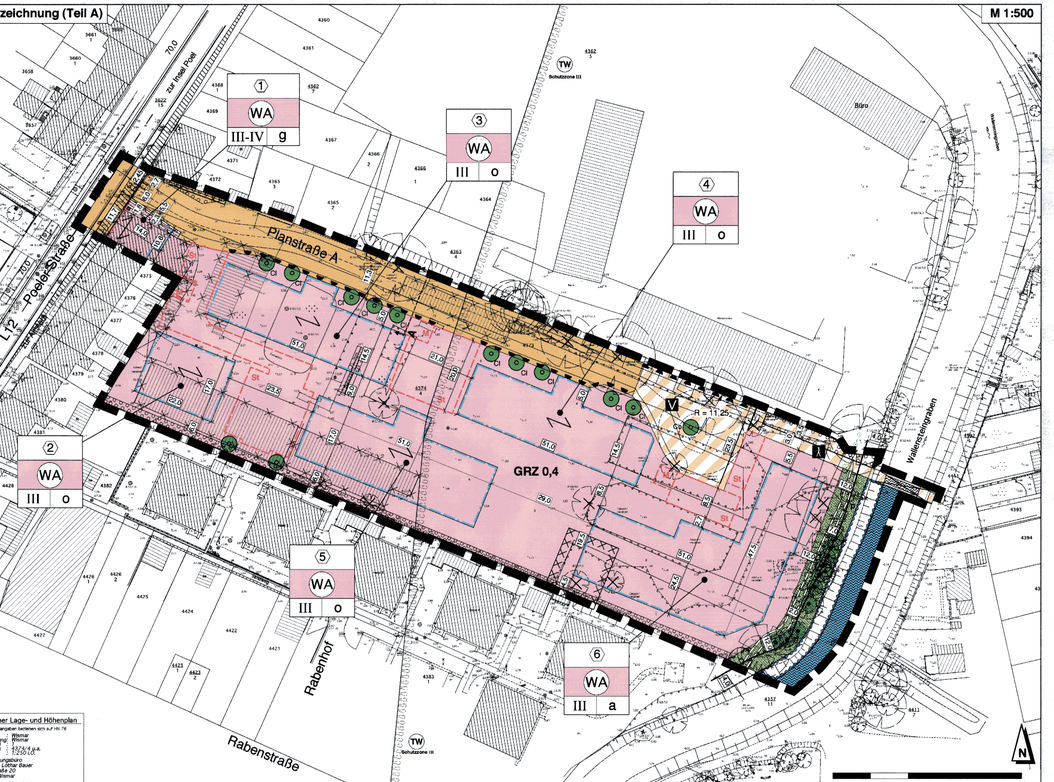
Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 73/09 "Seniorenwohnanlage Poeler Straße"

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Stand März 2011

Planzeichnung (Teil A)



Amtlicher Lage- und Höhenplan
Die Höhenangaben beziehen sich auf HN 76
Gemarkung: Wismar
Flur: 1
Quelle: DGK 5
Maßstab: 1:250
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Andreas Bauer
Datum: 08.08.2007
ZS/170 Wismar
Angefertigt: 28.04.2009

Zeichenerklärung zu Teil A Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl hier 0,4 (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier: 3 Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III - IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Hinweis: Für die Definition der Vollgeschosse ist der § 87 Abs. 2 LBauO M-V vom 18.04.06 anzuwenden.

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

g — Geschlossene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baulinie (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

V — verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Private Grünfläche / Uferzone (§ 9 (1) 15 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzgebot für Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)
Festsetzung zur Anpflanzung bestimmter Baumarten:
1 Cb: Crataegus laevigata (Rotdorn) 2 Cb: Carpinus betulus (Hainbuche)

Erhaltungsgebot für Bäume (§ 9 (1) 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)
St hier: Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen
Bä hier: Sammelstandort für Abfallbehälter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Gehrecht für die Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)

Altlastenverdachtsfläche (§ 9 (5) 3 BauGB)

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

festgesetzte Firstrichtung des Hauptdaches (§ 9 (1) 2 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude im Bestand

zukünftig entfallendes Gebäude

Böschung (Bestand)

Baum (Bestand)

