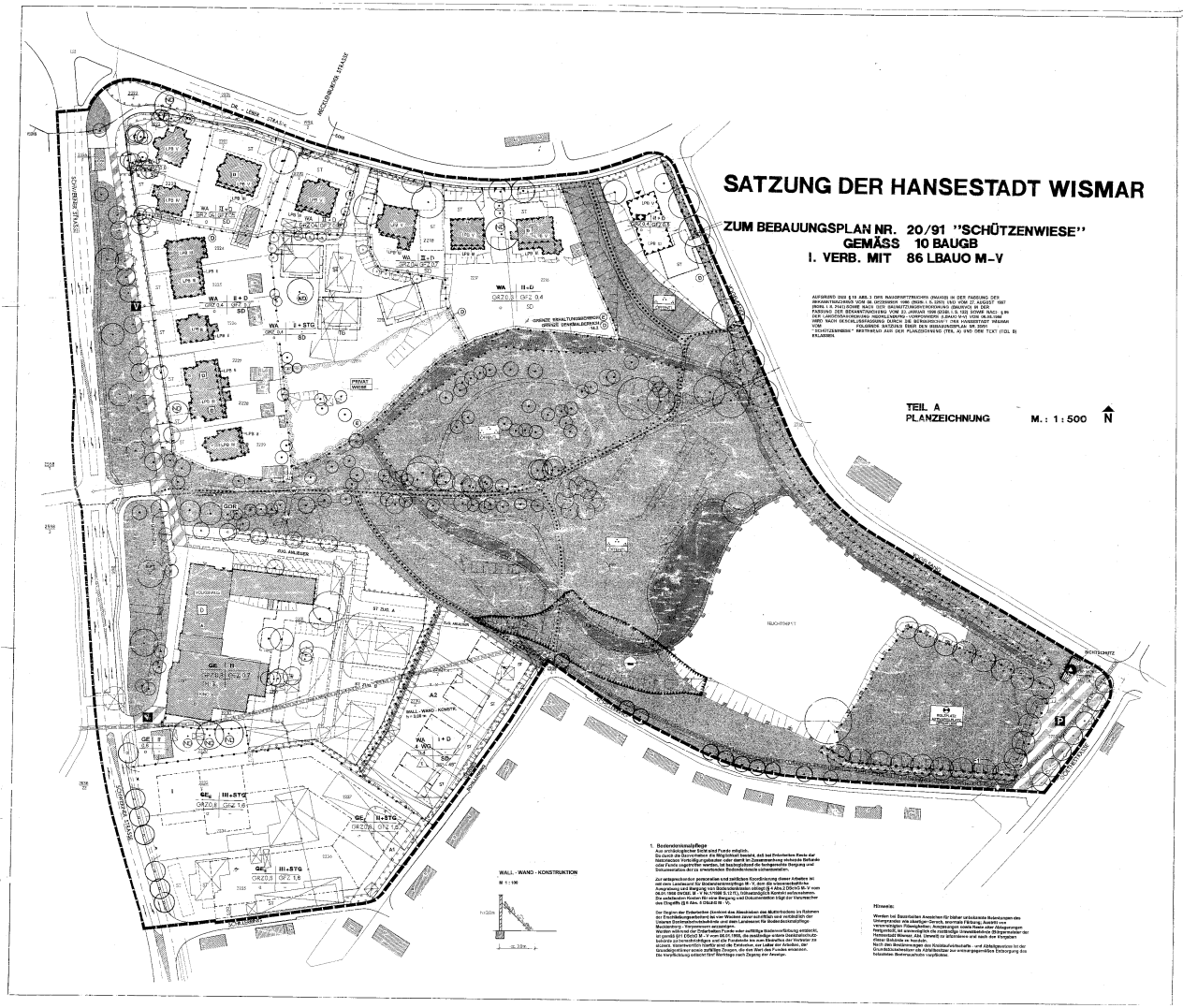


SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20/91 "SCHÜTZENWIESE" GEMÄSS 10 BAUGB I. VERB. MIT 86 LBAUO M-V

AUFGRUND DES § 10 ABS. 1 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27. AUGUST 1997 (BGBL. I S. 2141) SOWIE NACH § 86 ABS. 1 NR. 1 DER LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (LBAUO M-V) VOM 06.06.1998 (GVOBL. M-V S. 468), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 10.JANUAR 1999 (GVOBL. M-V S. 123) SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (LBAUO M-V) VOM 06.06.1998 (GVOBL. M-V S. 468), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 10.JANUAR 1999 (GVOBL. M-V S. 123) WIRD NACH DEM BESCHLUSS DER DER STADTVERTRETUNG VOM ..... FOLGENDER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20/91 "SCHÜTZENWIESE" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) SOWIE DEN TEXT (TEIL B) erlassen.

