EIGENHEIMGEBIET FISCHKATEN - SÜD

SATZUNG

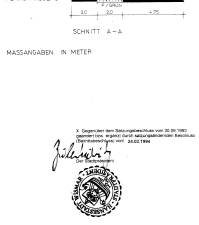
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19/91/2
GEMÄSS § 10 BAU GB
I.VERB. MIT § 83 BAUORDNUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie der Landesbauordnung (LBO) vom 06. Oktober 1994 (GVOBl. M-V S. 771), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Ausführungsgesetzes zur Verwaltungsgerichtsordnung und zu weiteren Gesetzen vom 20.05.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19/91/2 - Teilbebauungsplan - "Eigenheimgebiet Fischkaten Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL A PLANZEICHNUNG

M.1:500

STRASSENPROFILE



X Gegenüber dem Satzungsbeschluß vom 30.09.1993 geändert bzw. ergänzt laut satzungsänderndem Beschluß Öffentlichkeitsbeteiligung vom 24.02.1994

Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr.1 vom Baugesetzbuch - BauGB -
§§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4a Bau NVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 16 BauNVO)

I-II: III-IV — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

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

E — NUR EINZEL HÄUSER ZULÄSSIG
ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
D — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
O — OFFENE BAUWEISE
a — ABWEICHENDE BAUWEISE
— BAUGRENZE

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

— STRASSENBEREICHSFLÄCHE
— STRASSENBEREICHSBEGRENZUNG
V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH — ZWECKBESTIMMUNG
P — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
— ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.12 und Abs.6 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

— FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
ELT — ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT

6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

— GRÜNFLÄCHEN
— ZWECKBESTIMMUNG
— PARKANLAGE

7. WASSERFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1Nr.16 und Abs.6, § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

— REGENWASSERFLÄCHAN TEICHEN

8. LANDSCHAFTSSCHUTZ
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

— ANPFLANZEN: BÄUME
— ERHALTEN: BÄUME
— UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

— UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
GSP — ZWECK-BESTIMMUNG: SPIELPLATZ
St — STELLPLÄTZE
GGa — GEMEINSCHAFTSGARAGEN
— NUTZUNGSSCHABLONE (ART DER BAULICHEN NUTZUNG, ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, GRUNDFLÄCHENZAHL, BAUWEISE)
— GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— UMGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER MIT GRENZEN DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 9 Abs. 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
— FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
— UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS.2 NR.5 UND ABS.4 BAUGB)

x eingefügt

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

— WEGFALLENDE GRENZE
— VORHANDENE GEBÄUDE
— HOHE LINIEN
— SICHTWINKEL
— FLURSTÜCKSNUMMER
— SATTELDACH (§ 9 Abs.4 BauGB)
— FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
— ZUGUNSTEN
— BUSHALTESTELLE
— MÜLLSAMMELSTELLE
— FLURSTÜCKSGRENZE
— IN AUSSICHT GENOMMENE GRENZE

HINWEIS: LÄNGENMASSE UND HÖHENANGABEN IN METERN

TEIL B TEXT

A) Planungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 (1) Bau GB)

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

Allgemeines Wohngebiet WA

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 1 und 2 Bau NVO zulässig.

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

2.1 Bezugspunkt für die Höhenlagen (Traufpunkte aller überdachten Stellflächen und Garagen.

Für die nebeneinanderliegenden Gebäuden (Grundstücke und der Grundstücksfläche Richtung Wasserseite) ist der Bezugspunkt, aufgemittelt aller Bezugshöhenlinien herangezogen. Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 Bau GB zur Hälfte hinzuzurechnen.

2.2 Geschoßzahl
(§ 20 Abs. 1 Bau NVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sind bei der Berechnung der OFZ mitzurechnen.

2.3 Abweichendes Bauzeichen
(§ 22 (4) Bau NVO)

Bei der abweichenden Bauweise können die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 Bau GB) § 23 (5) Bau NVO)

Im gesamten Gartenbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Bau NVO zulässig, soweit sie nicht entgegenstehen.
Im Bereich der Planstraße A und B sind Garagen bis Carport bis 3 m an die straßenseitigen Baugrenze zulässig.

4. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) Nr. 11 Bau GB)

Die Planstraße B ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt.

5. Flächen oder Teile besonderer Anlagen und Freiflächen von den Einwirkungen der Immissionen
(§ 9 (1) Nr. 24 Bau GB)

5.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 b Bau GB)

Die in der Planzeichnung für zwei Anpflanzung und deren Erhaltung festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen in einer artgemischten Anlaßform zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
Erhaltung der Bäumen Hochstamm und der Anpflanzung und Neuanpflanzungen zur standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern.

x eingefügt

5.2 Bepflanzen für Baumflächen
(§ 9 (1) Nr. 25 a Bau GB)

Die in der Planzeichnung für die Bepflanzung und Begrünung vorgesehenen Flächen sind zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist mindestens mit einer Pflanze pro 1,0 m Grenzlänge einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen.

x eingefügt

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

Die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung anzusetzende Fläche ist als Naturbelassene Ausgleichsfläche festgesetzt.

x gestrichen

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 4 Bau GB in Verbindung mit § 83 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Dächer

Die mit SD festgesetzten Dachformen sind als symmetrische oder asymmetrische Satteldächer zulässig.
Die Dachneigung muß mit Ausgleichsmöglichkeiten, legende Dachfenster, Gaubenaufbauten und Dachaufbauten wird zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der geneigten Dachfläche nicht überschreiten.
Die Traufhöhe ist mit einem Dachabstand von max. 25 cm zu ausführen werden.
Traufhöhe und Firstpunktlage bis max. 50 cm zulässig.

2. Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände ist rotbraune gebrannte Blaue einzusetzen zulässig.
Zulässig ist eine Kombination mit Holz in den Giebelbereichen.

Nicht zulässig sind

Nichtglänzende Baustoffe z. B. Silikatgas, metallische Elemente einschließlich Verkleidungen aus Blechplatten, die andere Baustoffe imitieren (Imitationen).

3. Fenster

Fenster sind überwiegend als senkrechte Rechteckfenster zulässig.
Fensterdurchbrechungen sind bei Giebelwänden zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Giebelwandfläche einnehmen.

4. Höhenlage der baulichen Anlage
(§ 9 (2) Bau GB)

Die Oberkante der Fußbodenplatte darf bei Wohngebäuden im Mittel nicht mehr als 0,50 m über Oberkante anbauseitiger öffentlicher Straßenhöhe liegen.

5. Garagen

Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der Hauptgebäude zu erfolgen.
Die Garagen sind mit einem Flachdach zu versehen.

6. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie oder auf den Grundstücksgrenzen zur Vorgartenbereich sind als Holzlattenzäune zu ausführen.

Die Höhe der Einfriedungen der Vorgartenbereich, Abstand zwischen Gebäuden und Straßen 0,80 m, aber vorbeschriebene Gebäude nicht überschreiten.
Die Höhe der Einfriedungen Grundstücksgrenzen, die seitlichen Grenzen aufeinander den Bereich zwischen Gebäuden und Straßen und Zäunen in einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig.

7. Gestaltung von Werbeanlagen, Wäsche- und Müllplätzen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Planstraße A: Schwarzdecken (Friedrichsen Betriebsteile)
Planstraße C: Schwarzdecken (Friedrichsen Betriebsteile)

Verkehrsberuhigter Bereich: Verdichtete Baustoffe Baustoffen ohne Fugenanteilen

Bereich von den Garagen: wasserdurchlässiger oder fugenarme Baustoffe

Einfahrten: Verdichtetes Material oder Pflasterbelag

8. Lärmschutzmaßnahmen

Bereich LPB II : Gewerbliche Nutzung ist ausgeschlossen
Bereich LPB II : Lärmschutz nach DIN 4109 vorsehen
Bereich LPB II : Lärmschutz nach DIN 4109 vorsehen; Anderungsgleich Standardausführung

x eingefügt

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB wurdeand der aufstellungsbeschlüsse der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.08.1991. Der schließlich Bebauungsplan-Entwurf-Aufstellungsbeschlussen ist durch Abdruck in der "Ostsee-Zeitung" erfolgt.