Baum, zu fällen bei Planungsumsetzung

Flurstücksgrenze

457/4 Flurstücksnummer der Flur 1 der Gemarkung Wismar

1 Nummerierung des Baufensters

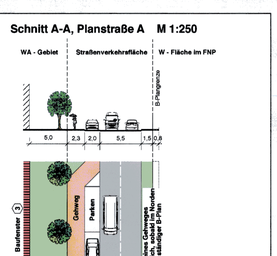
Brücke für Fußgänger- und Radfahrer

Kennzeichnung des Planausschnittes in der Planzeichnung

A A Fahrbahn der Planstraße A

Von Sichthindernissen, parken kraftfahrzeugen und sichthindernden Bewuchs freizuhaltende Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe

Schnitt A-A, Planstraße A M 1:250



Hinweis: Beim Straßenprofil handelt es sich um eine Empfehlung.
Das Straßenprofil ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert am 17. Dezember 2009 (GVOBl. S. 729) und am 12. Juli 2010 (GVOBl. S. 396)

Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 687/719), neu gefasst durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366/378)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542 (Inkrafttreten am 01. März 2010)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I Städtebauliche und grünordnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. Ausschluss und Einschränkungen von allgemeinen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 - Gartenbaubetriebe - und Nr. 5 - Tankstellen - BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig sind.

2. GRZ-Überschreitungen

2.1 GRZ-Überschreitung durch Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO)
Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von den in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 35 v. H. überschritten werden darf.

2.2 GRZ-Überschreitung am Wallensteingraben (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (6) und § 17 (2) BauNVO)
Gemäß § 16 (6) BauNVO wird für die Baugrundstücke in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, die direkt an den Wallensteingraben grenzen, festgesetzt, dass dort als Ausnahme eine geringfügige Überschreitung der mit 0,4 festgesetzten GRZ zulässig ist. Eine GRZ-Überschreitung ist als Ausnahme zulässig, wenn der Anteil der am Wallensteingraben festgesetzten Grundfläche, der direkt an das betroffene Baugrundstück angrenzt, für die GRZ-Berechnung in die Fläche dieses Baugrundstückes mit einbezogen wird, sofern die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ, einschließlich der zulässigen Überschreitung, eingehalten wird.

Hinweis: Mit dieser zulässigen Überschreitung ist die Überschreitung der GRZ durch entsprechende bauliche Hauptanlagen gemeint und bezieht sich nicht auf die in der Festsetzung 2.1 festgesetzte GRZ-Überschreitung durch dort bezeichnete bauliche Nebenanlagen.

3. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen, Carports und Stellplätze zulässig sind.
Für die Stellplatzfläche, die östlich direkt angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche des Wendeplatzes festgesetzt ist, wird bestimmt, dass dort nur die Anlage von offenen Stellplätzen zulässig ist.
Für die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) wird festgesetzt, dass diese ausschließlich in einer Reihe von mindestens 4 direkt aneinander angrenzenden Einzelgaragen bzw. 4 direkt aneinander angrenzenden Einzelcarports zulässig sind.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO)
Gemäß § 14 (1) BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen zur Kleintierhaltung nicht zulässig sind.
Nebenanlagen zur Abfallentsorgung dürfen nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit der Kennzeichnung „Bä" erstellt werden.
Es wird festgesetzt, dass als Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise eine bauliche Anlage in Form eines Gartenpavillons mit einer Grundfläche von maximal 25 qm zulässig ist.

5. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Gemäß § 23 (3) in Verbindung mit (2) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Terrassen usw. bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m überschritten werden dürfen, wenn die zusammengefassten Längen aller Überschreitungen von Bauteilen eines Gebäudes maximal 1/4 der zusammengefassten Längen aller Außenfassaden desselben Gebäudes betragen. Hiervon ausgenommen sind die Baugrenzen der Baufelder 1, 3 und 4, die an eine Straßenverkehrsfläche grenzen sowie die dem Wallensteingraben zuwandte parallel zum selben verlaufende Baugrenze des Baufeldes 6.

6. Abweichende Bauweise im Baufenster 6 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das im Osten des Plangebietes festgesetzte Baufenster 6 eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Für den Fall, dass innerhalb der dort festgesetzten Baugrenze ein Altenwohn- und Pflegeheim gebaut wird, ist es dort zulässig, Hausformen mit einer Länge von über 50 m zu errichten, in allen anderen Fällen gilt für das Baufenster 6 die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Am östlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes, parallel zur Böschungskante des Wallensteingrabens, wird in 2,00 m Breite ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
An der Einmündung der Planstraße A in die Poeler Straße wird südlich parallel der Verkehrsfläche der Planstraße A auf einer Länge von ca. 16,0 m in einer Breite von 1,80 m ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht für die Allgemeinheit und die öffentlichen Leitungsträger festgesetzt.

