Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft vom 25.06.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße" der Hansestadt Wismar für das Gebiet zwischen der Kleingartenanlage „Klingenberg" im Nordwesten, der Böschung am Wanderweg von der „Erwin-Fischer-Straße" durch den Pappelwald zum Seebad „Wendorf" im Nordosten, der Garagenanlage an der „Erwin-Fischer-Straße" im Südosten und der Eigenheimbebauung „Erwin-Fischer-Straße" im Südwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A : Planzeichnung i.M. 1:500 (Teilbereich 1 u. 2)

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

1. Festsetzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Teilbereich 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Teilbereich 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,3 – maximale Grundflächenzahl
- GR 300 m² – maximale Grundfläche
- TH 5,50 m – maximale Traufhöhe über dem Bezugspunkt
- FH 8,00 m – maximale Firsthöhe über dem Bezugspunkt

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- E – nur Einzelhäuser zulässig

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

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V – verkehrsberuhigter Bereich
- eingeschränkte Durchfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Abwasser "Pumpstation" und Elektrizität "Trafostation"

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

- Grünflächen "Dorfgemeinschaftsgrünanlage für die Öffentlichkeit"
- Grünflächen "Wirtschaftsweg"
- Grünflächen
- Parkanlage
- Ausgleichsgrün
- Wiese
- Kinder- und Jugendspielplatz
- Gehölzfläche

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- B – Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts -Biotop-
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- Künftig fortfallende Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB)

- D – Einzeldenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen und Kennzeichnungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- M1 – Flächen für Kompensationsmaßnahmen

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 86 LBauO M-V)

- 35° - 45° – Mindest- bzw. Höchstmaß der Dachneigungsbereiche der Hauptbaukörper
- SD – Satteldach
- WD – Walmdach
- Einfriedungen nur in Form von Feldsteinmauern inkl. Bepflanzung, Höhe max. 0,70 m
- Abfangung in Form von Feldsteinmauer
- Firstrichtung

3. Darstellung ohne Normcharakter

- Schnitte
- Geländebachsen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- 42/1 – Flurstücksnummer
- bestehende bauliche Anlagen
- künftig fortfallende bauliche Anlagen
- 25,97 – bisherige Geländehöhe ü.NN.
- Kanaldeckel
- P – geplante Parkflächen
- angrenzende Bebauungsplan Nr. 44/96
- Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44/96
- Abfall- und Wertstoffsammelplatz (privat)

Straßenprofil i.M. 1:100

Schnitt A-A

Straßenprofil i.M. 1:100

Schnitt B-B

Straßenprofil i.M. 1:100

Schnitt C-C

Straßenprofil i.M. 1:100

Schnitt D-D

Geländeauftragungsprofil i.M. 1:100

Schnitt E-E

Geländeauftragungsprofil i.M. 1:1.000 / 100

Achse 1

Geländeauftragungsprofil i.M. 1:1.000 / 100

Achse 2

Geländeauftragungsprofil i.M. 1:1.000 / 100

Achse 3

Teil B. Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 4 und 14 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Für die Hauptnutzung vorgesehene Nebenanlagen und Einrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
(1) Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes. Die zugehörige Erschließungsanlage ist je nach Lage des Baugrundstücks die öffentliche Verkehrsfläche oder die privaten Erschließungsstraßen.
(2) Bei abfallendem Gelände ist der untere Bezugspunkt entsprechend dem natürlichen Höhenunterschied zu vermindern. Ausnahmsweise können Abweichungen um bis zu 0,30 m zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren, z.B. aus Gründen der Einschleifung einer Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche zugestimmt wird.
(3) Für die festgesetzten Traufe und Firsthöhen ist der untere Bezugspunkt maßgebend.

2.2 Grundfläche
Innerhalb der privaten Erschließungsstraßen ist unabhängig von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) eine Vollversiegelung möglich. Diese Versiegelung ist nicht an die für die Baugrundstücke festgesetzte GRZ anzurechnen.

