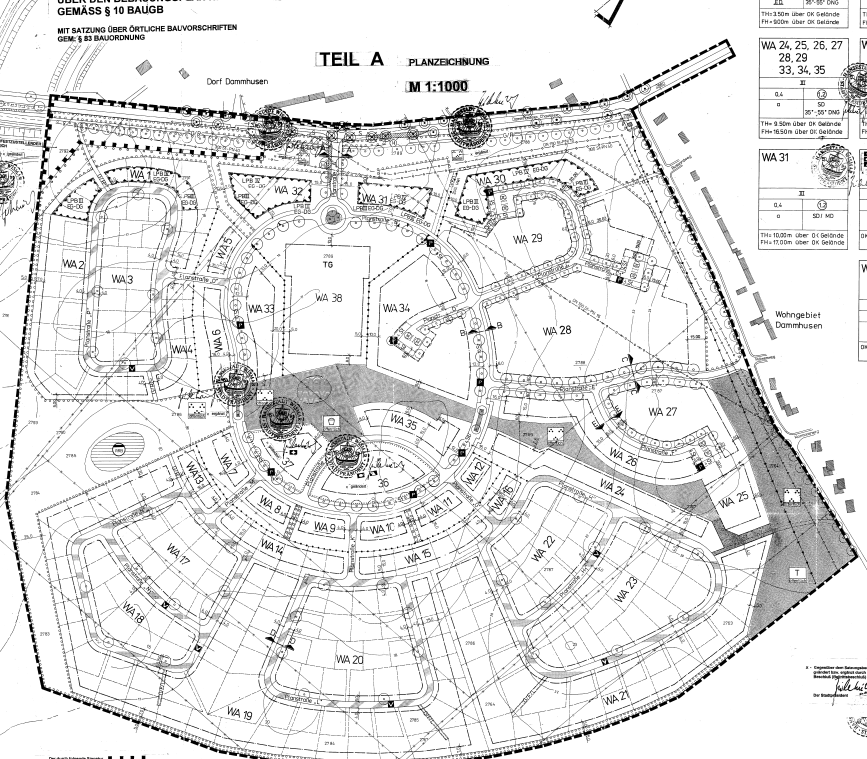
WOHNGEBIET DAMMHUSEN - SÜD

SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.27/92
GEMÄSS § 10 BAUGB

MIT SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
GEM. § 83 BAUORDNUNG

TEIL A PLANZEICHNUNG
M 1:1000



Der durch folgende Signatur ■ ■ ■ ■ ■ ■ gekennzeichnete geänderte Bereich ist mit der Signatur des Bebauungsplanentwurfs vom 25.11.1993 ausgenommen.
Für diesen Bereich wird eine zweite öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen zu den Stadtvertretersitzungen (1.2.95) über die eindeutsamerweisenden Planänderungen - erneuter Beschlußgrundsatz -

Die Bürgermeisterin Der Stadtpräsident

WA 1, 2, 3, 4, 13 14, 15, 16, 17, 18 19, 20, 21, 22, 23	WA 5, 6, 7, 8, 9 10, 11, 12
II 0,4 (0,6) o SD 35°-55° DNG TH= 3.50m über OK Gelände FH= 9.00m über OK Gelände	II 0,4 (0,6) o SD 30°-45° DNG TH= 6.50m über OK Gelände FH= 12.50m über OK Gelände
WA 24, 25, 26, 27 28, 29 33, 34, 35	**WA 30, 32**
II 0,4 (0,6) o SD 35°-55° DNG TH= 9.50m über OK Gelände FH=16.50m über OK Gelände	II 0,4 (0,6) o SD 35°-55° DNG TH= 9.50m über OK Gelände FH=16.50m über OK Gelände
WA 31	**36, 37**
II 0,4 (1,3) SD1 MD TH= 10.00m über OK Gelände FH= 17.00m über OK Gelände	II 0,4 (0,6) o / DKG = 17.00m über OK Gelände
WA 38	
II 0,6 (0,6) o / DKG = 17.00m über OKGelände	

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen — Erläuterungen — Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung — § 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4, Bau NVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9, Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 16 Bau NVO

(0,6) Geschoßflächenzahl als Höchstwert (GFZ)
0,4 Grundflächenzahl als Höchstwert (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
TH Traufhöhe als Höchstwert
FH Firsthöhe als Höchstwert
DKG Oberkante Gebäude als Höchstwert

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 22 u. 23 Bau NVO

o offene Bauweise
o abweichende Bauweise
g geschlossene Bauweise

nur Hausgruppen zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf — § 9 Abs. 1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB

Schule

soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(Kindergarten, Gemeinschaftsraum, u. ä.)
Sport Sportanlage (Ballspielplatz) dienende Geb. u. Einr.

5. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) gemäß § 42 (4a) StVO

öffentl. Parkflächen

Einzelgaragen

Tiefgarage

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Regenwasserrückhaltebecken

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs. 1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB

oberirdisch
Elektrofreileitung
unterirdisch
Erdgasleitung
DN 300 St - PN 16
Erdgasleitung
DN 150 St - PN 16
Erdgasleitung
DN 150 St - PN 10
Erdgasleitung

8. Grünflächen

öffentlicher Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Wasserflächen

10. 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

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzung von Hecken zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB

11. Sonstige Planzeichen

Anpflanzung von Hecken für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

St Stellplätze

HOTEL

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 Abs. 6 BauGB

LPG Leitungsrohr der Fernwärmeversorgung

Begrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Sperre des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 16 Abs. 5 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

Hausnummerhinweise

vorhandene Flurstücksgrenzen (z.B. 276/4 - Flurstücks - Nr.)

geplante Grundstücksgrenzen

entfernte Bäume im Straßenraum

vorhandene Bäume im Straßenraum

Schilfbeet

Teichpflanzung

Zeh- und Reihenweg

Baugestaltung — § 86 BauO

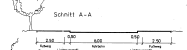
SD Satteldach (auch als Walm- oder Krüppelwalmdach)
MD Mansardendach
DNG Dachneigung
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

Nutzungsschablone

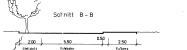
Baugebiet		
Zahl der Vollgeschosse		
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
Bauweise	Dachform	Dachneigung
Traufhöhe, Gebäudehöhe	Firsthöhe	

Straßenquerschnitte M 1:100

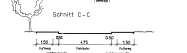
Schnitt A - A



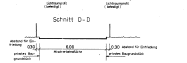
Schnitt B - B



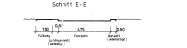
Schnitt C - C



Schnitt D - D



Schnitt E - E



SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27/92
GEMÄSS § 10 BAU GB i.V.m. MIT § 83 BAUORDNUNG

aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 944) und der Bauordnung des Landes vom 20. Januar 1992 (GVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (GVBl. I S. 486), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58), 133), und § 86 Bauordnung (LBO) des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern (BLV) vom 20.11.1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27/92 - Wohngebiet Dammhusen Süd - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

9.4 Vorhandene Bäume im Straßenbereich

Über den Erhalt oder Ersatz von Straßenbäumen muß im Rahmen der Erschließungsplanung entschieden werden.
Die - gekennzeichneten Bäume im Straßenquerschnitt der Planstraße "A" sind zu fällen.

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

10 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 Bau GB i.V.m. § 83 Bau O)

10.1 Baugestalterische Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete (außer "WA 31", "WA 36" und die Gemeinbedarfsflächen "36" / "37")

Dächer

Für die Dachform und Dachneigung sind die Festsetzungen der einzelnen Baugebiete maßgebend.
Dachaufbauten von Gebäuden sind mindestens 1,0 m unterhalb der Hauptfirsthöhe zu legen.
Dächer von Nebengebäuden und als Gebäudeteil oder mit einem Publikum ausgerichtete Gebäude sind mindestens 1,0 m hinter den Allgemeinen Wohngebäuden, und als Planzeichnerisch zu erstellen.

Außenwände

Zulässige Material

- Backsteinverblender
- verputzte bzw. gestrichene Bauten mit hellen Farbgebung
- andere Materialien sind bis zu 30 % der jeweiligen Wandfläche - ausschließlich der Fenster- und Türflächen - zulässig.

Nicht zulässig sind

- hochglänzende Baustoffe, z. B. Edelmetall, emaillierte Fassadenelemente ornamentaldichte Farbtöne u. ä.
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.

Für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas, Holz bzw. Metall zulässig.

Für Dachgestaltung sind nur zulässig

- einheitliche Dach- und Außenwandmaterialien
- einheitliche Farben für Gebäuden, Außenwände und Fenster

Nebenanlagen

Zulässiges Material für Garagen in Form von Gebäuden

- wie Hauptgebäude
- Holz

Bei - oder Blechdächer sind auch die Gebäuden und Grundstücken unterschieden sich in Farbgebung und Materialien - Ausnahmen zugelassen, die der Außenwandfarbe des Hauptgebäudes entsprechen.
Mülltonnen sind im straßenseitigen Bereich und Vorderbereiche oder durch Einfriedungen als sichtsicher, visuell, Pergolen und Holzblenden zu anschließen.

