SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 / 91 GEMÄSS § 10 BAUGB I. VERB. MIT § 83 BAU O

ALTSTADTQUARTIER HINTER DEM RATHAUS - ALTBÖTER STRASSE - BADEMUTTERSTRASSE - KRÄMERSTRASSE (QUARTIER 29)

TEIL A PLANZEICHNUNG

N

M : 1 : 200

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WB	Besondere Wohngebiete	§ 4a BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
I, II, III	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß	
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß	
g	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE Geschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	Baulinie	
	Baugrenze	
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
	öffentliche Verwaltung	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Fußgängerbereich	
	Ein - bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
	Einfahrt	
	Bereich ohne Ein - u. Ausfahrt	
	GRÜNFLÄCHEN mit Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
gFL/Rd	Privater Spielplatz	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	mit Geh-, und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Grundstücke Flurstücks-Nr.	
G	Gehrecht	
F	Fahrrecht	
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastverdachtsfläche)	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
1	Abgrenzung nach Art der baulichen Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO
2	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
SD	Satteldach	
GD	Grundsatz	
	Firstrichtung	
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN	
	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB
	Gebäude die dem Denkmalschutz unterliegen	
	Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen	
	III. DARSTELLUNG OHNE NORM-CHARAKTER	
	vorh. Böschungen	
	vorhandene Gebäude	
	Durchfahrt	
DNG	Dachneigung	
	private Grün- und Freiflächen Grundstücksgrenzen - Bestand (z.B. 1690 - Grundstücks - Nr.)	
	Abriß von Gebäuden und Gebäudeteilen	
	vorhandene Grundstückseinfriedungen	
X 8.00	Höhe über NN	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 17/91

Altstadtquartier Hinter dem Rathaus - Altböterstraße - Bademutterstraße - Krämerstraße (Quartier 29)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1. Mischgebiet § 6 Bau NVO

In dem als MI bezeichneten Baugebiet

- sind entsprechend § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig:
  - Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 Bau NVO
  - Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 Bau NVO
- sind entsprechend § 1 Abs. 5 Bau NVO ausnahmsweise zulässig:
  - Wohngebäude § 6 Abs. 2 Nr. 1 Bau NVO
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 Bau NVO.
- sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO nicht zulässig:
  - Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 Bau NVO

In dem als Mischgebiet bezeichneten Baugebiet sind nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 Bau NVO Vergnügungsstätten oberhalb des Kellergeschosses einer Gebäude nicht zulässig.

Im Obervieserei gewerblich geprägten Teil des Mischgebietes wird darüber hinaus gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO festgesetzt, daß Vergnügungsstätten der Arten Spiel- und Automatenhallen unzulässig sind.

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

- Hinter dem Rathaus 1, 3, 5, 7, 9, 19, 21, 25 , 27 und
- Krämerstraße 1

ab 2. Obergeschoß

- Hinter dem Rathaus 11 und 13

ab 3. Obergeschoß und

- Hinter dem Rathaus 15

ab 4. Obergeschoß

nur Wohnnutzung zulässig.

1.2 6 ...oneres Wohngebiet § 4 a Bau NVO

In dem als 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 (3) Nr. 3 Bau NVO
- sind nach § 1 Nr. 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 (WB) bezeichneten Baugebiet wird nach § 4 a Abs. 4 Nr. 1 Bau NVO festgesetzt, daß mit Ausnahme der Gebäude Badestraße/Straße 1+3 und 22+25 im 1. Obergeschoß nur wohnnutzung zulässig ist.

Abweichend hiervon ist nach § 13 Bau NVO eine Nutzung von Räumen im 1. Obergeschoß für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

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

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundflächen § 19 (4) Bau NVO

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO bis zu 10 % überschritten werden.

2.2 Überschreitung der Baugrenze § 23 (3) Bau NVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die hofseitig festgesetzte Baugrenze kann nach § 23 Abs. 3 Satz 2 Bau NVO zugelassen werden.

3. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 Bau GB

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 Bau NVO sind im allen Baugebieten unzulässig.

4. Beschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen § 9 (1) Nr. 4 Bau GB

Gemäß § 12 Abs. 6 Bau NVO wird festgesetzt, daß in den als WB ausgewiesenen Baugebiet Stellplätze und Garagen nur in beschränktem Umfang und zwar wie folgt zulässig sind:

Garagen und Stellplätze sind nur zulässig auf den Grundstücken Hinter dem Rathaus 1 und 3, wenn eine direkte Zufahrt von dieser Straße auf das Grundstück möglich ist (vorhandene Durchfahrt bzw. Durchfahrt im Neubaublock). Die Möglichkeit der Errichtung und Nutzung von Garagen bzw. Stellplätzen beschränkt sich ausschließlich auf die Grundstückseigentümer und Mieter des jeweiligen Gebäudes.

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

Innenhöfe und Freiflächen sind nur im funktionell erforderlichen Umfang zu befestigen.

