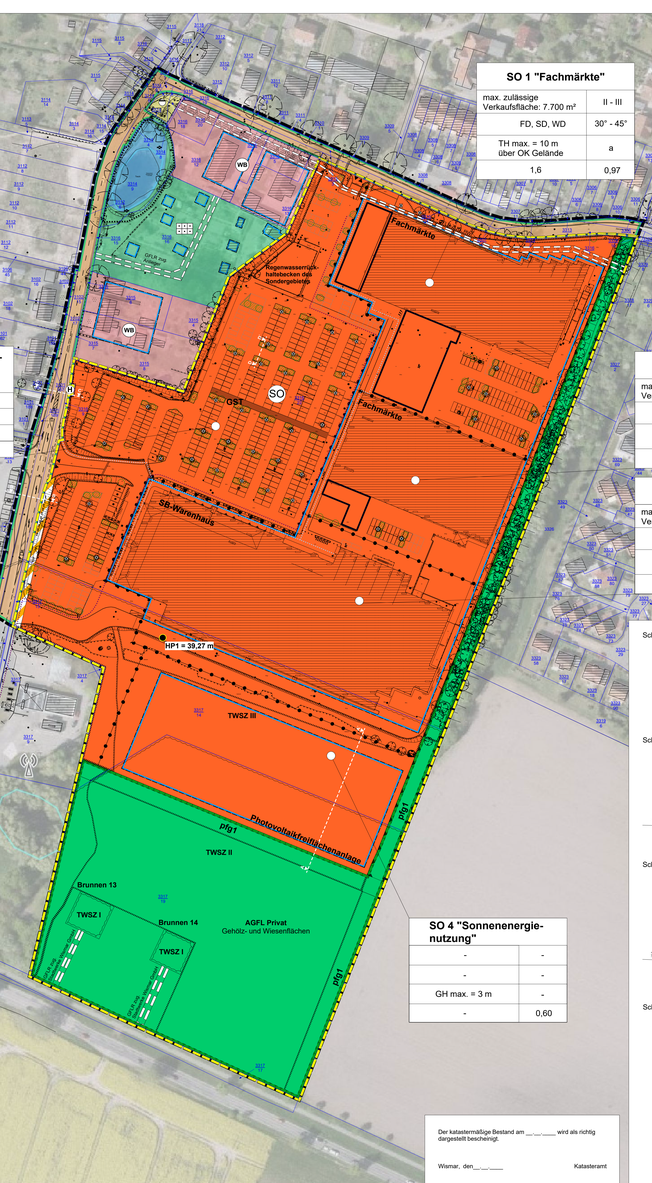
2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13/91 "SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL HINTER WENDORF"

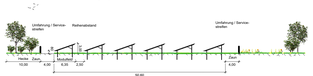
PLANZEICHNUNG (TEIL A)



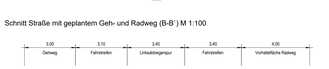
Der katastermäßige Bestand am __.__.____ wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, den__.__.____ Katasteramt

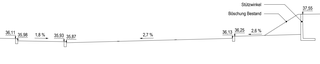
Schnitt Photovoltaikfreiflächenanlage (A-A`) M 1:500



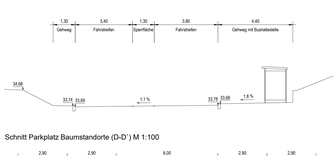
Schnitt Straße mit geplantem Geh- und Radweg (B-B`) M 1:100



Schnitt Straße Höhe Bushaltestelle (C-C`) M 1:100



Schnitt Parkplatz Baumstandorte (D-D`) M 1:100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

WB besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

SO sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

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

1,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH_{max} = 10m	maximal zulässige Traufhöhe
GH_{max} = 3m	maximal zulässige Gesamthöhe
0,6	max. zulässige Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt / Ausfahrt

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Abwasserbeseitigung

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

unterirdisch vorhanden

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

private Grünfläche

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

8. Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

Wasserfläche

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (gemäß Darstellung im Geoportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 06.09.2024)

