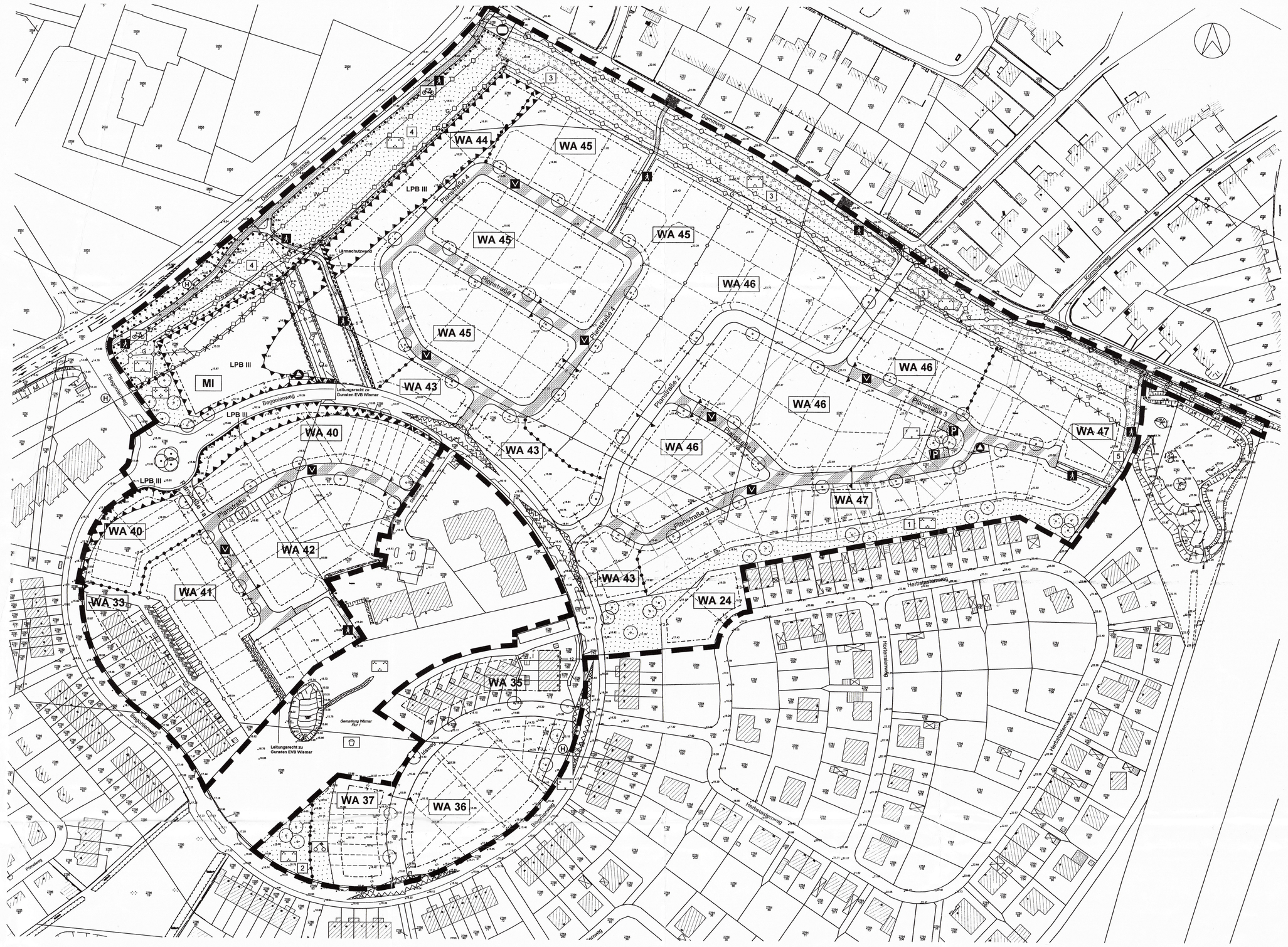
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/92 "Wohngebiet Dammhusen-Süd"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 6 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- GRZ — zulässige Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- FH — Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

- o — offenen Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- DN — Dachneigung

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Parkfläche, öffentlich
- Fußweg, öffentlich
- H — Bushaltestelle
- Radweg, öffentlich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Gas
- Stellplatz Wertstoffcontainer / Mülltonnen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- G — Gasleitung, unterirdisch
- A — Abwasserleitung, unterirdisch
- W — Wasserleitung, unterirdisch
- E — Elektroleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage, öffentlich
- Zäsurgrün, öffentlich
- Parkanlage, privat
- Hausgarten, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen, für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorgeschlagene Parzellierung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 27/89 — Flurstücksnummern
- Bemaßung in m
- +19.33 — Höhenangabe in m ü. HN
- künftig fortfallend
- Schnittlinie Straßenquerschnitt
- 3 — laufende Nummerierung der Grünflächen
- WA 45 — laufende Nummerierung der Baugebiete
- Trennlinie Baugebiete
- LPB III — Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB u. §§ 1,4,6 und 14 BauNVO)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
1.2 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe über 700 m² Verkaufsfläche, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB nicht zulässig.
1.3 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO werden für alle Baugebiete ausgeschlossen.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16, 18 BauNVO)
2.1 Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf max. 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die zulässige Firsthöhe in den WA mit zulässiger eingeschossiger Bebauung darf max. 9,0 m, in den WA mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung max. 11,0 m und im Mischgebiet max. 12,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
2.2 Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
3.1 In dem festgesetzten Baugebiet mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
3.2 In den WA 33, 35, 36, 37, 41, 42 und 43 gelten folgende Dachneigungen:
- bei eingeschossigen Gebäuden 25° - 48°,
- bei zweigeschossigen Gebäuden 15° - 45°.