3. **Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

3.1 Vortreten von Gebäudeteilen (§ 23 BauNVO)
Ein Vortreten vor die Baugrenzen von max. 1,50 m ist durch Vorsprünge, Erker und Terrassen auf insgesamt 25 % der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Davon ausgenommen sind die an der zugehörigen Erschließungsanlage (öffentlichen Verkehrsflächen oder privaten Erschließungsstraßen) angrenzende Baugrenze. Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

3.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO i. V. mit § 23 BauNVO)
(1) Die Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, den privaten Erschließungswegen und der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche M1) dürfen von oberirdischen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.
(2) Garagen und Stellplätze mit einem Schutzdach (Carports) müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, den privaten Erschließungswegen und der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche M1) einhalten. Stellplätze ohne Schutzdach dürfen ohne Abstand zur Straße errichtet werden.

4. **Mindestmaß der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
4.1 Die Wohnbaugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 600 m² nicht unterschreiten. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen sind nicht an die Mindestgrundstücksgröße anzurechnen.

5. **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
5.1 In den Teilen des allgemeinen Wohngebiets mit den Bezeichnungen WA 2, WA 3 und WA 4 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dieses gilt nicht für die Teilfläche WA 1, hier sind bis zu neun Wohnungen zulässig.

6. **Flächen für die Aufschüttung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
6.1 Auf der Fläche für die Aufschüttung sind Geländeaufträge bis zu einer Höhe von 1,50 m über der im Teil A (Planzeichnung) dargestellten Geländehöhen zulässig.

7. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1 a BauGB i. V. mit § 18 BNatSchG)
7.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche M1) sind auf den verbleibenden Teilflächen außerhalb des geschützten Biotops Kleingewässer und das zu erhaltende Weidengebüsches (innerhalb der Pflanzbindungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) extensive, maximal zweischürige Wiesenflächen anzulegen. Auf der Fläche sind mindestens 9 hochstämmige Bäume einheimischer, wild vorkommender Arten in der Pflanzqualität 15-18 cm Stammumfang in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7.2 Das gesetzliche Biotop Kleingewässer innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche M1) ist zu entschlammen und anschließend der naturnahen Bisichungsentwicklung dauerhaft zu erhalten sowie vor Beeinträchtigungen zu schützen.
7.3 Im Bereich des Kleingewässers innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche M1) sind mindestens zwei Lesesteinhaufen in der Maßen 2 m x 1 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
7.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur Trennung verschiedener Nutzungen, zwischen dem Wohngebiet WA 3 und der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche M1), eine freiwachsende mindestens einreihige Hecke aus Bäumen/Sträuchern der Arten wie Forsythien, Deutzien, Kolkwitzien, Weigelien, Schneeballen, Spieraen, Flieder und ähnliche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für alle Anpflanzungen von Sträuchern und Mindestqualitäten von 60-100 cm zu verwenden.
7.5 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Dehlöcksche" und „Parkanlage" (Maßnahmefläche M2) sind alle vorhandenen Pappeln zu fällen und zu roden. Auf 30 % der Fläche sind naturnahe Gehölzflächen, auf 70 % der Fläche extensive, maximal zweischürige Wiesenflächen anzulegen. Auf der Fläche innerhalb der anzulegenden naturnahen Gehölzflächen sind mindestens 21 hochstämmige Bäume naturnaher Arten in der Pflanzqualität 18-18 cm in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche ist ein wassergebundener Weg in der Breite von 2,50 m, der die fußläufige Verbindung vom Wohngebiet zur öffentlichen Parkanlage „Wendorfer Wäldchen" sicherstellt sowie gleichzeitig zur Pflege und Unterhaltung der Wiese und Gehölzfläche dient, zulässig.
7.6 Das Kleingewässer innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage Wendorfer Wäldchen" (Teilbereich 2 des Bebauungsplanes, Maßnahmefläche M3) ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zur Verbesserung der Wasserführung ist das Kleingewässer zu entschlammen und die Uferböschung, soweit erforderlich, wiederherzustellen.
7.7 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage Wendorfer Wäldchen" (Teilbereich 2 des Bebauungsplanes, Maßnahmefläche M3) sind auf ca. einem Drittel der festgesetzten Teilflächen außerhalb des Kleingewässers und der vorhandenen Wege Einzelgehölze und Wildwuchs zur Reduzierung der Beschattung des Kleingewässers zu entnehmen.
7.8 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 sind mindestens sechs Fledermaus-Flachkästen zur Ersatzquartiere anzubringen.
7.9 An den zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind insgesamt fünf Nistkästen für Höchstnörder und sechs Nistkästen für Höhlenbrüter vorzunehmen. Davon ist für den Höchstnörder und den Höhlenbrüter je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastanie und an jeweils zwei unterschiedlichen Modellen sowie zusätzlich ein Kasten für den Höhlenbrüter an der Walnuss zu befestigen.

