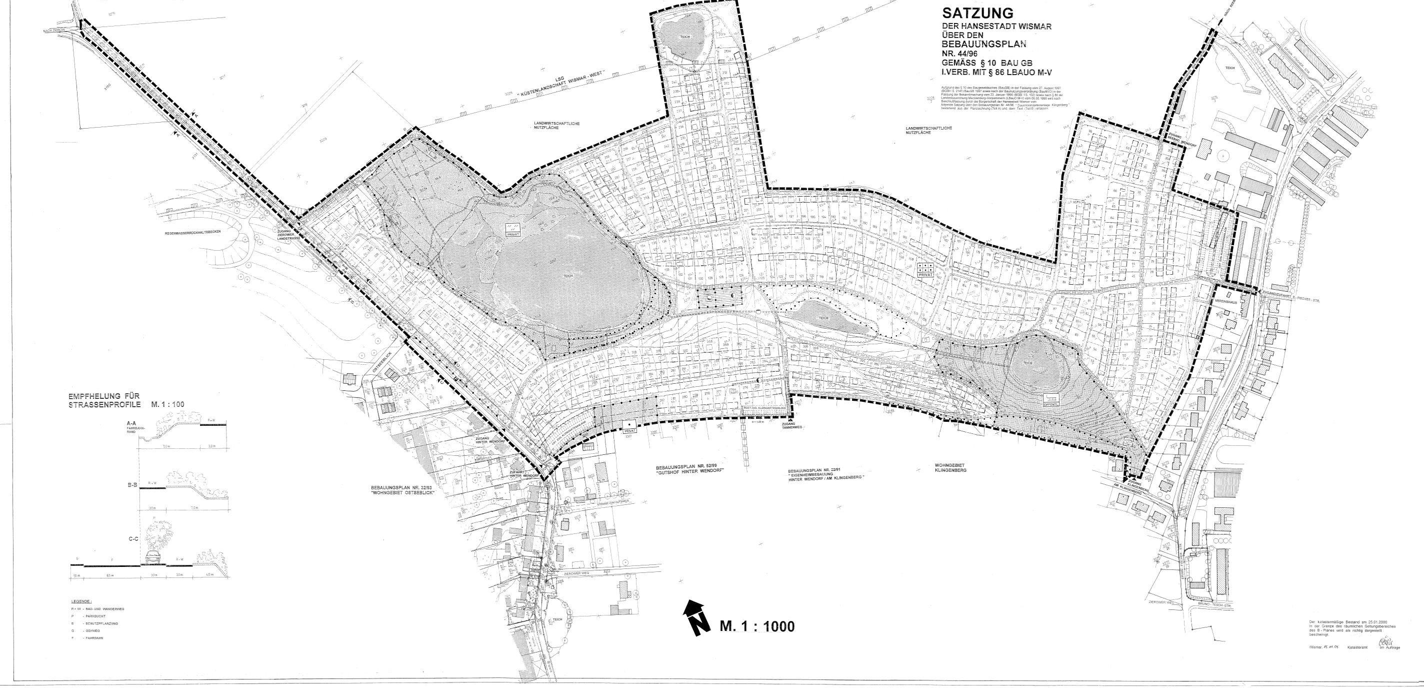
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN

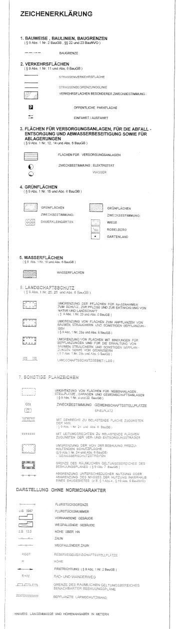
BEBAUUNGSPLAN NR. 44 / 96 " DAUERKLEINGARTENANLAGE KLINGENBERG "

SATZUNG

DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44/96 GEMÄSS § 10 BAU GB I.VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141) BauGB 1997 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 06.05.1998 wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44/96 " Dauerkleingartenanlage Klingenberg ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.





Teil B (Text)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung**

   In der Grünfläche mit Festsetzung Dauerkleingarten ist die Errichtung von Gartenhäusern zulässig.

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

2.1 **Zahl der Vollgeschosse**

   Für alle Gebäude im Plangeltungsbereich ist die Eingeschossigkeit festgelegt.

3. **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

   Die Errichtung von Gartenhäusern erfolgt in offener Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO)**

4.1 **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 (1) BauNVO)**

   Innerhalb der festgesetzten Baugrenze auf den privaten Grünflächen ist pro Gartenparzelle ein Gartenhaus einschliesslich überdachtem Freisitz mit max. 24 m² Grundfläche zulässig.
   Innerhalb der festgesetzten Baugrenze auf der öffentlichen Grünfläche ist eine überdachte Aussichtsplattform zulässig.

4.2 **Überschreitung der Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)**

   Die Überschreitung der Baugrenze ist max. 2 m und nur für die Errichtung von Terrassen zulässig.

5. **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

   Die Stellung baulicher Anlagen ist parallel zur Baugrenze anzuordnen.

6. **Größe der Gartenparzellen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

   Bei der Neubildung von Gartenparzellen ist eine max. Größe von 400 m² nicht zu überschreiten.

7. **Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (1) und (2) BauNVO)**

   Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Trennwände für Terrassen und Sitzecken.

   Untergeordnete Nebenanlagen wie Kioske, Verkaufsvitrinen, Werbeanlagen sind unzulässig.

   Informationstafeln des Kleingartenvereins sind an den Eingangsbereichen in die Kleingartenanlage sowie an wichtigen Wegegabelungen zulässig.

   Die zur Ableitung und Sammlung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

8. **Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

   Stellplätze für den Bedarf der Kleingartenanlage sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen in Form einer Gemeinschaftsstellplatzanlage zulässig.
   Es ist für je 3 Gartenparzellen ein Stellplatz nachzuweisen.