TEIL A PLANZEICHNUNG

M. : 1 : 500

N

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 § 4 u. § 8 BauNVO**

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach § 9 Abs. 3 BauGB ebenfalls die Folgeeinheiten zur Wohnungen zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO nach nutzungsbezogener Art zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Im Gewerbegebiet (Gb) sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 (BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
Zu sind zur Sicherung, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. **Überschreiten der Baugrenze nach § 23 Abs. 3 Satz NVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen einzelne untergeordnete Anbauten an den straßenzugewandten Gebäudeseiten die Baugrenze um höchstens 3,0 m überschreiten und in Ausnahmefällen maximal 10 der Baumfläche der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.

3. **Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 § 14 BauNVO**

Nebenanlagen zur Kleinkeltrung sind nicht zulässig.

4. **Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Die sichtwirksamen Sichtdreiecke an den Straßenmündungsbereichen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernden Bewuchs von mehr als 0,7 m Höhe über angrenzender Verkehrsfläche dauernd freizuhalten. Einzelbäume sind zulässig, die sind bis zur Höhe von 2,50 m anzulegen.

6. **Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

Die vorhandene Wasserfläche der Voldemarsgrabens ist zu erhalten. Im Bereich der vorsorglich Maßnahmen zu eine offene Wasserfläche anzulegen. Dazu soll Anschluß an das vorhandene und tiefreine von anzulegende Grabensystem erhalten.

6. **Flächen für Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB**

Aus wirtschaftlichen Gründen des Erdbaumaßes sind jeweiligen Arbeitsbrüchen zulassungen. Für die aus geplanten Wasserflächen ist das Anlegen von entsprechenden Böschungen erforderlich.

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

7.1 Die als Notstreifenstreifen für Hirse den Naturschutzrechtlichen gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Pflanzverbotszonen, die dem Schutz dienen, sind zulässig.

7.2 Das von der geplanten Parkanlage umgebene Dauergrünland auf dem Grundstück 123/15 zur Schaffung Streuobstwiesen und Weidengrünland ist dauerhaft zu erhalten. Die Nutzung ist mit Beginn der Bauarbeiten zur Erschließung des Gebietes, mit Ausnahme der Erschließung, die zur Realisierung der Maßnahme Nr. 7.3 dient, der Nutzung zu entziehen.

8. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB**

8.1 Auf den in Teil A gekennzeichneten Flächen sind als Gestaltelemente aus Dachziegeln der Arten Fledermaus, Fledermaus Gauben, Fledermaus, Dachfenster u.a. anzuwenden und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Die Parkplatzflächen an der Gestaltsmauer ist mit einer Pflanzung aus heimischen Schwachwuchs Mischbaum, z.T.a. 16 cm einzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

8.4 Auf der Fläche zwischen Schützenstraße und privatem Grundstücken ist eine dichte Gehölzfläche aus Bäumen und Dachsträuchern der Art Partrosen, Flieder, Falscher Jasmin, Forsythien, Spieren, Liguster, Pfeifenstrauch u.a. zu anpflanzen.

8.5 Im Allgemeinen Wohngebiet sind an den privaten Grundstückszugrenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen der Nr. 1 Lutzer- Straße und der Schützenstraße sowie mit Gebäuden begrünbare Flächen in einer Breite von mindestens 3,0 m der Arten wie 8.4 anzulegen. Eine Unterbrechung für notwendige Zufahrten ist zulässig.

9. **Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB**

Die in Teil A gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

10. **Straßenlärm § 22 Abs. 4 BauNVO**

Sonderlärm sind nur auf der zum dortigen Dorfgebiet gerichteten Gebäudeseite, Fenster- und Türöffnungen zulässig.

11. **Erhaltung baulicher Anlagen § 172 Abs. Nr. 1 BauGB**

Die in den auf den Beilageblatt 2 ausgewiesenen Gebiet vorhandenen Villengebäude sind zu erhalten.

12. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**

- Fläche A 1 (Gewerbebereich)

Auf der ausgewiesenen Verdachtsfläche sind nach Abriß der entsprechenden Gebäude oder Anlagen Altlastenuntersuchungen durchzuführen.
Notwendige Sanierungsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung durchzuführen.
Die ausgewiesene Verdachtsfläche ist im Zusammenhang mit dem geplanten Gebäudeabriss unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung zu sanieren.