TWSZ III Trinkwasserschutzzone III

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

AGFL Gehölz- und Wiesenflächen

Ausgleichsfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

pfg1 Anpflanzung Hecke

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

10. sonstige Planzeichen

GST Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GFLR Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

ZUG Zugunsten

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

z.B. OK Höhenlage bei Festsetzungen Oberkante (§ 9 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

FD Flachdach (§ 9 Abs. 4 BauGB)

SD Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB)

WD Walmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB)

z.B. 45° zulässige Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

z.B. 3326 Flurstücksnummer

Gebäudebestand gemäß Datenbestand ALK

Gebäudeneubau - Planung (schematischer Grundriss)

H Bushaltestelle

geplante Radwegführung

geplante Fußwegführung

unterer Höhenbezugspunkt (HP) der festgesetzten max. zulässigen Gesamthöhe in m im SO 4 "Sonnenenergienutzung"

Grünflächen - Planung

Baumstandorte - Planung

Baumfällungen

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
max. zulässige Verkaufsfläche in m²	Anzahl zulässiger Vollgeschosse
Dachform	Dachneigung
max. zulässige Traufhöhe / Gesamthöhe	Bauweise
Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Hinweis

Grundsätzlich dargestellte textliche Festetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan behalten ihre Gültigkeit und werden im 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nicht geändert.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe besteht aus den Teilbereichen SO 1, Sondergebiet 2, Sondergebiet 3 und Sondergebiet 5. Die Größe der in den Sondergebieten 1-3 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte wird über die festgesetzten Verkaufsflächen begrenzt. Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. Zu den Verkaufsflächen zählen die vor den Kassenzonen liegenden Flächen dann, wenn von ihnen aus der Zugang zu weiteren Läden oder Dienstleistungsbetrieben erfolgt.

1.1.1 Sondergebiet 1 (SO 1) - Fachmärkte
Die Gesamtverkaufsfläche im SO 1 wird auf max. 7.700 m² begrenzt. Folgende Nutzungen / Sortimente sind unter Angabe der max. Verkaufsfläche innerhalb des SO1 zulässig:

zulässige Nutzungen und Sortimente	max. zulässige Verkaufsfläche in m²
Fachmärkte mit zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimenten sowie Shops	3.500 m²
davon: Elektrofachmarkt	davon 1.400 m²
Drogeriefachmarkt	780 m²

1.1.3 Sondergebiet 3 (SO 3) - SB Warenhaus

a) Im festgesetzten SO 3 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung "SB Warenhaus" mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 7.850 m² zulässig. SB-Warenhäuser sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ab etwa 5.000 m² Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warengruppen.
Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente muss mindestens 60 % der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses (ca. 4.700 m²) betragen.
Nahversorgungsrelevante in diesem Sinne sind:
- *Nahrungs- und Genussmittel*
- *Getränke*
- *Drogeriartikel*
- *Blumen*
- *Zeitschriften*

Auf den verbleibenden 40 % der Verkaufsfläche (ca. 3.150 m²) sind alle Nichtlebensmittelsortimente zulässig.

b) Auf einer Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig, wie
- *Bäckerei-Bistro*
- *Fleischer-Imbiss*
- *Reinigung*
- *Blumen / Pflanzen*
- *Friseur*
- *Handel mit Telekommunikationsgeräten*
- *Schuh- und Schlüsseldienst*
- *Apotheke*
- *Schmuck, Uhren und Optik*
- *Foto, Video und Zubehör*

c) In den Obergeschossen sind Gewerberäume und Wohnungen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO) sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Gewerbebetrieb räumlich zugeordnet sind und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind, zulässig.

1.1.4 Sondergebiet 5 (SO 5) - Gemeinschaftsstellplätze
Im festgesetzten SO 5 sind die nach § 48 Läo BauO M-V notwendigen Stellplätze für die in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 festgesetzten Nutzungen zulässig.
Die Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der Zierower Landstraße ist zulässig.