8. **Anpflanzung, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
8.1 Die zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Pflegeschnitte sind zulässig. Innerhalb der Kronentraufe der zu erhaltenden Kastanie sind die bestehenden befestigten Flächen mit versickernden Materialien wie Pflaster mit Rasenfuge o. ä. herzustellen.
8.2 Das vorhandene naturnahe Weidengebüsch am Biotop Kleingewässer innerhalb der Grünfläche „Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche M1) ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig. Die vorhandenen Geländeböschen des Gehölzes sind innerhalb der Kronentraufen beizubehalten.
8.3 Innerhalb der Flächen für Einfriedungen im Form von Feldsteinmauern sind auf privaten Grundstücken an der Erwin-Fischer-Straße Feldsteinmauern herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Mauerkronen sind mit niedrigen, wetbildigen, bodenbedeckenden Rosen zu bepflanzen. Die Gesamthöhe der Mauer darf, zur Erhaltung der Verkehrssicherheit, mit Bepflanzung 70 cm nicht überschreiten.
8.4 Für geschnittene Hecken sind im Plangebiet vorzugsweise Arten wie Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum ovalifolium) oder Rotbuche (Fagus sylvatica) zu verwenden. Immergrüne Nadelgehölze sind unzulässig.
8.5 Auf privaten Grundstücken sind im Bereich der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße je Straßenseite mindestens sechs Bäume gleicher Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind möglich, soweit der Charakter der Allee nicht verloren geht. Anspflanzen sind insgesamt 12 kleinkronige Bäume in der Pflanzqualität 18-20 cm Stammumfang.

9. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V)

9.1 Dachform
Walmdächer dürfen nicht als Sonderformen wie u. a. Krüppelwalmdach oder Zeltdach ausgebildet werden.

9.2 Dacheindeckungen
Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien herzustellen. Zulässig sind nur die Farbtöne dunkelrot (RAL 3002 bis 3005), dunkelbraun (RAL 8011 bis 8017) und anthrazit (RAL 7021, 7024, 8019, 8022, 9004 und 9011). Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Solarnutzung dienen. Die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.

9.3 Stellplätze und Zufahrten
(1) Eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken ist ausschließlich in Form von Pflaster zulässig.
(2) Je Wohneinheit sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze im Anzeigeverfahren nachzuweisen und herzustellen. Für die Teilfläche WA 1 sind abweichend mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung im Anzeigeverfahren nachzuweisen und herzustellen.

9.4 Baukörpergestaltung
Sollen zwei Wohnungen in einem Baukörper angeordnet werden, ist dieser so zu gestalten, dass eine Realteilung in zwei Haushälften ausgeschlossen ist. Durch die Anordnung der Fenster darf nicht der optische Eindruck eines Doppelhauses entstehen. Davon ausgenommen ist der Baukörper im Teilgebiet WA1.

9.5 Einfriedungen
(1) Zwischen dem Wohngebiet und den öffentlichen Grünflächen „Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche M1) ist ausschließlich eine Feldsteinmauer mit einer von der Parkanlage maximalen sichtbaren Höhe von 1,50 m und vor der Feldsteinmauer eine zusätzliche Umwehrung (zur Absturzsicherung) von 0,90 m zulässig.
(2) Einfriedungen an der öffentlichen Verkehrsfläche „verkehrsberuhigter Bereich" und den privaten Erschließungsstraßen dürfen eine Höhe von max. 1,00 m aufweisen, sofern im Teil A (Planzeichnung) nichts anderes festgesetzt ist. An der Erwin-Fischer-Straße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.
(3) Sofern im Teil A (Planzeichnung) nichts anderes dargestellt ist, sind als straßenseitige