegebietes nur mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zulässig.
Im Bereich GEE 5 sind Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig.
Es ist in diesem Bereich zulässig, übereinanderliegende Geschosse oder übereinanderliegende Teile von Geschossen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zu nutzen. Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche sowie Dachparkplätze sind zulässig.
Es ist zulässig, die im Bereich GEE 5 festgesetzte Bahnanlage in einer Höhe von mind. 6,15 m über Schienenoberkante zu überbauen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Geschossfläche
(§ 20 BauNVO)

Im Bereich GEE 5 werden bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Garagen im Kellergeschoss und auf der Dachfläche gemäß § 21a (4) BauNVO sowie die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss bis zu 66 % der Grundfläche gemäß § 20 (3) BauNVO nicht berücksichtigt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 (1) BauNVO)

Bezugspunkte
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe sowie der Durchfahrtshöhe gilt die mittlere Höhenlage des dazugehörigen öffentlichen Straßenabschnittes.
Als oberer Bezugspunkt wird die oberste Dachbegrenzungskante festgesetzt.

Durchfahrtshöhen
Es ist zulässig, die öffentlichen Verkehrsflächen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sowie zwischen dem SO 1 und dem SO HOTEL in einer Breite von max. 6 m zu überbauen.
Bei Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den Bereichen SO 2 und SO 5, SO 2 und GEE 1, SO 5 und SO 4, SO 5 und SO 7 sowie SO 1 und SO HOTEL ist eine Mindestdurchfahrtshöhe von 11 m einzuhalten.
Die maximal zulässige Höhe der Überbauung beträgt 15 m.

3. Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 (3) BauNVO)

In den Bereichen SO 2 und 3, SO HOTEL sowie im Mischgebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen für untergeordnete Bauteile geringfügig, d.h. bei maximal 10 % der jeweiligen Gebäudeseite um das Maß von maximal 1,50 m überschritten werden.

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

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind zulässig.
Im Sonstigen Sondergebiet Hotel ist ein Garagengeschoss zulässig (§ 12 (4) BauNVO).
Im Sonstigen Sondergebiet Ausstellungen und Kongress (Teilbereiche 1-7), im Sonstigen Sondergebiet Hotel (SO Hotel) sowie im GE E 2 und 3 sind innerhalb der Bereiche Stellplätze nur untergeordnet im Flächenverhältnis (Grundfläche) Bebauung - Stellplätze entsprechend der jeweiligen Nutzung im Teilbereich bzw. im SO Hotel zulässig. Stellplatzanlagen zugunsten anderer Nutzungen außerhalb des jeweiligen Teilbereiches,des SO Hotel bzw. des GE E 2 und 3 sind nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

5. Höhenlage der baulichen Anlage
(§ 9 (2) BauGB)

Die Mindesthöhenlage für die OK Rohfußboden wird wie folgt festgesetzt:
+ 3,10 m über HN für Wohnnutzung
+ 2,10 m über HN für gewerbliche Nutzung, Sondergebietsnutzung und Verkehrsflächen.
Bei Errichtung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche ist der Hochwasserschutz zu beachten.

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

6.1 Schallemissionen

6.1.1. Sonstiges Sondergebiet Ausstellungen und Kongress SO AUSSTELLUNGEN+KONGRESS

Im Sonstigen Sondergebiet Ausstellungen und Kongress sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m²]	[dB(A)/m²]
SO 1	59,0	50,0
SO 2	56,0	49,0
SO 3	65,0	55,0
SO 4	65,0	55,0
SO 5	65,0	55,0
SO 6	65,0	51,0
SO 7	65,0	51,0

6.1.2. Sonstiges Sondergebiet Hotel SO HOTEL

Im Sonstigen Sondergebiet Hotel sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m²]	[dB(A)/m²]
SO Hotel	56,0	45,0

6.1.3. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE E

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m²]	[dB(A)/m²]
GEE 1	65,0	55,0
GEE 2	65,0	55,0
GEE 3	65,0	51,0
GEE 4	60,0	48,0
GEE 5	57,0	45,0

6.1.4. Mischgebiet MI

Im Mischgebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m²]	[dB(A)/m²]
MI	60,0	45,0

Für die Festsetzungen in Pkt. 6.1.1. bis 6.1.4 gilt:
Das Einhalten der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten, die diesen Emissionskontingenten entsprechen, von Immissionen, die von geplanten Anlagen ausgehen, eingehalten werden.