1.2 sonstiges Sondergebiet 4 (SO 4) für Sonnenenergienutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das festgesetzte SO 4 gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient zur Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage zur Gewinnung erneuerbarer Energien aus Sonnenenergie. Innerhalb des Baugebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
- Solarmodule für Photovoltaik mit Aufständerung,
- zwischen den Modulreihen ist ein mindestens 2,50 m breiter Bereich zu gewährleisten,
- Gebäude für Wechselrichter und Transformatoren, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage,
- erforderliche Feuerwehrzufahrten und -umfahrungen als Schotterrasen

2. abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) sind die Gebäude mit Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3. Bestimmung des Maßes baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

3.1 sonstige Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe "SO1", "SO2", "SO3" und "SO5"
Im jeweiligen Teilgebiet ist folgende Geschossflächenzahl, Traufhöhe, Anzahl der Vollgeschosse sowie Grundflächenzahl zulässig:

sonstige Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe	zulässige Geschosss-flächenzahl	zulässige Grund-flächenzahl	zulässige Anzahl Voll-geschosse	zulässige Traufhöhe
SO 1 - Fachmärkte	1,6	0,97	II-III	10 m
SO2 - Fachmärkte	1,6	1,00	II-III	10 m
SO3 - SB Warenhaus	1,6	0,93	II-III	9 m
SO5 - Gemeinschafts-stellplätze	-	0,81	-	-

Die Traufhöhen der Gebäude im Bebauungsplan sind über dem vorhandenen Gelände (OK. T.) festgesetzt. Der Bezugspunkt zur Ermittlung und Festsetzung der max. Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des jeweiligen Erdgeschossfußbodens (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Im Einzelfall kann eine Überschreitung durch betriebsbedingte Baukörperteile ausnahmsweise zugelassen werden.
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die sonstigen Sondergebiete SO1 - SO3 und SO5 wird in Summe auf 0,92 unter Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Die gemäß BauNVO für sonstige Sondergebiete festgelegte Grenze der GRZ von 0,8 ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation bei den jeweiligen Grundstücken nicht einzuhalten.

3.2 sonstiges Sondergebiet für Sonnenenergienutzung "SO4"
Im sonstiges Sondergebiet für Sonnenenergienutzung "SO4" ist folgende Gesamthöhe der baulichen Anlagen sowie Grundflächenzahl zulässig:

sonstige Sondergebiete für Sonnenenergienutzung	zulässige Grund-flächenzahl	zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen
SO4 - Sonnenenergie-nutzung	0,60	3 m*

*Die Bauhöhe kann um 10 % erhöht werden aufgrund baulichnischer Besonderheiten. Für Nebenanlagen kann von der zulässigen Gesamthöhe wie folgend abgewichen werden:
- Wechselrichter, Übergabe- / Verteilstationen - zulässige Gesamthöhe: max. 5,0 m
- Masten für Überwachungskameras - zulässige Gesamthöhe: max. 6,0 m

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der max. Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte/Höhenbezugspunkt HP1 mit einer Höhe von 39,27 m (NHN).

4. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Es dürfen nur Betriebe angesiedelt werden, bei denen auf Dauer - auch unter Berücksichtigung möglicher Betriebsstörungen - gewährleistet ist, dass sie ihr Abwasser vollständig und sicher aus der Wasserschutzzone II bzw. III hinausleiten können, also keine Gefährdungen für das Grundwasser zu befürchten sind. Gleiches gilt auch für die Ableitung von Oberflächenwasser. Aus diesem Grund sind für die geplanten Stellplätze Vorkehrungen in folgender Form vorzusehen:
- *Der Parkplatz wird im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung an eine Vorreinigungsanlage angeschlossen werden. Für die Lagerung von Heiz- und Dieselöl müssen die besonderen Sicherheitsmaßnahmen für Bau-, Abtransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden.*
- *Die Parkflächen sind vollständig zu versiegeln (Pfaster- und Plattenbelag), das Oberflächenwasser ist zu fassen und über geeignete Vorreinigungsanlagen abzuleiten. Die oberirdische und unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, im Sinne des § 62 Wasserhaushaltsgesetz ist für gewerbliche Zwecke im Bereich der Trinkwasserschutzzonen des Bebauungsplangebietes grundsätzlich unzulässig. Über Ausnahmen von Beschränkungen und Verboten in Schutzgebieten entscheidet auf Antrag die untere Wasserbehörde gemäß § 136 Abs. 3 Landeswassergesetz M-V.*

