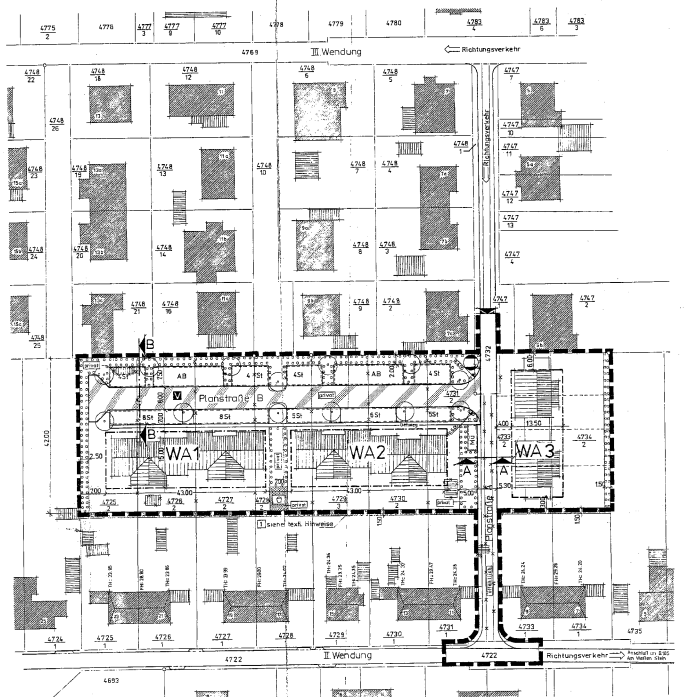
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21/98
"Hinterlandbebauung im Wohngebiet Dargetzow/ II. Wendung"

Teil A - Planzeichnung ,

Hansestadt Wismar
Gemarkung Wismar
Flur 1



Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
	Dachneigungen Traufhöhe Firsthöhe

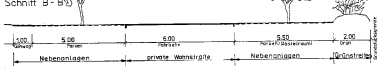
WA 1	II	WA 3	II (I + D)
0,4	(0,6)	0,4	(0,6)
o	SD	o	SD
D	DN 40°- 45° THmax 24,70m Ü HN FHmax 28,80m Ü HN	D	DN 40°- 45° THmax 23,50m Ü HN FHmax 29,20m Ü HN

WA 2	II
0,4	(0,6)
o	SD
D	DN 40°- 45° THmax 24,75m Ü HN FHmax 28,28m Ü HN

Straßenquerschnitte M 1:100

Planstraße A
Schnitt A - A

Planstraße B
Schnitt B - B



Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr.1 BauGB
WA 1 - 3	allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
(0,6)	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
II (I + D)	(Erdgeschoß + ausgebauter Dachgeschoß)	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß (über HN)	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß (über HN)	
SD	Satteldach	bzl. Bauvorschriften
40°- 45°	Dachneigung (DNG)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9(1) Nr.2 BauGB §§ 22 u.23 BauNVO
o	offene Bauweise	
	nur Doppelhäuser zulässig	
	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9(1) Nr.11 u.(6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	verkehrsberuhigter Bereich	
	Einfahrt	
	Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für Abwasserbeseitigung	§ 9(1) Nr.12,14 u. (6) BauGB
	Gas, Hier Gasdruckregelstation	
	Grünflächen (privat)	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Kleinkinderspielplatz	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	Anpflanzungen von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr.25 a BauGB
	Sonstige Planzeichen:	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze	
St	Zweckbestimmung: Stellplätze	
Mü	Stellplatz für Müllcontainer	
AB	Abstellräume	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VE -Planes	§ 9 (7) BauGB
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	vorh. Flurstücksgrenze	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	wegfallende Flurstücksflächen	
4727	Nummer des Flurstückes	
	vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen	
	geplante Gebäude	
	Abbruch baulicher Anlagen	

Teil B - Textl. Festsetzungen

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

1.1. Baugebiete

WA - Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

1.2. Ausschluß von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist für die einzelnen Baugebiete festgesetzt (siehe Einschriebe im Plan).
Die Traufhöhe wird als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingeneigten Daches gemessen.
Als unterer Bezugspunkt der Höhenangaben ist die Höhe HN festgesetzt.

2.2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 (4) BauNVO

In den WA 1 - WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche , durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu 25 % überschritten werden.

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

3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO

ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker , Balkone, Windfänge o. ä.) vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudetiefe und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

4. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Planstraße B ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich- gemäß § 42 (4d) Stvo festgesetzt.

5. Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

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

5.1.1. Bäume

Auf den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Standorten ist je ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Als heimische Laubbäume gelten:

- Kugelahorn
- Rotdorn und Kugelrobinien

} Stammumfang 16 - 18cm in 1,30 m ü. GFG

5.1.2. Pflanzstreifen

Die in der Planzeichnung (Teil A) für eine Anpflanzung und deren Ersatzfall festgesetzten Flächen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind Arten der Vorschlagliste zu verwenden.

5.2. Grünflächen

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleinkinderspielplatz ist in den Randbereichen mit heimischen Sträuchern entsprechend der Vorschlagliste zu bepflanzen.
Die Anwendung von Gehölzen mit giftigen Pflanzenteilen oder Früchten ist nicht zulässig.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und fachgerecht zu begrünen.

5.3. Bindefristen für das Anpflanzen der nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Bepflanzungen

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist mit dem Anpflanzen zu beginnen und muß spätestens 2 Jahre nach Erschließungsbeginn abgeschlossen sein.

Textliche Hinweise

Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie

- abartiger Geruch,
- ansormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Werden bei Erdbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem.§ 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und vertrendlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.
Für den Geltungsbereich innerhalb der TWSZ III sind die sich aus dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 sowie aus dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluß des Kreistages Wismar (Beschluß Nr. 0314-81) vom November 1981 und der TGL 43853/01 und 02 ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz und gem. Baumschutzverordnung der Hansestadt Wismar

Da ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Plangebietes nicht erreicht wird, sind folgende Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu realisieren :

1. Pflanzung einer 1,5 m breiten Hecke direkt an der Grenze der bebauten Grundstücke - 2. Wendung - im Bereich des VE- Planes auf einer Länge von ca. 140 m ,
2. Pflanzen von 35 Stück Bäumen auf dem Grundstücken der Wohnungsgenossenschaft Union Wismar e.G. im Wohnbereich Wendorf,

Diese Maßnahmen sind nach den Vorgaben der Hansestadt Wismar- Amt für Umwelt- zu realisieren. Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Ausgleichs verpflichtet. Die Sicherstellung der Maßnahmen erfolgte durch Abschluß eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 1 BauGB.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M/V

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 21 / 98 " Hinterlandbebauung im Wohngebiet Dargetzow / II. Wendung".

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer

Für die Hauptdächer sind Satteldächer als Giebeldach mit einem Neigungswinkel von 40° - 45° zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw. - steinen in den Farben rot - rotbraun, oder braun auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig.
Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.

2. Außenwände

zulässige Material:

- verputzte bzw. geschlämmte Bauten in heller Farbgebung
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig

- für Doppelhäuser ist nur eine einheitliche architektonische Gestaltung bei Verwendung einheitlicher Dach- und Außenwandmaterialien, auch hinsichtlich der Farbgebung, zulässig.

nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

4. Garagen/ Carports

Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:

Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen.
Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu erstellen, für Carports sind darüber hinaus Kunststoffplatten aus Holz zulässig.
Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes kann auch Pult- oder Flachdächer zulässig.
In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Befestigte Flächen sind wasserdicht zu verlegen.

6. Einfriedungen

Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, ab der eingetragenen straßenseitigen Baugrenze des Hauses, zulässig.
Bis zur straßenseitigen Baugrenze sind straßenseitige und seitliche Einfriedungen als lebende Hecke oder Holzlattenzaun zulässig.

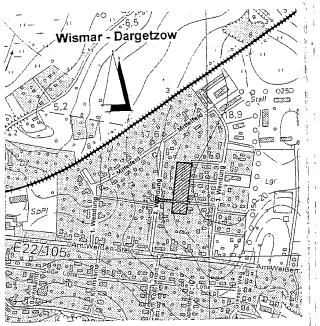
Für die Einfriedungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt:

- 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze .

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in einem Mindestabstand von 0,50 m (lichtes Maß) zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

7. Sicht- und Windschutzwände

Sicht- und Windschutzwände sind nur zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig.
Als Material darf nur Holz verwendet werden.


Wismar - Dargetzow
5,2
5,5
5,9
5,8
5,7
5,6
5,4
5,3
5,1
5,0
4,9
4,8
4,7
4,6
4,5
4,4
4,3
4,2
4,1
4,0
3,9
3,8
3,7
3,6
3,5
3,4
3,3
3,2
3,1
3,0
2,9
2,8
2,7
2,6
2,5
2,4
2,3
2,2
2,1
2,0
1,9
1,8
1,7
1,6
1,5
1,4
1,3
1,2
1,1
1,0
0,9
0,8
0,7
0,6
0,5
0,4
0,3
0,2
0,1
0,0
Stadt
Landwirtschaftsfläche
Landwirtschaftsfläche
Landwirtschaftsfläche