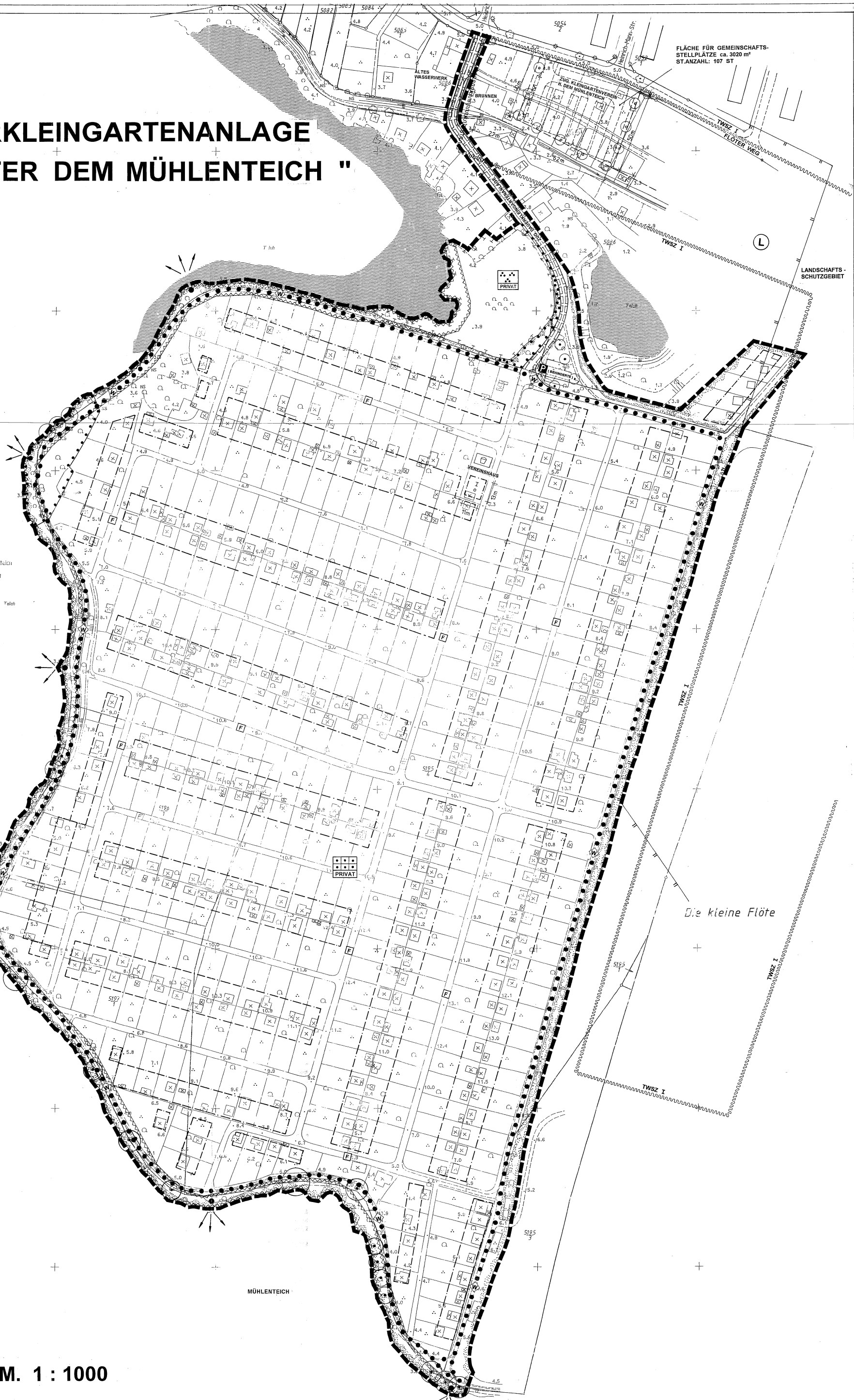
DAUERKLEINGARTENANLAGE " HINTER DEM MÜHLENTEICH "



N M. 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- BAUGRENZE
- OFFENE BAUWEISE

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

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- F ZWECKBESTIMMUNG: FUSSGÄNGERBEREICH
- W WANDERWEG

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

- GRÜNFLÄCHE
- ZWECKBESTIMMUNG :
  - PARKANLAGE
  - DAUERKLEINGÄRTEN
  - SPIELPLATZ

4. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- ERHALTEN VON BÄUME
- ANPFLANZEN VON BÄUME
- FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

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

- WASSERFLÄCHEN
- ZWECKBESTIMMUNG: TEICH

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN , STELLPLÄTZE , GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Gst ZWECKBESTIMMUNG: GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- TRINKWASSERSCHUTZZONE
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- ZWECKBESTIMMUNG: GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Dauerkleingärten -die Errichtung von Gartenhäusern zulässig.

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

Bei der Neuanlage eines Gartens ist eine Parzellengrösse von 400 m² nicht zu überschreiten.
Im Kleingarten ist ein Gartenhaus mit max. 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Gartenhäuser sind in offener eingeschossiger Bauweise zu errichten.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind max. 24 m² für Gartenhäuser zu überbauen, für ein Vereinshaus ist eine Baufläche von max. 11x13 m zulässig.
Eine Überschreitung der Baugrenze ist bis max. 2 m für die Errichtung von Terrassen zulässig.

5. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 4 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Trennwände für Terrassen und Sitzecken.