5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Als aktive Lärmschutzmaßnahme zwischen dem südlichen besonderen Wohngebiet und dem Sondergebiet wird die Anlage eines am Fuß 3 hohen und 2,5 m hohen Lärmschutzwalles und zwischen dem nördlichen besonderen Wohngebiet und dem Sondergebiet wird die Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand festgesetzt. Im Falle eines 2-geschossigen Neubaus mit Dachausbau im Bereich der besonderen Wohngebiete wird ergänzend festgesetzt, dass die dem Sondergebiet zugewandten Dachfenster einen Schalldämmwert von Rw 30 dB (Schallschutzfensterklasse 2) entsprechen müssen.
Anlässlich der baulichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes zum angrenzenden Wohngebiet Zeitower Weg wird als aktive Schallschutzmaßnahme ein Wall mit einer Fußbreite von 10 m und einer Höhe von 4 m festgesetzt.
Für die geplante Wallergänzung wird ein gleichmäßiges Auslaufen der Wallhöhe von 4 m auf 0 m festgesetzt.

1.1.1 Sondergebiet 1 (SO 1) - Fachmärkte
Die Gesamtverkaufsfläche im SO 1 wird auf max. 7.700 m² begrenzt. Folgende Nutzungen / Sortimente sind unter Angabe der max. Verkaufsfläche innerhalb des SO1 zulässig:

zulässige Nutzungen und Sortimente	max. zulässige Verkaufsfläche in m²
Möbelfachmarkt	4.900 m²
Fachmärkte mit zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente sowie einem Ärztehaus	2.800 m²
davon Sortimente	davon
Möbel	4.900 m²
(davon 15 % Randsortimente)	
Nahrungs- und Genussmittel	107 m²
Gesundheit / Körperpflege	142 m²
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	60 m²
Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- u. Spielwaren	253 m²
Bekleidung	834 m²
Schuhe, Lederwaren	145 m²
Sport	67 m²
Elektrowaren	120 m²
Hausrat, Einrichtung	796 m²
sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	215 m²

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Maßnahmen im Bereich festgesetzter privater Grünflächen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Abs. 1 Nr. 25a und 25 b BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen am südlichen und östlichen Rand des Gebietes sind als Gehölz- und Wiesenflächen zu entwickeln. Für die Gehölzflächen gelten für die Anpflanzung, den Erhalt sowie für die Pflege die in den Pkt. 7c und Pkt. 8 getroffenen Festsetzungen.
Die gehölzfreien Flächen sind in artenreiche Wiesen aus heimischen Kräutern und Gräsern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Anlage ist regionales Wiesensaatgut einzusäen. Die Wiesen sind zukünftig 1-2x jährlich im Zeitraum zwischen dem 15.08. bis 28.02. des jeweiligen Jahres zu mähen, dass Schnittgut ist hierbei abzutransportieren. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und Dünger auf der Fläche ist unzulässig.

6.2 Maßnahmen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im SO1 - SO3 und SO5 (ohne zeichnerische Festsetzung)
Alle unbebauten Flächen, ausschließlich Stellplätze und Fahrwege, sind nicht zu verriegeln.
Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nichtüberbauten Flächen ist unzulässig.

Maßnahmen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im SO4 (ohne zeichnerische Festsetzung)
Zur Minimierung des Eingriffes sowie zur Aufwertung von Habitatflächen für die Fauna sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des SO4, unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Pkt. 1.2, in eine artenreiche Wiese aus heimischen Kräutern und Gräsern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Für die Anlage ist zwischen den Modulreihen der Photovoltaikanlage regionales, Wiesensaatgut einzusäen.