6.2. Schallschutzmaßnahmen

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V ist die erforderliche resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 entsprechend des jeweiligen Lärmpegelbereiches auszulegen.
Es sind Lärmschutzfenster sowie schallgedämmte Lüftungsanlagen (Dauerlüftungen) nach DIN 4109 entsprechend des jeweiligen Lärmpegelbereiches einzubauen.

7. Flächen oder Teile baulicher Anlagen mit Festsetzungen für Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den Stellplatzflächen im Freiraum ist je sechs angefangene Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindesstammumfang von 18/20 cm zu pflanzen.
Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 6 m² auszubilden. Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen.

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.

8. Flächen , die von der Bebauung freizuhalten sind Nutzungszweck: Hafenwirtschaft
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Es ist zulässig, die Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, für hafenwirtschaftliche Aktivitäten wie Be- und Entladen von Schiffen am benachbarten Liegeplatz (Überseehafen) zu nutzen. In diesem Zusammenhang ist das zeitweise Aufstellen von Absperrungen (Zäunen) zulässig.
Des weiteren ist es temporär zulässig, transportable Bauten die im Zusammenhang mit der Nutzung im benachbarten SO 1 stehen (beispielsweise Tribünen, Gerüste, Absperrungen) zu errichten.

B) Baugestalterische Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Gebäudegestaltung

Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände ist die Verwendung von rotem bis rotbraunem Ziegelsichtmauerwerk, Glas, Stahl und Holz zulässig.
Fassadenoberflächen aus Sichtbeton sind ausnahmsweise zulässig, wenn deren Gesamtanteil je Fassade nicht mehr als 30 % beträgt.

2. Gestaltung von Verkehrsanlagen, Wegen und Freiflächen

Es sind folgende Befestigungsarten zulässig:

2.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Planstraßen A und B:	Schwarzdecke, Naturstein -, Betonpflaster
Gehwege:	Naturstein-, Betonpflaster
Öffentliche Stellplätze:	Naturstein-, Betonpflaster
Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche):	Betonpflaster
Treppenanlagen:	Naturstein, Betonwerkstein
Fußgängerbereich/Freifläche:	Natursteinpflaster

2.2. Private Verkehrsflächen: Natursteinpflaster in den Farben grau, anthrazit und rotbunt sowie Holz

In den an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Bereichen SO 1,2,4 und 6, SO Hotel, GEE 1-3 sowie MI ist die Gestaltung der Außenflächen der Gestaltung des angrenzenden Fußgängerbereiches bzw. verkehrsberuhigten Bereiches anzupassen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune und Hecken sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen

Fest installierte Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und ausschließlich in Verbindung mit Gebäuden zulässig. Ihre Höhen dürfen die Traufe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
Leuchtwerbung ist nicht zulässig. Werbefahnen sind zulässig.

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.

Hinweise

1. Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich Altstadt
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Denkmalbereiches Altstadt Wismar sowie im UNESCO-Welterbe-Bereich "Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar".
Einzelne Gebäude sind als Baudenkmale auf der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet. Die Kennzeichnung dieser Gebäude erfolgt nachrichtlich in der Planzeichnung Teil A.
Bei Baumaßnahmen ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt außerdem die Satzung der Hansestadt Wismar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt Wismar -Erweiterungsgebiet" vom 09.12.2003.
Des weiteren gelten für den Bereich der Kaianlage Alter Hafen einschließlich Baumhaus die Erhaltungssatzung der Hansestadt Wismar vom 18.03.1992 und die Satzung über die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen vom 25.06.1990.

2. Bodendenkmalpflege
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt". Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.
Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen wird:
Das o.g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt". Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender ***Auflage*** *gebunden:*
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals "Altstadt" sichergestellt werden.
Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

3. Altlasten / Abfall
Für das gesamte Plangebiet gilt:
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 § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht gemäß § 43 oder § 46 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes.