- Fläche A 2 (Wallscheide)

Aufgrund geringfügiger Belastungen des anstehenden Bodens sind auf der gesamten ehemaligen Fläche zusätzlich 30 cm mächtige Oberbodenaufträge.
Soweit Baugrund in den anstehenden Boden durchgeführt werden (Gründungen, Ferdamen, Keller, Ver- und Entsorgungsleitungen u.ä.), sind für die Verwertung des anfallenden Bodenaushubes die abfallrechtlichen Verwertungsbestimmungen (LAGA TR 3) Z 1.2 zu beachten.

Für ca. Gutachten der SGS Cottrell Co vom 28. Januar 2000 ausgewiesenen Fläche in Bereich des Altlagers sowie der ehemaligen Gerbereiabwasserleitungen bedarf Ziffer Ziff. 11 der vorzeitigen Sicherung und Line-Gerneralsanierung und von Sanierung des Bodenbereiches durch Bodenaustausch zu erfolgen.

*13. **Flächen für Versorgungsanlagen oder die Verkehrsanlagen zum Schutz gegen schädliche Umweltbeeinflussungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB**

Bedingt in Teil A gekennzeichneten Bereichen in der Schweriner Straße und Dr. - Lutzer - Str. werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Beilage 1 der DIN 18005 überschritten. Für Neubauten bzw. Bauvorhaben in diesen Bereich sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 - Lärmgeschützt einer Planung - Richtwerten - Anwendbar.

Fläche F1 : Auf der Fläche F1 und Mitbetreiber zur Ausbreitung der von Altrapsöl- oder Rapsöl-ähnlichen Gerüchen sind folgende Anforderungen:
Art. 1 abfallrechtlich Ersatzpflanzung, Wall, Wand u.a. (nach Bemessung der Gutachter) Die Ersatzpflanzung ist mindestens 3 Jahre nach Beginn der Schadstoffaufnahme der ausgewiesenen Verdachtsfläche und der Schadstoffemissionen der Altrapsöldepots vorzunehmen.

Bauplatzrechtliche Festsetzung

1. Im mit dem Buchstaben F gekennzeichneten Gebiet sind die Bodenbewertungen, insbesondere Bodenbewertung und Pflanzenbewertungen zu erhalten. Diese sicherstellen Arbeiten an den sicherstellenden Gebäudeteilen sind in Gestalt und Material den Hauptbauteilen anzupassen. Materialien, die andere verschiedene Gestaltung, sowie sichtbare glänzender Oberflächen sind unzulässig.

2. Wallanlagen

3.1. Im gesamten Plangebiet und Werbeanlagen, diese keinen Bezug zu dem auf den Grundstücken befindlichen Einrichtungen stehen, unzulässig.

3.2. Anlagen der Außenwerbung dürfen die Brüstungskante der 1. OG nicht überschreiten.

3. Einfriedungen

3.1. Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

3.2. Bei Einfriedungen innerhalb der ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen sind Mauern unzulässig.

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 hat die Aufgabe des Aufstellens der Bauleitpläne der Hansestadt Wismar vom 16.05.1991. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 06.03.1991 beschlossen.

Wismar, 10.05.2000 Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 33 Abs. 1 LPlG mit Schreiben vom 04.03.1991 beteiligt worden.

Wismar, 18.05.2000 Die Bürgermeisterin

3. Die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 ist am 04.03.1991 beteiligt worden.

Wismar, 10.05.2000 Die Bürgermeisterin

4. Die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 ist am 04.03.1991 beteiligt worden. Die Gemeinde Zierow hat mit Schreiben vom 20.11.1991 die Stellungnahme vom 05.03.1991 abgegeben. Die Gemeinde Wedendorf hat mit Schreiben vom 05.03.1991 die Stellungnahme vom 05.03.1991 abgegeben. Die Gemeinde Rieps hat mit Schreiben vom 05.03.1991 die Stellungnahme vom 05.03.1991 abgegeben. Die Gemeinde Lübow hat mit Schreiben vom 05.03.1991 die Stellungnahme vom 05.03.1991 abgegeben.