Garagen/Carports

Garagen und Carport dürfen Anlaß zu den Hauptgebäuden in derselben Fassadenmaterial und in derselben Farbgestaltung wie dem Hauptgebäude ausgeführt werden.
Abweichend von der Gestaltung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Falle Dell auch mit der Dachbedeckung des Hauptgebäudes und mindestens gleichwertiges Material verwendet werden.

Zulässiges Material für Garagen

- wie Hauptgebäude
- Fertigbaugaragen
- Carport Holz

Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Für die Ausführung von Zufahrten, Stellplätzen und Zugängen sind nur Verwendungen Betonsteine, Loseplatten und Natursteine zu verwenden. Die Pflasterung ist wasserdurchlässig zu verlegen.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als scheinte Hecke und Holzlattenzaun zulässig.
Für die vorhandenen und geplanten Einfriedungen und auch Maschendrahtzäune mit dahinterpflanzterter laterale Hecke bzw. Hecke mit Maschendraht Zwischenzaun zulässig.
Die Höhe der Einfriedungen beträgt maximal

- 1,20 m entlang der öffentlich - / Verkehrsflächen
- 1,80 m zu den Grundstücken und seitlichen Grundstücksgrenzen

Einfriedungen entlang der Nebenverkehrsflächen sind nur mit einem lichten Abstand von 0,30 m zur Straßenkante zu pflanzen.

Werbeanlagen (vs. Bau - Vorschriften)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der Form eines Hinweisschildes, Reklaschild - bis zur Ausformung des Gebäudes zulässig. Max. Größe der Reklaschilder ca. 1,0 m².

11 Lärmschutzmaßnahmen

Die Fassaden der Häuser müssen den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II, III und IV genügen.

Die Mindestschalldämmaß lauten:

	LPB II	LPB III	LPB IV
Außenwände (Lärm und Fenster gl. 9 m)	30 dB	35 dB	40 dB
Dachflächen in Wohnräumen (Mansardenfenster in Dachflächen gegenüber)			
ref. R w (Standard)	30 dB	35 dB	39 dB

- erhöhte Außenbauteile und Dächer müssen mindestens die folgenden Rechenbauteilen Massen aufweisen

	LPB II	LPB III	LPB IV
Rechenbauteilen Masse H	> 100 kg/m²	> 150 kg/m²	> 200 kg/m²

Für entwickelnde Bauteile sind die Tabellen 20 bis 29 des Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu beachten. Die Fenster sind für den LPB II und LPB III in entsprechenden Standard-Ausführungen mit Dichtung und Verglasung mindestens 4 mm Glas, LPB IV mindestens 6 mm Glas, ausgerüstet. Die Fenster sind für den Wärmedämmung, und der Fensterprofile gleichzeitig zu bestimmen.
Die Fenster sind mit Rollladen, Rollgitter, Jalousie, Lichtblende/ zur Nachtzeit bei geöffneten Fenstern (Lüftung) nicht Über Kritiks und Anlaßgrad, - den Unterschlußgrad für Wohn und Schlafräume wird festgesetzt.

Alle nicht gekennzeichneten Flächen - liegen im Lärmpegelbereich I (LBB - 00).
Die gewählten Fensterklassen gelten unter folgenden Voraussetzung
Die Fenster sind in Verbindung mit Rollladen, Rollgitter, Jalousie, Lichtblende in Zuge des Baus der Nachbargebäude zu ersetzen. Die Lärmpegelbereiche wurden auf der Grundlage eines Ein Schon- Stats bestimmt.

TEXTLICHER HINWEIS

Als Ausgleichsfläche für das gemäßnete Kompensationsdeficit erfolgt § 9 (Abs.1 Nr.20) und die vorliegende Satzung zwischen dem Vorhaben / Bereich/ und den Flächenbilanzen und Ausgleich.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Ausgleich und durch die Schaffung einer neuen Kleingartenanlage mit naturnaher Gestaltung in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes erbracht.

RECHTSGRÜNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmenrichtlinie) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)

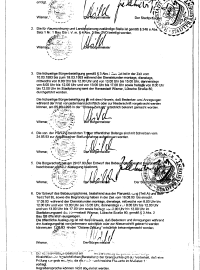
- Verordnung über die baulichen Nutzung von Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132, ber. S. 1548) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 40)

- Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990)

AUFSTELLUNGSVERFAHREN



ÜBERSICHTSPLAN

HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 27/92

WOHNGEBIET DAMMHUSEN SÜD

BEARBEITUNG : STADTPLANUNGSAMT
INTARBEIT : BÜRO FÜR ARCHITEKTUR
DIPL.ING. ARCH. BASALSTEIN, MA'MG

JUNI 1994