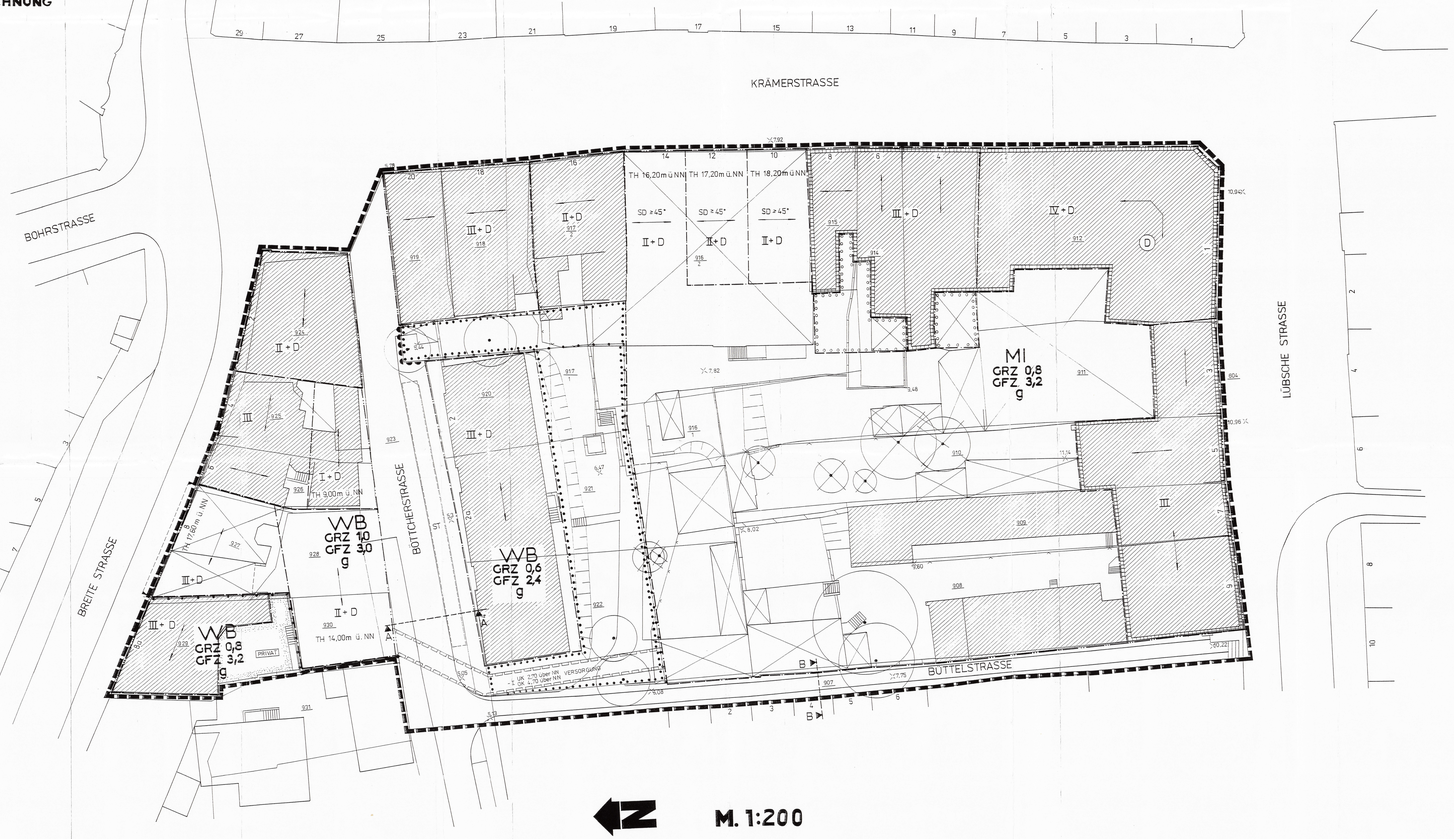
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR GEMÄSS § 10 BAU GB ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR.16/91 ALTSTADTQUARTIER 28

LÜBSCHE STRASSE - KRÄMERSTRASSE - BÜTTELSTRASSE - BÖTTCHERSTRASSE, EINSCHLIESSLICH BREITE STRASSE 2-8a

TEIL A
PLANZEICHNUNG



M. 1:200

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAU GB, §§ 1-11 BAU NVO)

- WB BESONDERE WOHNGEBIETE (§ 4a BAUNVO)
- MI MISCHGEBIETE (§ 6 BAU NVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAU GB, § 16 BAU NVO)

- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- (ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- III ALS HÖCHSTMASS
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN IN m ÜBER EINEM BEZUGSPUNKT
- TH TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAU GB, §§ 22 UND 23 BAU NVO)

- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAU GB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- EINFAHRTBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAU GB)

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

nur Wohnnutzung zulässig.

LANDSCHAFTSSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAU GB)

- ERHALTEN VON BÄUMEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRAUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAU GB)

- UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ST UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAU GB)
- MIT FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAU GB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES B-PLANES (§ 9 ABS. 7 BAU GB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 1 ABS. 4 u. § 16 ABS. 5 BAUNVO)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
- WEGFALLENDE BÄUME
- VORHANDENE GEBÄUDE
- WEGFALLENDE GEBÄUDE
- 10,00 HÖHE ÜBER NN
- D AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- FIRSTRICHTUNG
- 912 FLURSTÜCK
- SD SATTELDACH

STRASSENQUERSCHNITTE

BÖTTCHERSTRASSE
A - A

BÜTTELSTRASSE
B - B

PRÄAMBEL

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. September 1989 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Ebestr. vom 23. 09. 1990 (BGBl. II S. 1037)
- Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Ebestr. vom 23. 09. 1990, BGBl. II S. 1037)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 10. 12. 1990
- Gesetz über die Bauordnung (Bau O) vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50)

Teil 2 - Text

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 16/91

Lübsche Straße - Böttcherstraße - Büttelstraße - Krämerstraße - einschließlich Breite Straße 2 - 8 a
(Quartier 28)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1Nr. 1 Baugesetzbuch (Bau GB))

1.1 Mischgebiet

In dem als Mischgebiet (MI) bezeichneten Baugebiet sind entsprechend § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Nrn. 2 Nr. 6 Bau NVO
- Tankstellen gemäß § 6 Nrn. 2 Nr. 7 Bau NVO

In Mischgebieten sind entsprechend § 1 Abs. 5 Bau NVO ausnahmsweise zulässig:

- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Nrn. 2 Nr. 8 Bau NVO

Es sind in Mischgebieten entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten nach § 6 Nrn. 3 Bau NVO

In dem als Mischgebiet bezeichneten Baugebiet sind nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 Bau NVO Vergnügungsstätten oberhalb des Kellergeschosses aller Gebäude nicht zulässig.
Um die Erhaltung historisch geprägten Teils des Mischgebietes wird darüber hinaus gemäß § 1 Abs. 9 Bau NVO festgesetzt, daß Vergnügungsstätten der Arten Spiel- und Automatenhallen unzulässig sind.

In dem als Mischgebiet bezeichneten Baugebiet sind nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 Bau NVO in den Gebäuden

- Krämerstraße 18 ab 1. Obergeschoß
- Krämerstraße 4, 6, 8, 18, 20 und
- Lübsche Straße 7 und 9 ab 2. Obergeschoß

nur Wohnnutzung zulässig.

1.2 Besonderes Wohngebiet

In dem als Besonderes Wohngebiet (WB) bezeichneten Baugebiet sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO
- Tankstellen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 3 Bau NVO

In Besonderen Wohngebieten sind nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 Bau NVO:

- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 a Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO
- sonstige Gewerbebetriebe nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 Bau NVO

nur im Erdgeschoß zulässig.

In dem als Besonderes Wohngebiet bezeichneten Baugebiet wird nach § 4 a Abs. 4 Nr. 1 Bau NVO festgesetzt, daß

- in dem Gebäuden Breite Straße 2, 4, 6, 8 und Böttcherstraße 2, 2 a und 4 ab 1. Obergeschoß und
- in dem Gebäuden Breite Straße 9 ab 2. Obergeschoß

nur Wohnnutzung zulässig ist.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

Überschreitungen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.
Als Ausgleichsmaßnahmen für das erhöhte Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