Wismar, 10.05.2000 Die Bürgermeisterin

5. Die Bürgermeisterin hat am 27.10.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Wismar, 10.05.2000 Die Bürgermeisterin

6.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, eine Text Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.11.1994 bis einschl. 16.12.1994 während der Dienststunden im Rathaus der Hansestadt Wismar, Dienstgebäude Am Markt 1, Zimmer 1 und 2 und Dienstgebäude Am Markt 2, Zimmer 1 und 2 und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr öffentlich ausgelegen.
Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungszeit bei der Hansestadt Wismar, Bauamt, Dienstgebäude Am Markt 1, Zimmer 1 und 2 und Dienstgebäude Am Markt 2, Zimmer 1 und 2 und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr schriftlich eingebracht werden können, am 05.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wismar, 10.05.2000 Die Bürgermeisterin

6.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, eine Text Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.11.1994 bis einschl. 16.12.1994 während der Dienststunden im Rathaus der Hansestadt Wismar, Dienstgebäude Am Markt 1, Zimmer 1 und 2 und Dienstgebäude Am Markt 2, Zimmer 1 und 2 und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr öffentlich ausgelegen.
Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungszeit bei der Hansestadt Wismar, Bauamt, Dienstgebäude Am Markt 1, Zimmer 1 und 2 und Dienstgebäude Am Markt 2, Zimmer 1 und 2 und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr schriftlich eingebracht werden können, am 05.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wismar, 10.05.2000 Die Bürgermeisterin

7. Die Gemeinde hat den Bebauungsplan nach der geänderten Fassung vom 10.01.2000 gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, eine Text Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.01.2000 bis einschl. 10.02.2000 während der Dienststunden im Rathaus der Hansestadt Wismar, Dienstgebäude Am Markt 1, Zimmer 1 und 2 und Dienstgebäude Am Markt 2, Zimmer 1 und 2 und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr öffentlich ausgelegen.
Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungszeit bei der Hansestadt Wismar, Bauamt, Dienstgebäude Am Markt 1, Zimmer 1 und 2 und Dienstgebäude Am Markt 2, Zimmer 1 und 2 und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr schriftlich eingebracht werden können, am 05.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wismar, 10.05.2000 Die Bürgermeisterin

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Prüfung der Anregungen und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 20.04.2000 gem. § 2 Abs. 2 BauGB und Schreiben vom 30.11.2000 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 10.05.2000 Die Bürgermeisterin

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der 2. öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Prüfung der Anregungen und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 20.04.2000 gem. § 2 Abs. 2 BauGB und Schreiben vom 30.11.2000 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 10.05.2000 Die Bürgermeisterin

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Text Teil B sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.05.2000 bis einschl. 21.06.2000 während der Dienststunden im Rathaus der Hansestadt Wismar, Dienstgebäude Am Markt 1, Zimmer 1 und 2 und Dienstgebäude Am Markt 2, Zimmer 1 und 2 und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr öffentlich ausgelegen.
Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungszeit bei der Hansestadt Wismar, Bauamt, Dienstgebäude Am Markt 1, Zimmer 1 und 2 und Dienstgebäude Am Markt 2, Zimmer 1 und 2 und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr schriftlich eingebracht werden können, am 30.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wismar, 10.05.2000 Die Bürgermeisterin

11. Die Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, Text Teil B, wurde am 30.03.2001 von der Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 30.03.2001 gebilligt.

Wismar, 06.06.2001 Die Bürgermeisterin

12. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

Wismar, 06.06.2001 Die Bürgermeisterin

13. Die Genehmigungen des Bebauungsplanes mit den Art. 30 BauGB wurden mit Verfügung vom 30.06.2001 gem. § 6 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB genehmigt.

Wismar, 06.09.2001 Die Bürgermeisterin

14. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 30.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung (Teil A und Teil B) seit dem 13.08.2001 zur Einsicht bereitgehalten.

Wismar, 06.09.2001 Die Bürgermeisterin

15. Die Satzung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie der Ort, wo der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermann's Einsicht bereitgehalten wird, ist am 13.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, daß eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung unter den Voraussetzungen § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Mängel und Einflüssen von Entwicklungsvorschriften (§ 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB) beachtet werden.
Die Satzung ist am 13.08.2001 in Kraft getreten.

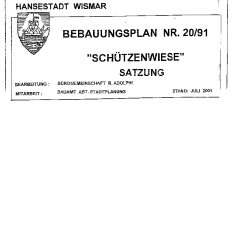
Wismar, 13.08.2001 Die Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 137)
- Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung des Bauleitplanes und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV81) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I Nr. 3)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVO M. S. 468, ber. S. 612) BS. S. 812)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern vom 13. Januar 1998 (GVO M. S.29)
- Gerichtskostengesetz des Landes M-V vom 06.01.1998 (GVO M. S/ M. 164)
- Gerichtskostenordnung vom 04.07.1998
- Ausfertigungsverordnung "Amtsblatt Wismar" - vom 08.12.1994

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:10 000



HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 20/91

"SCHÜTZENWIESE"

SATZUNG

BEARBEITUNG: BEROGSMENSCHAFT B. ADOLPH
MITARBEIT: BAUAMT ABT. STADTPLANUNG

STAND: JULI 2001