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

Die Errichtung von Zufahrten bzw. Parkplätzen ist nach den Richtlinien für Strassen in Trinkwasserschutzgebieten (RiSt Wag Ausgabe 1982) durchzuführen. Alle neuen baulichen Anlagen sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.
Alle Gartenwege innerhalb der kompakten Gartenanlage werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung -Fußgängerbereich- festgesetzt.

7. STELLFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen mit der Zweckbestimmung - GST - dienen dem Abstellen der Fahrzeuge der Kleingärtner.

8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 9 Abs.1 Nr. 12 und 14)

Das in der Kleingartenanlage anfallende häusliche Abwasser ist in abflußlosen Gruben zu sammeln und der Hansestadt Wisamr als abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft zu überlassen.
Die Errichtung der Abwasseranlagen (abflußlose Sammelgruben) in den Gärten ist bis zum 31.12.2005 abzuschließen.

9. FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN ODER BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Laubgehölzen entsprechend artspezifischer Abstände zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

9.2. Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Bindung für Bepflanzung festgesetzten Flächen sind dauernd zu unterhalten.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche ist die Feuchtgebietsvegetation zu erhalten. Eingriffe und Veränderungen sind unzulässig.

Zum Schutz des Gewässers - Mühlenteich - einschließlich seiner Befestigung und seines Bewuchses ist ein 7,00 m breiter Uferschutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 LBauO)

Dächer
Liegende Dachfenster, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind unzulässig.

Aussenwände
Die Aussenwände sind glatt zu verputzen und in weiss oder hellen Pastelltönen zu streichen (gilt für Massivhäuser).
Holzhäuser sind zulässig.

Einfriedung
Die Gartenparzellen sind zu den Wegen durch Hecken mit einer max. Höhe von 1,50 m einzufrieden, bei Eckgärten ist eine max. Höhe von 1,70 m zulässig.

Textliche Hinweise

1. Bodendenkmalpflege
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich.
Der Beginn der Erdarbeiten (konkret das Abschieben des Mutterbodens im Rahmen der Erschließungsarbeiten) ist vier Wochen zuvor schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg - Vorpommern anzuzeigen.
Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

2. Abfall
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorhaben dieser Behörde zu handeln.
Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

3. Verbote und Nutzungsbeschränkungen
Der Planbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) II.
Für Baumaßnahmen in Trinkwasserschutzzonen sind die im Trinkwasserschutzgebietsbeschluß (Trinkwasserschutzzonenverordnung für die Trinkwasserfassung der Stadt Wismar, Beschluß Nr. 30-7/85 vom 17.04.1985) enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen.
Nutzungsbeschränkungen ergeben sich desweiteren aus den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete Blatt W 101 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.
Im Bereich der TWSZ ist bei der Planung und Erneuerung von Straßen die " Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten " zu beachten.

4. Munition
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.

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.10.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 5.11.1994 erfolgt.

   Wismar, 30.05.00 Die Bürgermeisterin Der Präsident der Bürgerschaft

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17, 20 LPIG sowie Anzeige-Erlaß vom 06. 05. 1996 beteiligt worden.

   Wismar, 30.05.00 Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 12.04.2000 bis zum 19.04.2000 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, Abt. Stadtplanung der Hansestadt Wismar, Beguinenstraße 4, durchgeführt worden.

   Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 8.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Wismar, 30.05.00 Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.03.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Wismar, 30.05.00 Die Bürgermeisterin

5.1 Die Bürgerschaft hat am 25.05. 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

   Wismar, 30.05.00 Die Bürgermeisterin Der Präsident der Bürgerschaft

5.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.06.2000 bis zum 17.07.2000 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, Abt. Stadt planung der Hansestadt Wismar, Beguinenstraße 4, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 3.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

   Wismar, 20.07.00 Die Bürgermeisterin

6. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 28.09. 2000 geprüft.
   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Wismar, 6.10.00 Die Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.09. 2000 von der Bürgerschaft gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft am 28.09. 2000 gebilligt.

   Wismar, 6.10.00 Die Bürgermeisterin Der Präsident der Bürgerschaft

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

   Wismar, 6.10.00 Die Bürgermeisterin

9. Die Übereinstimmung des Bebauunsplanes mit dem am 28.09. 2000 gefaßten Beschluß wird bestätigt.
   Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

   Wismar, 6.10.00 Die Bürgermeisterin

10. Der Beschluß des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 7.10. 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am **8.10. 2000** in Kraft getreten.

    Wismar, 9.10.00 Die Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

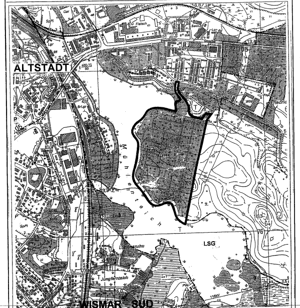
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Jan. 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Plan ZV 90) vom 18. Dez. 1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GS Meckl. - Vorp. Gl. Nr. 2130 - 3)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern vom 18. Februar 1994

SATZUNG

DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36/94 GEMÄSS § 10 BAU GB I.VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141) 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 28. [illegible] folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36/94 "Dauerkleingartenanlage Hinter dem Mühlenteich" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 36/94 " DAUERKLEINGARTENANLAGE HINTER DEM MÜHLENTEICH "

BEARBEITUNG: BAUAMT / ABT. STADTPLANUNG

STAND: AUGUST 2000