4. Munitionsfunde
Das 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 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.

5. 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 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 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 sowie dem Hafen- und Seemannsamt der Hansestadt Wismar zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6. 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)

7. Hochwasserschutz
Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Der Hochwasserschutz des Werft- und Hafengebietes obliegt nicht dem Land Mecklenburg-Vorpommen. 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

Wismar, 15.05.2006 Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §§ 21, 24 LPIG sowie Anzeigeerlass vom 06.05.1996 beteiligt worden.

Wismar, 15.05.2006 Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in derZeit vom 08.02.1993 bis zum 15.02.1993 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 12.30 Uhr im Stadtplanungsamt der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 80, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.01.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, 15.05.2006 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 16.12.1993 sowie vom 10.05.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 15.05.2006 Die Bürgermeisterin

5.1 Die Bürgerschaft hat am 30.11.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Wismar, 15.05.2006 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 03.01.1996 bis zum 06.02.1996 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. Stadtplanung, Beguinenstraße 4 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich gemacht oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 22.12.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, 15.05.2006 Die Bürgermeisterin

5.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 25.08.2005 die Auslegung des geänderten Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Wismar, 15.05.2006 Die Bürgermeisterin

5.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.10.2005 bis zum 07.11.2005 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 erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich gemacht oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 24.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, 15.05.2006 Die Bürgermeisterin

6. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 26.01.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, 15.05.2006 Die Bürgermeisterin

7. Der Teilbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.01.2006 von der Bürgerschaft gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Teilbebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 26.01.2006 gebilligt.

Wismar, 15.05.2006 Die Bürgermeisterin

8. Der Teilbebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, 02.06.2006 Die Bürgermeisterin

9. Die Übereinstimmung des Teilbebauungsplanes mit dem am 26.01.2006 gefassten Beschluss wird bestätigt.
Der Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, 02.06.2006 Die Bürgermeisterin

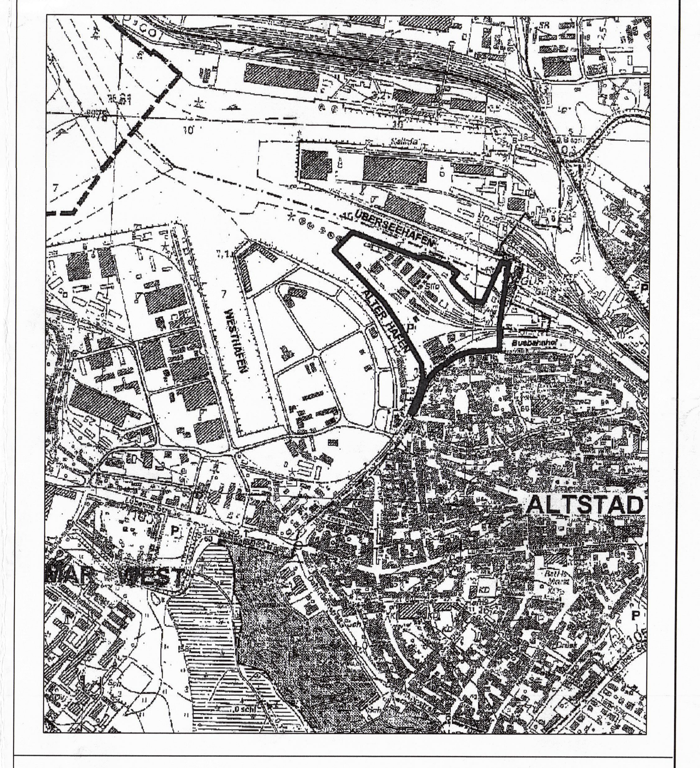
10. Der Beschluss des Teilbebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf 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 mit Ablauf des 24.06.2006 in Kraft getreten.

Wismar, 26.06.2006 Die Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1.359) sowie
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2.141)
- 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 Wohnbau - landgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan - inhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. S. 468, ber. in GVO Bl. S. 612)
- 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

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT / ABT. PLANUNG

TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2 "MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET ALTER HAFEN"

BEARBEITUNG: BAUAMT, ABT. PLANUNG

STAND: JANUAR 2006
SATZUNG