Wismar, Der Bürgermeister

2. Die Ihr Bauamtsmang und Landesamt für Landesplanung und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern Schreiben vom 01.10.1991 und 11.10.1991 (Az. 1 - 5.342-1.1/91) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Wismar, Der Bürgermeister

3. Die Nachbarbürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB ist in der Zeit vom 1.82.1991 bis 02.02.1991 während der Dienstzeiten 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 18.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Rathaus der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 50, durchgeführt worden.

Die Nachbarbürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Frist von zuständigen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.01.1992 in der "Ostsee-Zeitung" erfolgreich bekannt gemacht worden.

Wismar, Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.04.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 29.06.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wismar, Der Bürgermeister

6. Die Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie Begründung haben in der Zeit vom 12.07.1992 bis zum 12.08.1992, während der Dienstzeiten montags, dienstags, mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Stadtplanungsamt der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 50, gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 3.7.1992 in der "Ostsee-Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wismar, Der Bürgermeister

7. Die nutzungsmäßige Beurteilung der ZU Äußerungen dargestellt beschränkt Hinsichtlich der begründeten Darstellung der Grenzzusätze gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung noch nicht erfolgt. Auf die rechtsverbindlichen Texte im Bebauungsplan wird verwiesen.
Regelbauwegnotiz können nicht akzeptiert werden.

Wismar, 7.3.94 Kämmerer

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach den öffentlichen Auslegungen geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom bis zum während der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie Montag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Stadtplanungsamt der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 50, gemäß § 3 Abs. 3 Bau GB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten, bis zum ... in der "Ostsee-Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wismar, Der Bürgermeister

9. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **30.09.1993 geprüft**. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, Der Bürgermeister

10. **Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.09.1993 von der Bürgerschaft gemäß § 10 Bau GB als Satzung beschlossen.**
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 30.09.1993 gebilligt.

Wismar, Bürgermeister

11. **Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß der Höheren Verwaltungsbehörde vom 4.11.1993 Az. 6.870.612.113/93.01.47 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.**

Wismar, Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden laut Ratsversammlungsbeschluß der Bürgerschaft vom **Eilt nicht** erfüllt.
Der Hinweise wurde beachtet. Dies wurde mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde vom **Eilt nicht** Az. 6.870.612.113.01.30.00 bestätigt.

Wismar, Bürgermeister

13. Die Satzung ist am ... mit dem Inhalt des Bebauungsplanes und der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) seit heute bei der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar bereitgehalten worden.

Wismar, Bürgermeister

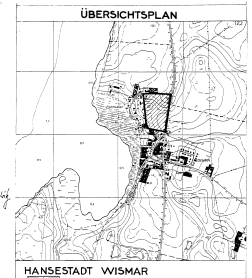
14. Die Erteilung der Genehmigung und die Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt werden kann, ist am **20.08.1994 mitbekanntgemacht** worden.
In der Bekanntmachung ist auf den Genehmigungsbeschluß der Verwaltung und Verbindlichkeit und Fristenverzichtet und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 3 Bau GB) hingewiesen worden.
Der Satzung ist **am 20.08.1994 in Kraft gestellt**.

Wismar, Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Bauleitgesetzbuch vom 31. Aug. 1990 (BGBl. II S. 1122), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung (kurz: Baugesetzbuch - BauGB - Maßnahmen-G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung über die zulässige Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132; zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 19. Dez. 1980 (BGBl. I S. 94)
- Gesetz über die Baunutzung (BauG) vom 23. Juli 1990 (GS. I Nr. 93)
- Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17. Mai 1990

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 19/91/2
EIGENHEIMGEBIET
FISCHKATEN - SÜD

BEARBEITUNG : STADTPLANUNGSAMT
MITARBEIT :

Wismar, 7. Januar