- extensive Dachbegrünung auf neu zu errichtenden Flachdächern mit standortgerechten Stauden, Gräsern und Moosen mit geringer Pflegeaufwand (Ausbildung als Trockenrasen)
- Fassadenbegrünung an Fensterlosen Seitenwänden des Gebäudes Böttcherstraße 2 - 4 sowie neu zu errichtenden Gebäuden mit und ohne Dachgarten
- Wege innerhalb des Quartiersbereiches sind als Pflasterbeläge, wassergebundene Decken oder Schotterrasen auszubilden.
- Sämtliche unbebaute Flächen innerhalb des Quartiers sind als Grünflächen fachgerecht zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Bau GB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 0 5 m über nächst Oberkanten- Grundstücksfläche überragen.

4. Rauchfreie Aufbaugeräte von Stellplätzen und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Bau GB)

Stellplätze und Garagen im Plangebiet sind nach § 12 Abs. 6 Bau NVO nur in beschränkten Umfang und zwar wie folgt zulässig:

- Garagen und Stellplätze sind nur auf den Grundstücken der Böttcherstraße 2 - 4 sowie neu zu errichtenden Gebäuden mit Ausfahrt zur Breite Straße und die Grundstück möglichst lang, zulässig.
- Die Errichtung und Nutzung von Garagen bzw. Stellplätzen bezuweilen sich ausschließlich auf die Grundstücksbesitzer und Mieter des jeweiligen Gebäudes.

5. Flächen oder Teile baulicher Anlagen, mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b Bau GB)

Die vorhandenen Bäume entlang der Böttcherstraße und Böttcherstraße sind zu erhalten.

Für zu fällende Bäume im Plangebiet haben Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für

- 1 Fernsehbuche 10 einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 m
- 1 Birne, Hochstamm 10 einheimische, standortgerechte Obstbäume

innerhalb und an noch zu benennenden Stellen außerhalb des Plangebietes zu erfolgen.

II. Bauordnrechtliche Regelungen von nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (Bau O)
(§ 9 Abs. 4 Bau GB in Verbindung mit § 93 Bau O)

Die örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
- Gestaltungssatzung Altstadt Wismar - vom 19. Juli 92 ist anzuwenden.

Hinweis:

Im gesamten Planbereich gelten folgende Satzungen der Hansestadt Wismar:

- Erhaltungssatzung Altstadt Wismar vom 21. März 1990
- Sanierungssatzung Altstadt Wismar vom 01. Juli 1990

Satzung der Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 16/91

Bebauungsplan Nr. 16/91
Altstadtquartier Lübsche Straße - Krämerstraße - Büttelstraße - Böttcherstraße einschließlich Breite Straße 2 - 8 a
(Quartier 28)

Aufgrund § 10 Bau GB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 86 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. 08. 90 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. 09. 90 (BGBl. 1990 II, S. 885), der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23. 01. 90 (BGBl. I S. 132) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.09.93 und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16/91 für das Altstadtquartier Lübsche Straße - Krämerstraße - Büttelstraße - Böttcherstraße einschließlich Breite Straße 2 - 8a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

1. Aufgrund(ß) aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 30.09.93 ist der Bebauungsplan Nr. 16/91 Altstadtquartier Lübsche Straße - Krämerstraße - Büttelstraße - Böttcherstraße einschließlich Breite Straße 2 - 8 a (Quartier 28) aufgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht ist ausgearbeitet.

Wismar, den 14.10.93

Der Stadtpräsident

Die Verwaltung und Landesamt für Denkmalpflege Hansestadt Wismar sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 Bau GB beteiligt worden.

Wismar, den 14.10.93

Der Bürgermeister

Die Bürgerschaft hat die vorgesehene Bebauung und Neugestaltung der Altstadt mit Beschluß vom 30.09.93 gebilligt.

Wismar, den 14.10.93

Der Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.02.1993 über Planung informiert und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Wismar, den 14.10.93

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 (2) Bau GB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekanntgemacht worden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind mindestens eine Woche vorher bekanntgemacht worden. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am 30.09.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den 14.10.93

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht wurden von der Bürgerschaft mit Beschluß vom 30.09.93 gebilligt.

Wismar, den 14.10.93

Der Bürgermeister

Die Satzung ist mit Schreiben vom 25.02.1993 der Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 02.03.1993 Az. 5-1-1-1