Unbebaute Grundstücksflächen, die nicht als befestigte Hofflächen genutzt werden, sind zu begrünen und zu unterhalten. Vorhandenes Großgrün im Innenhof des Quartiers ist zu erhalten und zu ergänzen.

Befestigte Flächen sind als Pflasterbeläge, als wassergebundene Decken oder Schotterrasen herzustellen.

6. Flächen und Vorkehrungen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 Bau GB

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die hofseitige Zufahrt über das Grundstück Nr. 1752 ist innerhalb des freiseitigen überfahrbaren Bereiches mit einer eingefassten Zufahrt als aktive Schallschutzmaßnahme zu versehen.

II Nachrichtliche Übernahme von nach anderen Vorschriften getroffene bauplanalischer Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 Bau GB in verbindung mit § 172 Bau G)

Die örtliche Verwerbschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen vom 26.08.1993 (Satzungsbeschluß Altstadt Wismar - vom 28. 07. 92 ist einzuhalten.

Hinweis:

In gesamten Plangebiet gelten folgende Satzungen der Hansestadt Wismar:

- Erhaltungssatzung Altstadt Wismar vom 25. 03. 92
- Sanierungssatzung Altstadt Wismar vom 25. 07. 92

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. September 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31. Aug. 1990 (BGBl. II S. 1122) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31. Aug. 1990, BGBl. II S. 1122)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990

- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50).

- Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990)

SATZUNG

DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17/91 GEMÄSS § 10 BAUGB I.VERB. MIT § 83 BAUORDNUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dez. 1986 (BGBl I S. 2253) zuletzt durch Artikel 1 Gesetz XXI Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. Aug. 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Sept. 1990 (BGBl 1990 S. 885, 1122), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50)

hat die Stadtvertretung der Hansestadt Wismar mit Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 25.11.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17/91 "Altstadtquartier Hinter dem Rathaus - Altböterstraße - Bademutterstraße - Krämerstraße Quartier 29)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 28.03.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Ostsee-Zeitung" am 23.04.91 erfolgt.

Wismar, d. 26.01.94 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Satz 1 Nr. 1 Bau GB i. V. m. § 4 Abs. 3 Bau ZVO beteiligt worden.

Wismar, d. 26.01.94 Der Bürgermeister

3. Die Hiltzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB ist in der Zeit vom 15.01.92 bis 15.02.92 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Stadtplanungsamt der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 80, durchgeführt worden.

Die Hiltzeitige Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.12.91 in der "Ostsee-Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, d. 26.01.94 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.03.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, d. 26.01.94 Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 28.01.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Wismar, d. 26.01.94 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.02.93 bis zum 29.03.93 während der Dienststunden von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr im Stadtplanungsamt der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 80, gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können am 12.02.93 in der "Ostsee-Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wismar, d. 26.01.94 Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 2.10.93 wird als vollständig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzen gilt der Vorbehalt, daß im innerwerk aufgrund der geometrisch ungenauen Flurkarte im Maßstab 1:1000 keine für die innerstadt erforderliche Genauigkeit erzielt wurde.
Aus den der Grenzen benachbarten Bauwerken ist eine Grenzfeststellung erfordern ist.

Wismar, 15.5.94 i.A. Friedrich

3. Der Entwurf des bebauungsplanes, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 Satz 3 Bau GB erneut öffentlich ausgelegen.
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am ... in der "Ostsee-Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wismar, Der Bürgermeister

9. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.10.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, d. 26.01.94 Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.11.93 von der Bürgerschaft gemäß § 10 Bau GB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft am 25.11.93 gebilligt.

Wismar, d. 26.01.94 Der Bürgermeister

11. Da die höhere Verwaltungsbehörde innerhalb von 3 Monaten nach Vorlage keine Genehmigung keine Verletzung von Rechtsvorschriften gegen den Satzungs - beschluß zum Bebauungsplan Nr. 17/91 geltend gemacht hat, gilt die Genehmigung als erteilt. (Genehmigungsfiktion)

Wismar, d. 26.01.94 Der Bürgermeister

12. Die Genehmigungsfiktion wurde durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom ... aufgehoben. Das wurde mit Email der höheren Verwaltungsbehörde von ... bestätigt.

Wismar, Der Bürgermeister / Der Stadtpräsident

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, d. 26.01.94 Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.05.1994 im " Stadtanzeiger " Nr. 9 94 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 245 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Bau GB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 13. 05. 94 in Kraft getreten.

Wismar, d. 26.01.94 Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 / 91

ALTSTADTQUARTIER HINTER DEM RATHAUS - ALTBÖTER STRASSE - BADEMUTTERSTRASSE - KRÄMERSTRASSE (QUARTIER 29)

BEARBEITUNG : STADTPLANUNGSAMT
MITARBEIT : BÜRO FÜR ARCHITEKTUR U. BAULEITPLANUNG