8. Höhenfestsetzungen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

8.1 Mindesthöhe Erdgeschossfußboden/Sockelhöhe
Gemäß § 16 (2) Nr. 4 in Verbindung mit § 18 BauNVO werden folgende Höhenfestsetzungen getroffen:
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) wird bei dem Bau von Wohngebäuden auf mindestens 3,10 m ü. HN und bei dem Bau von Gebäuden mit gewerblicher Nutzung auf mindestens 2,10 m ü. HN festgesetzt. Bei dem Bau von Wohngebäuden wird festgesetzt, dass die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) höchstens 3,60 m ü. HN betragen darf.

8.2 Gebäudehöhen
Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird für Gebäude in dem Baufenster 1 festgesetzt, dass eine maximale Gebäudehöhe von 16,10 m ü. HN nicht überschritten werden darf.
Für die Gebäude in dem Baufenstern 2 bis 6 wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhe maximal 15,10 m ü. HN (3,60 m max. EG-Höhe + 11,50 m Gebäudehöhe) betragen darf.

8.3 Straßen- und Geländehöhe
Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird für die Oberkante der Fahrbahn der Planstraße A eine Mindesthöhe von 2,90 m ü. HN festgesetzt. Beginnend an der Flurstücksgrenze zur Poeler Straße (Gehweghöhe ca. 2,55 ü. HN) ist nach 50,0 m in der Planstraße A diese Mindesthöhe herzustellen.

9. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Im Baufenster 1 ist entlang der Planstraße A die Fläche, für welche ein Gehrecht festgesetzt ist, von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hiervon ausgenommen ist die Herstellung eines Gehweges. Das Überkragen des Gehweges durch Gebäudeteile ist ab einer Höhe von 2,30 m über Gehwegoberkante zulässig.

10. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen ist, sofern eine Firstrichtung festgesetzt ist entsprechend dieser anzuordnen. Andere rechtwinklig zu dieser Hauptfirstrichtung stehenden Firstrichtungen sind bis zu einer Länge von 50 % der Hauptfirstrichtung zulässig.

11. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)
Zum Schutz vor Hochwasser ist das Gelände innerhalb des Plangeltungsbereiches mit Ausnahme eines 12,0 m breiten Gewässerschutzstreifens, gemessen ab der Böschungsoberkante des Wallensteingrabens, auf das Niveau von 2,90 m ü. HN anzufüllen.
In den Randbereichen zu angrenzenden bebauten Grundstücksflächen des Plangebietes ist es zulässig, zur Angleichung der Geländehöhe an die benachbarte Grundstücksfläche die Mindesthöhe von 2,90 m ü. HN zu unterschreiten (siehe auch Nr. 8.3).

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Ausgleich (§ 9 (1) Nr. 20 und (1a)BauGB, §202 BauGB)

12.1 Anlegen von offenen Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass offene Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung, z.B. breitfugige Pflasterung, anzulegen sind. Als Ausnahme ist es zulässig, bei Behindertenparkplätzen eine andere und möglichst tugendfreie Stellplatzbefestigung anzulegen.

13. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB) und Zuordnung zu den Eingriffsflächen (§ 9 (1a) BauGB)

13.1 Anpflanzgebot für Bäume
Bei Baumanpflanzungen sind Baumscheiben von mindestens 9,0 qm Flächengröße von Versiegelung frei zu halten und vor Befahren zu schützen.
Zum Anpflanzen von Bäumen sind Laubbäume der Mindestpflanzqualität "Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe gemessen" zu verwenden.
Es wird festgesetzt, dass gemäß § 9 (1) 25a BauGB südlich der Planstraße A im WA-Gebiet 10 straßenbegleitende Bäume der Baumart *Crataegus laevigata* (Rotdorn) gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Einzelstandorte anzupflanzen sind.
Für das in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" am östlichen Ende der Planstraße A festgesetzte Anpflanzgebot ist ein Baum der Baumart *Carpinus betulus* (Hainbuche) zu verwenden.
Für alle weiteren Baumpflanzungen sind Baumarten gemäß der Artenliste 1 zu verwenden. In den als zu bepflanzen gekennzeichneten Flächen innerhalb der Verkehrsflächen (an der Nordwestseite der Planstraße A und auf der Nordseite des Gehweges, westlich vom Wallensteingraben) ist jeweils mindestens 1 Baum zu pflanzen.
In den Freiflächen des allgemeinen Wohngebietes ist weiterhin pro angefangenen 350 qm versiegelter Grundfläche je 1 Baum zu pflanzen. Im Rahmen der aufgrund dieser Festsetzung anzupflanzenden Bäume sind nach Fertigstellung der Stellplatzanlage zwischen den Baufeldern 2 und 5 zuerst die zwei Bäume gemäß der Anpflanzgebote direkt angrenzend an die Stellplatzanlage im Südwesten des WA-Gebietes zwischen den Baufeldern 2 und 5 anzupflanzen. Die 10 straßenbegleitenden Bäume entlang der Planstraße A und die 3 anzupflanzenden Bäume innerhalb der Verkehrsflächen werden als Ausgleichsmaßnahme dem Bau der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet und sind nach Fertigstellung der Verkehrsfläche anzupflanzen.

