SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR.03 /90 " VI. BA FRIEDENSHOF"

6. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

TEIL A PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — **Allgemeine Wohngebiete** (WA) (§ 4 BauNVO)

2 Wo — **Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**

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

WA	III	Nutzungsschablone
0,4	-	GRZ Grundflächenzahl
		z.BJB Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
		TH Traufhöhe
TH	FH	FH Firsthöhe
	SD	SD Satteldach
	E	E Einzelhäuser
	E - III	E - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt / Ausfahrt

P — **Öffentliche Parkfläche**

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

Öffentliche Grünfläche

6. 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalten: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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)

LPB — **Lärmpegelbereich**

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

8. Sonstige Festsetzungen

Firstrichtung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

SD — **Satteldach**

Sichtdreieck

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

Der katasteramtliche Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, den ..... Vermessungsamtsleiter

TEIL B TEXT

- SATZUNG ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG -

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

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
(§ 4 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
Ausgenommen zur Abfallentsorgung sind nicht zulässig.

1.3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 , § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Für die Eigenheimgrundstücke 1+2 ist ausnahmsweise die Errichtung von Carports in Verlängerung des privaten Wohnweges zulässig. Der Abstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.
In den WA-Gebieten mit eingeschossiger Bauweise gilt: je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen.

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

2.1 HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB; § 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Wohngebäuden höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die endfertige Höhe der jeweiligen anbaufähigen Straßenachse (Fahrweg, Straßenachse).
Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage von Gebäuden können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzung erhöhte Aufwendungen (z.B. Bodenmodellierungen beim Anschluss an das System der Abwasserableitung) nach sich ziehen würde.

2.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. Erker, Balkone, Windfänge u.a.w.) von der Baugrenze bis zu einem Drittel der Gebäudetiefe und einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

2.3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA - Gebieten mit festgesetzter eingeschossiger Bauweise gilt:
Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

3. LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß Punkt 5 der DIN 4109 (Lärmpegelbereich II) durchzuführen.

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

1. DÄCHER

Die mit SD festgesetzten Dachformen sind als symmetrische Satteldächer zu errichten.
Kleinere Dachflächen wie Erker, Dachgauben, Dachfensterdrän und Zwischgiebel sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
Die Dachkante von Dachaufbauten muss mindestens 0,70 m unterhalb der Hauptfirsthöhe liegen.
Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 0,50 m ausgebildet werden.
Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 0,75 m zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden und Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung zulässig.

2. AUSSENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände sind neben zugelassenen Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen in hellen Farbtönen zulässig. Zulässig sind auch Kombinationen mit Holz und Glas.

Nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

Garagen, Anbauten und Nebengebäude sind in der gleichen Gestaltung der Außenwände der Wohngebäude zu erstellen. Carports sind aus Holz zu erstellen.

3. EINFRIEDUNGEN

Grundstückseinfriedungen sind als Heckenbepflanzungen auszuführen. Zäune sind nur dann zulässig, wenn sie in lebende Hecken integriert sind.
Erdung der Tiergartenpromenade darf die Höhe der Einfriedung 1,20 m nicht überschreiten.
Auf der Grundstücksgrenze entlang der Straßen Bitterbau und Schwalbennest und auf den Grenzen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäude und zugehörigen privaten Weg/Weg) ist eine Höhe der Einfriedung von 1,20 m einzuhalten.
In den Auffahrtsbereichen von den privaten Wohnwegen zu den öffentlichen Straßen darf in den Sichtfeldern die Höhe der Einfriedung bzw. Bepflanzung max. 0,70 m nicht überschreiten.
Für die Gebäudetiefen und seitlichen Grundstücksgrenzen zu Innerhalb der Bereiche zwischen privaten Wohnweg und Gebäude sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² und im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtröhren und sich bewegenden Lichtern sind unzulässig.

III. GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume entlang der Tiergartenpromenade sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Arten für Strauch- und Baumpflanzungen:
(Pflanzliste)
- Flieder, Holunder
- Rosiren, Feldahorn
- Haselnuss, Wildkirsche
- Eberesche, Schlehe
- Hainbuche, Rotbuche
- Stieleiche, Linde
- Spitzahorn, Eberesche

Flächen zum Anpflanzen

Die für das Anpflanzen festgesetzten Flächen sind mit Arten der Pflanzliste zu bepflanzen. Für die Einzelpflanzung ist je 1 m² ein Gehölz zu pflanzen.

IV. HINWEISE

1. VERHALTEN BEI AUFFINDEN VON BODENDENKMALEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M - V (DVN- Mecklenburg - Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind beauftragt die 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.

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 18.05.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.05.2006 erfolgt.

Wismar, 22.12.2006 Die Bürgermeisterin

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 06.06.2006 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliertheitsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 22.12.2006 Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 26.06.2006 bis zum 07.07.2006 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, donnerstags von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie freitags von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt, Abt. Planung, der Hansestadt Wismar, Koppenstraße Nr. 1, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass während der Frist von jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 24.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, 22.12.2006 Die Bürgermeisterin

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 11.06.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 22.12.2006 Die Bürgermeisterin

5. Die Bürgerschaft hat am 26.10.2006 den Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 beschlossen, die Begründung gebilligt und gem.§6 § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt.

Wismar, 22.12.2006 Die Bürgermeisterin

5.2 Der Entwurf der 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 03/90 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.11. 2006 bis einschließlich 15.12. 2006 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, donnerstags von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar, Koppenstraße Straße 1, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung der Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 04.11. 2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, 22.12.2006 Die Bürgermeisterin

6. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und von der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 25.01.2007 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, 20.02.2007 Die Bürgermeisterin

7. Die 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 03/90, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gem. § 10 BauGB am 25.01.2007 von der Bürgerschaft beschlossen.
Die Begründung zur 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 03/90 wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 25.01.2007 gebilligt.

Wismar, 20.02.2007 Die Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, 20.02.2007 Die Bürgermeisterin

9. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 25.01.2007 gefassten Beschluss wird bestätigt. Die Satzung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 " VI. BA Friedenshof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, 20.02.2007 Die Bürgermeisterin

10. Die Satzung zur 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 03/90 "VI. BA Friedenshof" 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 17.02.2007 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 **16.02.2007** in Kraft getreten.

Wismar, 20.02.2007 Die Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN (2. ÄNDERUNG)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsurteils zur Pendlerpauschale vom 20.04.2007 (BGBl. I S. 1018)
- Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVO Bl. M-V)
- 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 (GVO Bl. M-V S. 78)

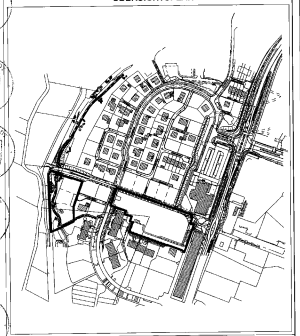
SATZUNG

DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 03/90

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. 1818) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 25.01.2007 folgende Satzung über die 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 03/90 "VI. BA Friedenshof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN



- SATZUNG -

HANSESTADT wismar
HANSESTADT WISMAR
BAUAMT / ABT. STADTPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 03 / 90
" VI. BA FRIEDENSHOF "
6. ÄNDERUNG

BEARBEITUNG: BAUAMT, ABT. PLANUNG
WISMAR/ST.

STAND: DEZEMBER 2006