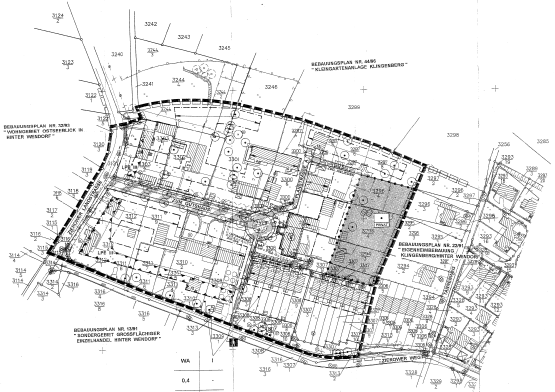
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52/99

" WOHNGEBIET GUTSHOF HINTER WENDORF "

TEIL A PLANZEICHNUNG



EMPFEHLUNG FÜR STRASSENPROFILE M. 1 : 100

ZIEROWER LANDSTRASSE

STRASSE ZUM GUTSHAUS

PLANSTRASSE A

PRIVATE WOHNWEGE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

LEGENDE

- KFz - Kraftfahrzeuge
- R - Radfahrer
- F - Fußgänger
- G - Gäste, (Behindertengerechtes)

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)
(§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)

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

0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE AUF HÖCHSTMASS

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

o	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE

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

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	VERKEHRSRECHTLICHEN BESCHRÄNKTER ZWECKBESTIMMUNGEN
KFz	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
F	FUSSGÄNGERBEREICH
	VORGÄRTENGRÜN

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

	GRÜNFLÄCHEN
PRIVAT	ZWECKBESTIMMUNG: GARTENLAND

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

	AMPFLÄCHEN WÄLDER
	EINZELNEN BÄUME
	NATURDENKMAL

7. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

	LÄNGSERZÄUNG VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTETE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	BEI SCHMALEN FLÄCHEN
	UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VON SCHADLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BIMSCHG - IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	FLURSTÜCKSGRENZE
1,8 087	FLURSTÜCKSNAMMER
	VORSPRÜNGLICHE GRENZE
	VORHANDENES GEBÄUDE
	NEGFÄLLENDES GERÄUDE
	SICHTWINKEL
STD	STIELLEITER (§ Abs. 4 BauGB)
1,0 48°	DACHNEIGUNG
	FIRSTRICHTUNG (§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	WÖSTVALLENDE RÄUME
ZUG	ZUGWINDEN .....
	GRÄNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES ÄNDERUNGSEN BEBAUUNGSPLANES
1,0 LPB II	LÄNGSPEGELBÄRRICH II
M	ABFALLSTELLPLATZ FÜR MÜLLENTSORGUNG

HINWEIS: LÄNGENMASSE UND HÖHENANGABEN IN METERN

TEIL B (TEXT)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Ausnahmen von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Abs3 ausnahmsweise nicht zulässig.

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

2.1. Ausnahmen von Überschreitungen der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl unzulässig.

3. Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Überschreiten der Baugrenze sind für untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone u.a.m.) wenn ihre Länge max. 1/3 der Gesamtfassadenlänge beträgt, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nur in einer Tiefe von Abs. 1,50 m zulässig.

4. Höhenlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 16 BauNVO)

Sämtliche Höhenlagen sind in sockelnähiger und straßenseitiger Grundstücksbereich auch oberhalb der Baugrenzen zulässig.

Die straßenseitige Baugrenze darf nur für Balkonanlagen bis Einhaltung des Gesamtbreite der Balkonanlagen überschritten werden.

5. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

6. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante der Erdgeschossfußboden darf von Mittelmaßstab höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse) über den zugehörigen Fußweges.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen zu einer unzumutbaren Härte führen oder Ausnahmen aus Gründen der Ansichten an den Grenzen der Rasenbearbeitung bedingen sollte.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen innerhalb der Sichtflächen / Sichtdreiecke an der Straßeneinmündung sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzung ständig zu halten. Ausnahmsweise können ausnahmsweise Ausnahmen zulässig sind einzelne nicht-ortsfeste Verkehrsfähige baumartige Bepflanzungen sind einzelne nicht-ortsfeste Stämme bis einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

8. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist, wenn eine Abweichung festgesetzt ist, entsprechend dieser anzuordnen. Andere Hauptanlagen zu dieser Hauptanlagen abweichende Firstrichtungen sind bis zu 10 % der Hauptfirstlänge zulässig.