13.2 Bindungen für Bepflanzungen
Gemäß § 9 (1) 25b BauGB sind in den als zu bepflanzen gekennzeichneten Flächen im Süden des Geltungsbereiches und innerhalb der Verkehrsflächen flächendeckend Sträucher heimischer Arten gemäß der Artenliste 2 in der Pflanzqualität "Strauch, Höhe 80-100 cm" anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang durch Pflanzen der Artenlisten 2 zu ersetzen. Es ist ein Pflanzraster von 1m x 1m einzuhalten. Bis max. 2 Durchgänge in einer Breite von jeweils max. 2 m zu den südlich an den Bebauungsplangeltungsbereich angrenzenden Flurstücken sind innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen zulässig.
Es wird weiterhin festgesetzt, dass diese mit Sträuchern zu bepflanzenden Flächen innerhalb der Verkehrsfläche als Ausgleichsmaßnahme dem Bau der Verkehrsfläche zugeordnet werden und nach Fertigstellung der Verkehrsfläche zu bepflanzen sind.

13.3 Baumerhaltung
An den gemäß § 9 (1) 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Baumstandorten und an den gemäß § 9 (1) 25a zur Anpflanzung festgesetzten Baumstandorten sind die Bäume dauerhaft zu erhalten.
Bei Abgang eines gemäß § 9 (1) 25b BauGB zu erhaltenden Baumes ist an diesem oder einem direkt angrenzenden Standort mindestens ein Baum der Artenliste 3 mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe" zu pflanzen.
Bei Abgang eines gemäß § 9 (1) 25a BauGB anzupflanzenden Baumes ist an diesem oder einem direkt angrenzenden Standort mindestens ein Baum der Artenliste 1 mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe" zu pflanzen.

Artenliste 1
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)

Artenliste 2
Acer campestre (Feldahorn)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius (Falscher Jasmin)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus compactum (Zwergschneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Artenliste 3
Salix viminalis (Korb-Weide)
Salix alba (Silber-Weide)
Salix triandra (Mandel-Weide)
Salix cinerea (Grau-Weide)

13.4 Dachbegrünung auf Garagen und Carports
Gemäß § 9 (1) 25 a BauGB wird festgesetzt, dass Dachflächen von freistehenden Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit einer mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken und mit auf diesem Standort überlebensfähigen Pflanzenarten zu bepflanzen sind.

14. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Es wird festgesetzt, dass für die Fassaden der Gebäude in den Baufenstern 1 bis 6 die Schalldämmmaße gemäß Tabelle 1 einzuhalten sind. Dabei müssen die hygienisch erforderlichen Luftwechsel in den von Schallschutzmaßnahmen betroffenen Räumen gewährleistet werden.

Tab. 1

Zu schützende Fassadenabschnitte	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res
Baufenster 1 westliche und nördliche Fassade	III	45 dB
Baufenster 1 östliche Fassade	III	35 dB
Baufenster 2 westliche und nordwestliche Fassade	II	30 dB
Baufenster 2 nordöstliche, östliche und südliche Fassade	I	30 dB
Baufenster 3	I	30 dB
Baufenster 4 nordöstliche und östliche Fassade	II	30 dB
Baufenster 4 süd-, westliche und nordwestliche Fassade	I	30 dB
Baufenster 5	I	30 dB
Baufenster 6	I	30 dB

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) LBauO M-V)