9. **Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)**

   Das in der Kleingartenanlage anfallende häusliche Abwasser ist ordnungsgemäß in abflusslosen Gruben zu sammeln und der Hansestadt Wismar als abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft zu überlassen.

   Die Errichtung der Abwasseranlagen (abflusslose Sammelgruben) ist in den bereits bestehenden Kleingärten bis zum 31. 12. 2005 abzuschließen.

10. **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

   Die innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Parkplätze sind für den öffentlichen Bedarf vorgesehen.

   Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entlang der Dorfer Landstraße ist als Rad- und Wanderweg auszubilden.

11. **Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**

   Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehrechte zugunsten der Hansestadt Wismar soll die öffentliche Nutzung der Grünverbindung sicherstellen.

   Die festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sichern vorhandene sowie geplante Leitungstrassen.

12. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

   Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist die vorhandene Feuchtgebietsvegetation zu sichern und es sind störende Eingriffe und Veränderungen unzulässig.

13. **Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

13.1 **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

   Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind mit einem zweireihigen Pflanzstreifen aus heimischen Laubgehölzen unter Berücksichtigung der artspezifischen Pflanzabstände einzufassen. Alle 10 m sind heimische Laubbäume als Überhälter zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten.

   Entlang des Rad- und Wanderweges ist ein zwei- bis dreireihiger Pflanzstreifen aus heimischen Laubgehölzen unter Berücksichtigung der artspezifischen Pflanzabstände anzulegen. Diese Anpflanzungen sind dauernd zu unterhalten.

13.2 **Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)**

   Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen ist dauernd zu unterhalten. Bei Neuanpflanzungen sind Gehölze entsprechend dem Bestand auszuwählen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. **Einfriedung**

   Gärten sind zu den Wegen durch Hecken mit max. Höhe von 1,50 m einzufrieden. Bei Eckgärten ist eine max. Höhe von 1,70 m zulässig. Einfriedungshecken sind einheitlich aus Liguster herzustellen.

2. **Gestaltung der Verkehrsflächen**

   Der Rad- und Wanderweg ist zu asphaltieren.

   Als Befestigungsarten für die öffentlichen Parkplätze sind kleinteilige Baustoffe wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden.

3. **Gestaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlage und der Wege**

   Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. wassergebundene Decke mit Kalkspitt, Schotterrasen, Granit- und Betonsteinpflaster mit oder ohne Rasenfuge, Rasengittersteinen zu befestigen.

   Die Wege sind mit wassergebundenen Decken zu befestigen oder als Rasenfläche auszubilden.

III. Lärmschutzmaßnahmen

Die in der Planzeichnung festgesetzten bepflanzten Lärmschutzwände sind jeweils als eine Pflanzwand im Baukastensystem, bestehend aus Elementen aus Recyclingmaterialien, zu errichten.
Die Höhe der Lärmschutzwand zum Vereinshaus ist im Genehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der dann tatsächlich beabsichtigten Nutzung zu konkretisieren.

IV. Hinweise

1. **Verhalten bei Auffinden von Bodendenkmalen**

   Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. I 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 hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes kennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. **Anzeige des Baubeginns**

   Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. **Anpflanzungen auf den Gartenparzellen, Pflege der Anpflanzungen**

   Zur räumlichen Strukturierung der Gartenanlage sind die nicht überbauten Grundstücksteile der Gartenparzellen zu begrünen und dauernd zu unterhalten. Es gelten hierbei die Festlegungen der Kleingartensatzung Klingenberg.

   Die Verordnung zum Schutz von Bäumen und Gehölzen in der Hansestadt Wismar vom 01. Dezember 1995 ist zu beachten.

4. **Verhalten bei Auffinden von Munitionsfunden**

   Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I Nr. 3)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. S. 468, ber. in GVO Bl. S. 612)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern vom 13. Januar 1998 (GVO Bl. S 29)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210) (BGBl. III 235-12)

AUFSTELLUNGSVERMERKE

ERGÄNZENDES VERFAHREN (§ 214 Abs. 4 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß Urteil der Oberverwaltungsgerichtes Greifswald vom 22.06.2005 für unwirksam erklärt.

   Wismar, 03.11.2005 Die Bürgermeisterin

2. In einem ergänzenden Verfahren gemäß §214 (4) BauGB hat die Bürgerschaft am 27.10.2005

   a) die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB geprüft.

   Wismar, 03.11.2005 Die Bürgermeisterin

   b) den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

   Wismar, 03.11.2005 Die Bürgermeisterin

   c) die rückwirkende Inkraftsetzung zum 09.06.2001 beschlossen.

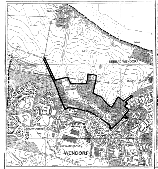
   Wismar, 03.11.2005 Die Bürgermeisterin

3. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 27.10.2005 gefassten Beschluss wird bestätigt.
   Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

   Wismar, 03.11.2005 Die Bürgermeisterin

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 05.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung ist rückwirkend zum 09.06.2001 in Kraft getreten.

ÜBERSICHTSPLAN



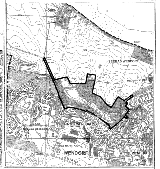
HANSESTADT WISMAR

STADTVERWALTUNG DER HANSESTADT WISMAR
BAUAMT
ABTEILUNG STADTPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 44 / 96
" DAUERKLEINGARTENANLAGE KLINGENBERG "

STAND: JUNI 2001

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT WISMAR

STADTVERWALTUNG DER HANSESTADT WISMAR
BAUAMT
ABTEILUNG PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 44 / 96
" DAUERKLEINGARTENANLAGE KLINGENBERG "