Mansarddächer sind in allen Baugebieten auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig.
4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind nur Nebenanlagen zur Einfriedung und Stellplätze für Mülltonnen zulässig. In den WA 33, 35 - 37 und 40 - 42 sind außerdem Kfz-Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Direkte Grundstückszufahrten vom Begonienweg sind in allen WA-Gebieten unzulässig. Auf den Grundstücken, die südöstlich und südwestlich an die Planstraße 2 angrenzen, sind Nebenanlagen und Einfriedungen oder Anpflanzungen zur Wahrung der Sichtverhältnisse in einem 1,50 m breiten Streifen ab Straßenbegrenzungslinie nur mit einer Höhe bis zu max. 0,4 m zulässig.
5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den WA mit festgesetzter eingeschossiger Bauweise gilt: je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig.
In den WA mit festgesetzter zweigeschossiger Bauweise gilt: je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Reihenhaus ist max. eine Wohnung zulässig. Je Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohnungen zulässig.
6. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,75 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.
7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB, § 202 BauGB)
7.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
7.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, lfd. Nr. 1 und 2, ist ein Landschaftsrasen anzulegen. 10 % der Flächen sind mit einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste (Pkt. 8.5) flächig zu bepflanzen. Je 200 m² Fläche ist ein einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sollen in kleinen Gruppen, wie in der Planzeichnung beispielhaft dargestellt, gepflanzt werden.
7.3 In der öffentliche Parkanlage am Dammweg (lfd. Nr. 3) ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen eine Baumreihe aus Schwedischer Mehlbeere (Sorbus intermedia) der Pflanzqualität gem. Pkt. 8.5 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die öffentlichen Grünflächen sind als Landschaftsrasen anzulegen. 10 % der Flächen sind mit einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste (Pkt. 8.5) zu bepflanzen. Die Fläche zum Anpflanzen östlich des WA 47 (lfd. Nr. 5) ist als Sichtschutzpflanzung zum Tobeplatz mit Sträuchern und Heistern gemäß Pflanzliste (Pkt. 8.5) zu bepflanzen.
8. **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)
8.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und die Bäume und Sträucher innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentl. Parkanlage mit lfd. Nr. 4) sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind die vorhandenen Strauchanpflanzungen zu einer Sichtschutzhecke zur Dammhusener Chaussee zu verdichten.
8.2 Auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Planstraßen 1 und 1a, 2, 3 und 4 sind je Straßenzug einheitlich Feldahorn (Acer campestre "Elsrijk"), Kugelahorn (Acer globosum), Feuerahorn (acer ginnala), Vogelkirsche (Prunus avium plena), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) oder Apfeldorn (Crataegus carrierei) der Pflanzqualität gem. Pkt. 8.5 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung des Grundstücks zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie innerhalb des jeweiligen Grundstücks verschoben werden.
8.3 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Zäsurgrün sind flächig mit Sträuchern und Überhältern gemäß Pflanzliste (Pkt. 8.5) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8.4 Innerhalb der Stellflächen des Mischgebietes sind je 6 Stellplätze ein Kugelahorn (Acer globosum) der Pflanzqualität gem. Pkt. 8.5 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8.5 Pflanzliste:

Sträucher (Baumschulware, 2x verschult, mit Ballen oder im Container)		**Bäume** (Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe)	
Cornus mas	Kornelkirsche	Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Acer globosum	Kugelahorn
Corylus avellana	Wald-Hasel	Acer ginnala	Feuerahorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Corylus colurna	Baumhasel
Loniicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	Crataegus carrierei	Apfeldorn
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer	Juglans regia	Walnuß
Prunus spinosa	Schlehe	Prunus avium plena	Vogelkirsche
Rosa ssp.	Rosenarten	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Heister (3x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm)		Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn	Tilia platiphyllus	Sommerlinde
Crataegus laevigata	Rotdorn	sowie Zierkirsche, Zierapfel, Zierpflaume und einheimische Obstsorten	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		

9. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
9.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich nach DIN 4109 entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
III	61 – 65	35	30

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
9.2 Terrassen innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind auf der Südostseite der Gebäude anzuordnen.
9.3 In Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereichs III, in denen keine L