1. Dächer innerhalb der Baufenster 2 bis 6 und der Flächen für Nebenanlagen
Die Dächer sind als symmetrische Satel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und höchstens 50° auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder mit anthrazitfarbiger Hartdacheindeckung zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden in baulicher Anbindung an das Hauptgebäude sowie untergeordneten Anbauten am Hauptgebäude sind im Vergleich zu den Hauptgebäuden Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachform, Dachneindeckung und Dachneigung zulässig.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur auf Dachflächen der Hauptgebäude und in der Neigung der jeweiligen Dachflächen auszubilden. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

2. Außenwände innerhalb der Baufenster 2 bis 6 und der Flächen für Nebenanlagen
Zur Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Wandflächen oder geschlämmte Kalksandsteinfassaden in hellen Farbtönen zulässig. Weiterhin sind rote bis gelbrote (ähnlich Ziegelmauerwerk) Farbtöne zulässig. Holz als Fassadenmaterial ist nur zulässig, wenn weniger als ein Drittel der Fassadenfläche damit verkleidet und dieser farblich gestrichen wird.
Aufdoppelungen der Fassaden durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Für diese und für Wintergärten sind zusätzlich zu den Festsetzungen zur Außenwandgestaltung auch Leichtkonstruktionen aus Holz bzw. Metall in Verbindung mit Glas zulässig.
In den Randbereichen zu angrenzenden bebauten Grundstücksflächen des Plangebietes ist es zulässig, zur Angleichung der Geländehöhe an die benachbarte Grundstücksfläche die Mindesthöhe von 2,90 m ü. HN unterschreiten (siehe auch Nr. 8.3).

3. Fassadenöffnungen
Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Als Ausnahme sind liegende Formate ohne Unterteilung zulässig, wenn die hinter den Fenstern befindliche Nutzung (Bad, WC, etc.) zum Sichtschutz ein in oberer Raumhöhe befindliches liegendes Fensterformat erfordert.
Bei Glasflächen mit einer Breite von mehr als 1,50 m sind senkrechte Fenstergliederungen erforderlich.
Für das einzelne Gebäude sind die Farben für die Fensterrahmung jeweils einheitlich zu wählen.

4. Müllsammelanlagen
Stellplätze von Mülbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgitter zu versehen oder in eine eigenständige hochwertieideste bauliche Nebenanlage einzuhausen.

5. Werbeanlagen
Werbung im Allgemeinen Wohngebiet ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Fremdwerbung ist ausgeschlossen. Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen nur an der Erdgeschosszone der Fassaden der Hauptgebäude angebracht werden. Ausnahmsweise kann eine freistehende Werbeanlage im Bereich der westlichen Planstraße A gegenüber dem Baufenster 1 zugelassen werden. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,25 qm nicht überschreiten. Warenautomaten an oder vor den Fassaden der Hauptgebäude sind nicht zulässig.

6. Einfriedungen
Einfriedungen an der Planstraße A sind als Laubholzhecken und/oder als Holzzäune mit senkrechter Lattung bis max. 0,75 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.
Einfang von Terassen sind Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes nur als Holzkonstruktion in einer Länge von maximal 2,50 m je Terrassenseite und einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

7. 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.

Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 73/09 "Seniorenwohnanlage Poeler Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 31.03.2011 die Satzung für den Bebauungsplan Nr. 73/09 "Seniorenwohnanlage Poeler Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.02.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.03.2009 erfolgt.

Wismar, den 07.04.2011 Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 02.03.2009 unterrichtet und zur Abgabe auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliertungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar, den 07.04.2011 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 11.03.2009 bis zum 19.03.2009 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, donnerstags von 8.30 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 der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 07.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, den 07.04.2011 Der Bürgermeister

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 09.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den 07.04.2011 Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 25.11.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, den 07.04.2011 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.01.2011 bis zum 04.02.2011 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, donnerstags von 8.30 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 der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche 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 11.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, den 07.04.2011 Der Bürgermeister

7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 31.03.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den 07.04.2011 Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 14.06.2009 wird im Geltungsbereich des B-Planes als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, den 05. Okt. 2011 Leiter des Katster- und Vermessungsamtes der HWI und des Landkreises NWM

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 31.03.2011 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 31.03.2011 gebilligt.

Wismar, den 07.04.2011 Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, den 07.04.2011 Der Bürgermeister

11. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 31.03.2011 gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den 07.04.2011 Der Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung 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 09.04.2011 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 mit Ablauf des 09.04.2011 in Kraft getreten.

Wismar, den 12.04.2011 Der Bürgermeister

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 21.06.2005 (GVOBl. M-V S. 535) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 er