Pflegeregime:
- 1-2x jährliche Mahd der Flächen zwischen dem 15.08. bis 28.02. des jeweiligen Jahres
- Abtransport Schnittgut
- kein Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungsmittel und Dünger

6.3 Maßnahmen zum Artenschutz (ohne zeichnerische Festsetzung)
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Baufeldräumarbeiten bzw. der Beginn der vorbereitenden Arbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Herstellung der Fundamente, Schaffung der Zuwegungen etc.) im festgesetzten sonstigen Sondergebiet SO 4 nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober des Jahres bis zum 01. März des folgenden Jahres durchzuführen. Sofern der Baubeginn im o. g. Zeitfenster liegt, kann eine Baufähigkeit ohne Unterbrechungen in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt. Um Brüten zu vermeiden, sind ergänzend weitere Maßnahmen zur Vergrämung durchzuführen (z. B. tägliches Schleppen oder Harken des Baufeldes ab Beginn der Brutzeit (Anfang März).
Das Abschneiden oder auf Stock setzen von Bäumen, Gebüsche, Hecken oder andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September ist grundsätzlich verboten. Zur Fällung vorgesehene Gehölze sind durch einen Fachkundigen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie auf das Vorkommen von Vögeln und immobilen Tieren zu prüfen. Bei bestätigten Vorkommen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abzustimmen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

a) Auf den privaten Stellplatzflächen des "Sonstigen Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe" ist anteilig je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum der Pflanzliste 1, 2 oder 4 mit einem Stammumfang von 18/20 cm und einem Kronenansatz von 2,20 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestanzahl der Bäume wird auf 110 festgelegt.
Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² und eine mind. 18 m² große durchwurzelbare Baumgrube vorzusehen. Die Tiefe der Baumgrube muss mindestens 1,50 m betragen.
Die Baumschrime sollen aus klimaökologischen Gründen weitgehend über den Standflächen befinden.

b) Flachdachflächen bei Neubauten von Gebäuden bzw. bei Sanierung von Gebäuden im "Sonstigen Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe" und vollständig zu begrünen und / oder mit PV-Modulen zu belegen. Sofern aufgrund der konstruktiven Beschaffenheit des Baukörpers oder wegen notwendiger Belichtungsöffnungen eine Dachbegrünung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, können ersatzweise als Ausgleich die Wand- und / oder Mauerwerksflächen im Verhältnis 1 : 1 begrünt oder ein zusätzlicher Baum der Pflanzliste 1, 2 oder 4 mit einem Stammumfang von 18/20 cm und einem Kronenansatz von 2,20 m, pro angefangene 50 m² Dachfläche auf dem Grundstück gepflanzt werden.

c) Innerhalb des Pflanzgebietes 1 (pfg1) ist eine 5 reihige Hecke, u.a. als Sichtschutz zur Photovoltaikfreiflächenanlage, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Es sind heimische, standortgerechte Gehölzarten der Pflanzliste 3, 5 und 6 zu verwenden. Das Verhältnis Bäume und Sträucher muss 1 : 10 und der Pflanzabstand 1,50 m betragen.
Bei der Anpflanzung von Gehölzen der Pflanzliste 3 ist die Pflanzqualität Stammumfang 18/20 cm und Kronenansatz von 2,20 m zu verwenden.
Bei der Anpflanzung von Gehölzen der Pflanzliste 5 und 6 sind Heister mit der Pflanzqualität min. 2 x., Höhe 100 - 150 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Alle gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zeichnerisch festgesetzten Grün- und Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese artgleich zu ersetzen. Für die Anpflanzung sind die in I. Pkt. 7 A) der textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzqualitäten zu verwenden.

II. BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

1. Baukörper

Die Fassadenflächen sind durch Vor- und Rücksprünge und / oder Vorbauten zu gliedern. Vor- und Rücksprünge sowie Vorbauten müssen mindestens 30 % der ununterbrochenen Fassadenseite einnehmen und dürfen 50 % der Fläche nicht überschreiten. Die Mindesttiefe muss 0,25 m betragen. Darüber hinaus ist die Fassade z.B. durch zentrierte Klinkerstreifen, farbdifferente Sockel bzw. Gesimse zu gliedern.