9. Nebenanlagen/nicht Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. Dächer

Die Dächer sind als symmetrische Satel-, Krüppel- Walm- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis brauner Hartdachdeckung zu decken. Garagen oder vorliegenden Garagenvorplätzen sind ausgenommen.

Garagen, Nebengebäuden sowie untergeordneten Anbauten mit Flachdächern sind in Anpassung an den Hauptgebäuden Ausnahmen von den Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zulässig.

2. Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände sind nicht zugelassen Materialien auch oder verwandte Materialien und Farben, die eine Ähnlichkeit mit hellen Farbtönen zulässig.

Andere Baustoffe wie z.B. Glas dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 20 % einer Fassade in Anspruch nehmen, ausgenommen der Fenster- und Türöffnungen.

Aufdoubelungen der Fassaden durch Einer, Loggien und tiefere Eingangsbereiche sind zulässig. Fassaden, die zurückgesetzt sind zweifach zu den Fassadenzügen der Außenwände sind zulässig. Auch Balkonverkleidungen aus dem Stoff Metall in Verbindung mit Glas zulässig.

Die Garagen sind für die unter Ausführung 1 die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen.

3. Fassadenöffnungen:

Fenster sind als stehende Rechteckfenster vorzusehen. Liegende Fenster dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfeiler deutlich in stehende Fenster unterteilt werden.

Fensterglasflächen sind nur Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,50 m erforderlich.

Für die einzelne Gebäude sind die Farben für die Fensterrahmung jeweils einheitlich zu wählen.

4. Werbeanlagen

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist ausgeschlossen.

Werbung ist nur an den Hauptanlagen im Bereich der Erdgeschossebenen bis an Ebenen zulässig. Die Größe der Schilder darf max. 0,40 m x 0,60 m betragen.

Das Anbringen von Automaten an Fassaden der Gebäude ist nicht zulässig.

5. Einfriedungen

Einfriedungen an den Straßen und an den seitenstehenden Grenzflächen sind bis zu 1,20 m Gesamthöhe zulässig. Die Gesamthöhe darf zulässig bis max. 1,20 m Höhe, bezogen auf die Fertigstellung der zugehörigen Erschließungsanlagen, zulässig.

Kleine Mauerscheiben, die eine Länge von 2,00 m und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, sind zulässig.

Für die Hofeinfahrten und seitlichen Einfriedungen sind neben Heckenbepflanzungen auch Maschendrahtzäunen in Verbindung mit Hecken einer Höhe von 1,20 m zulässig.

6. Gestaltung von Vorkehrungen und sonstigen baulichen Flächen

Als Gestaltungsart für die verkehrsrechtlichen Bereiche und die Gehwege und Hofeinfahrten, wie Hofeinfahrten, Bereichen und Pflasterstreifen zu verwenden.

Die Garagenvorplätze, Einfahrten und private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie wassergebundenen Decken mit Kalkzusatz, Schotterrasen, Rasen- und Betonrasenflächen mit oder ohne Rasenfugen, zu befestigen.

II. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

1. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsimmissionen zu treffen.

2. Die Außenbauteile von Nau- und Aufenthalten müssen mindestens folgendes Anforderungen nach DIN 4109, Teilweise 8 Anlaßtitzen der Schallschutzes zum Schutz gegen Außenlärm genügen.

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenbauteilbauteile in Wohnungen
LPB III	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

3. Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ ist auf der Grundlage der als normierte Bauteildämmung bauseitenseits eingeführten DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen.

4. In den mitgekennzeichneten Lärmpegelbereichen III sind Außenflächen von nur Schlafen gewidmeten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, deren Schalldämm-Maße mindestens die für die jeweiligen resultierenden Schalldämm-Maße von Außenwänden erfüllen müssen.

IV. Hinweise

1. Verhalten bei Auffinden von Bodenkleinfunden

Wenn während der Erdbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen erkannt werden, ist gem. § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) und nach Durchführung der Bodenarbeiten die Leitung des Amtes / Fachstelle bei dem Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu empfehlen. Verantwortlich sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Erdarbeiten. Bei Auftreten von auffälligen Funden, die der Wert des Fundes kennen. Die Wiederherstellung erfordert 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Anzeige des Baubeginnes

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Die Bodenarbeiten sind so rechtzeitig vor Beginn der Bodenarbeiten mitzuteilen. Die Bodenarbeitsfläche bis zum Eintreffen des Landesamtes und eventuell auftretenden Funde gem. § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverändert zu lassen und bearbeiten. Dadurch verzögerungsbedingten oder Bauunterbrüchen verhindern (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. Verhalten bei Auftreten von Munitionsfunden

Nach bisherigen Erkenntnissen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Wohnbereich vorgesehenen Flächen Munitionsfunde vorkommen. Es wird empfohlen, daß vor Beginn der Erdarbeiten, Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten im Grundwasser Vorsicht durchzuführen.
Sollten bei diesen Arbeiten kontaktsensibelnde Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle sofort einzustellen und die Kampfmittelbeseitigung unverzüglich und gezielt und der Munitionsgegenstand zu benachrichtigen.