2. Dächer

Im Plangebiet sind Flach-, Sattel- und Walmdächer zulässig. Sattel- oder Walmdächer sind mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig. Trauf- und giebelseitig sind Dachüberstände bis max. 0,50 m zulässig. Für die Eindeckung sind rote Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Flachdächer sind gemäß I. Pkt. 7b der textlichen Festsetzungen zu gestalten.

3. Außenwände

Als Material für die Außenwände ist roter bis braunroter Klinker, Putz, Mauerwerk, Beton bzw. Fassadenplatten zu verwenden.
Fassadenfarben entsprechend der Firmenlogos sowie andere Materialien sind bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenbreiten zulässig (ausschließlich Fenster- und Türöffnungen), wenn sie zu besserer Belebung und Akzentuierung der Baukörper dienen.
Die Hauptgliederung der Fassaden hat vertikal zu erfolgen.

4. Werbeanlagen

An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante bzw. Oberkante Attika nicht überragen und sich hinsichtlich ihrer Größe, Farbgebung und technischen Ausführung in die Gestaltungsmerkmale der Gebäude einfügen. Auf die Vorschriften der "Satzung der Hansestadt Wismar über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Werbeautomaten" wird hingewiesen.

5. Stellplatzanlagen

Gestaltung der Stellplatzanlagen
Bei den Stellplatzflächen sind die Fahr- und Standbereiche farblich zu trennen.

6. Einfriedungen

Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m sind ausschließlich im sonstigen Sondergebiet "Sonnenenergienutzung" (SO4) zulässig und dienen dem Schutz vor unberechtigten Betreten der Anlage. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen. Geschlossene Einfriedungen (u.a. Mauern) sind unzulässig.

7. Überdachung von Gehwegen

Ausgenommen von SO3 (Ausgang SB-Warenhaus), entlang an der Westseite der Gebäude SO2 (Fachmärkte Drogeriemarkt und Elektro) bis zum Eingang SO1 (Möbelmarkt und Kleinpreiskaufhaus) ist der umlaufende Fußweg in einer Breite von mind. 3,00 m zu überdachen."

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Die im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung anfallenden Abfälle einschließlich Bauschutt und Bodenaushub sind entsprechend ihrer Beschaffenheit ordnungsgemäß nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu verwerten bzw. zu beseitigen.
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie
- *abartiger Geruch*
- *anormale Färbung*
- *Austritt verunreinigter Flüssigkeiten*
- *Ausgasungen*
- *Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, etc.)*

angetroffen, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) verpflichtet.

2. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege schriftlich und verbindlich mitzuteilen und zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalspflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Geringere zeitliche Verzögerungen der Baumaßnahmen vermeiden.

3. Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Mindestbergungsgrad als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.
Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten 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 zu benachrichtigen.

4. Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb der Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) II sowie III. Für den Geltungsbereich innerhalb der TWSZ-en sind die sich aus dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 sowie den Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Wismar Wendorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wismar - Wendorf. WSGVO Wismar - Wendorf) vom 3. Dezember 2020 ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen.
Die Ausführung von Bauarbeiten sind auf der Grundlage der Richtlinie für bauliche Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RistWad, Ausgabe 1982) durchzuführen.

Anmerkung
"Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Wismar
Auszug aus der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2012 mit Stand: 02.12.2020

Zentrenrelevante Sortimente	
Hervorr nahversorgungsrelevant:	Handarbeitsbedarf / Kurzwaren /
Back- und Fleischwaren	Meterware / Stoffe / Wolle
Drogeriewaren	Haushaltswaren
Nahrungs- und Genussmittel	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und
(inkl. Getränke)	Tischwäsche
Pharmazeutika	Hörgeräte
Reformwaren	Kinderwagen
Schnittblumen	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Zeitungen / Zeitschriften	Künstlerartikel, Bastelzubehör
	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Angler- und Jagdbedarf und Waffen	Lederwaren /