4. Schutz von Bäumen und Gehölzen

In der Heimatstadt Wismar gilt die Verordnung zum Schutz von Bäumen und Gehölzen vom 1. Dezember 1995. Es wird der Hinweis erteilt, daß Bäume ab einem Stammumfang von einschließen 80 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden dauernd zu erhalten, soweit nicht andere gesetzlich. Für solchen unzulässigen Fällungen ist eine Genehmigung der untere Naturschutzbehörde erforderlich.

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Bau 09 aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 28.07.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 06.02.1999 erfolgt.

Wismar, 06.06.2001 Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 3 BauGB sowie Anzeige - Erlass vom 06.05.1998 beteiligt worden.

Wismar, 06.06.2001 Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB ist in der Zeit vom 31.01.2000 bis zum 11.02.2000 während der Dienststunden durchgeführt. Mittwoch: 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 18.30 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, Abt. Stadtplanung, der Hansestadt Wismar. Begründung/Umweltbericht, Auslegeartikel wurden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Frist zur Auslegung abgegeben werden können, durch Bekanntmachung im Wismarer Wochenblatt am 31.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wismar, 06.06.2001 Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind die Nachbargemeinden gem. § 4 BauGB sowie § 2 Abs. 2Gbes3B mit Schreiben vom 31.01.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 06.06.2001 Die Bürgermeisterin

5. Der Bürgerschaft hat am 29.06.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Wismar, 06.06.2001 Die Bürgermeisterin

5.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) mit Begründung haben in der Zeit vom 17.07.2000 bis zum 17.08.2000 während der Dienststunden (montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags bis 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr) im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilungsleitung Stadtplanung, öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich unter der Bekanntmachung vom 06.07.2000 im Wismarer Wochenblatt gemacht worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind als die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, 06.06.2001 Die Bürgermeisterin

6. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 3 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB am 27.10. 2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, 06.06.2001 Die Bürgermeisterin

7. Der Satzen Anzeigen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wurde am 06.05.2001 von der Bürgerschaft gemäß § 10 Abs.2 BB ab Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft am 06.05.2001 gebilligt.

Wismar, 06.06.2001 Die Bürgermeisterin

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

Wismar, 24.07.2001 Die Bürgermeisterin

9. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes und dem am 31.05.2001 gefaßten Beschluß sowie mit der ausgelegten Begründung (Teil B) wurde am 07.06.2001 im Wismarer Wochenblatt ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurd beurkundet ausgefertigt.

Wismar, 24.07.2001 Die Bürgermeisterin

10. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Begründung der Planzeichnung (Teil A) und der Text (Teil B) wurde am 31.05.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit 25.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigungspflicht der Satzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Abs. 2 Bau GB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach §§ 44 Abs. 4 Bau GB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 25.06.2001 in Kraft gesetzen.

Wismar, 25.06.2001 Die Bürgermeisterin

Der satzungsmäßige Beschluß am 14.02.2000 wird als richtig dargestellt bestätigt.
Wismar, 6.6.2001
Die Bürgermeisterin
i.V. Schwarz

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die baulichen 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 (GVO Bl. M-V S. 468)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern vom 18. Februar 1994

SATZUNG

DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52/99 GEMÄSS § 10 BAU GB I.VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) BauGB 1997sowie nach der Bauordnung (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVO Bl. M-V S. 468) und nach der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung vom 18.02.1993 (GVO Bl. M-V S. 67), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesverfassung vom 06.05.1998 (GVO Bl. M-V S. 468) und nach Durchführung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 25.02.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgendes Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52/99 "Wohngebiet Gutshof hinter Wendorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 10 000

HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 52/99
" WOHNGEBIET GUTSHOF HINTER WENDORF "

BEARBEITUNG: BETARBEIT:

STAND: FEBR. 2001