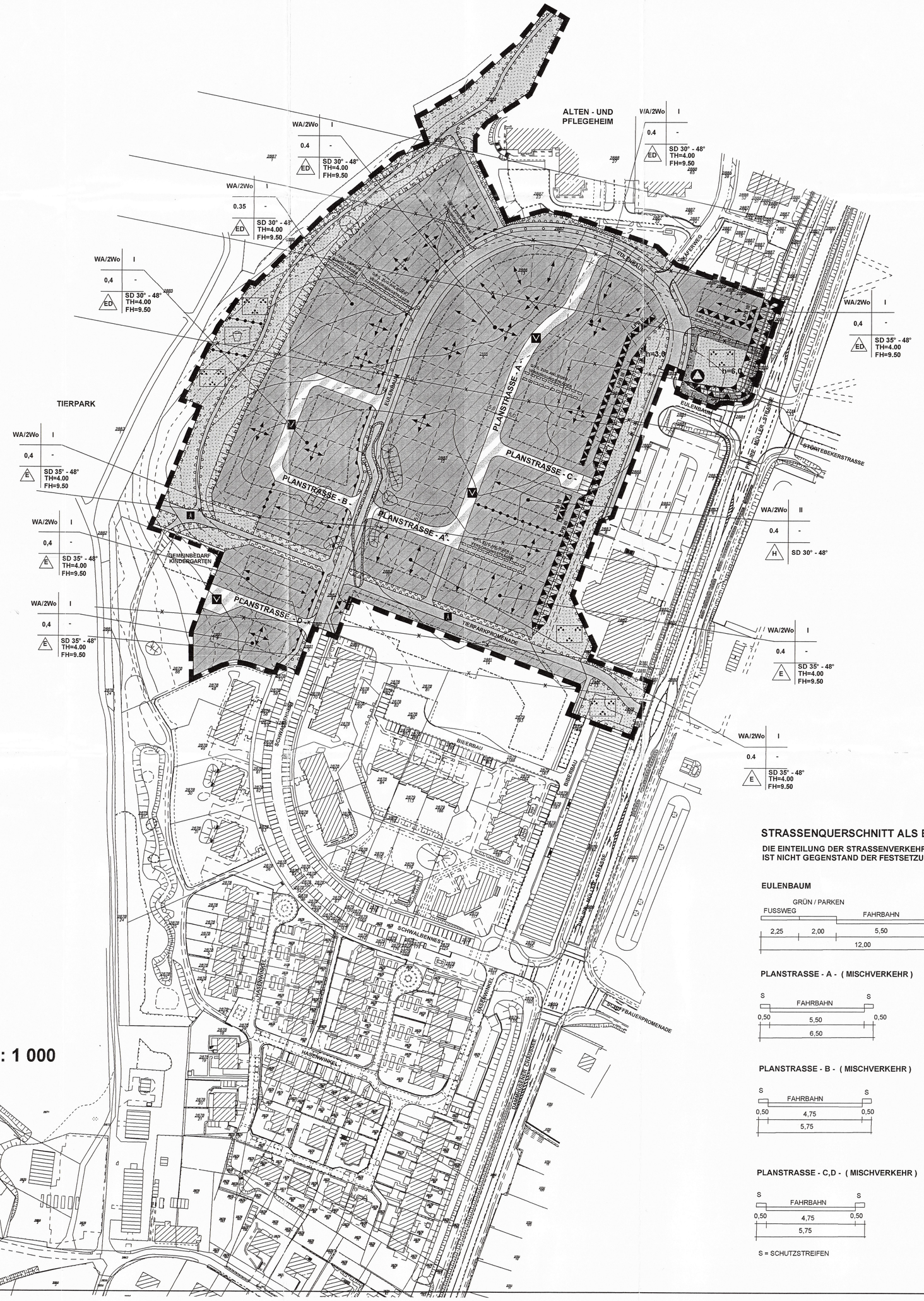
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 03 / 90 " VI. BA FRIEDENSHOF "

5. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

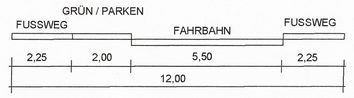
TEIL A PLANZEICHNUNG



STRASSENQUERSCHNITT ALS EMPFEHLUNG M 1 : 100

DIE EINTEILUNG DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE IST NICHT GEGENSTAND DER FESTSETZUNGEN

EULENBAUM



PLANSTRASSE - A - (MISCHVERKEHR)

PLANSTRASSE - B - (MISCHVERKEHR)

PLANSTRASSE - C,D - (MISCHVERKEHR)

S = SCHUTZSTREIFEN

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

2 Wo — Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

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

WA	III	Nutzungsschablone
		GRZ Grundflächenzahl
0,4	-	z.B.III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
		TH Traufhöhe
		FH Firsthöhe
ED	TH	ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	FH	H nur Hausgruppen zulässig

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

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

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

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

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

Fussgängerbereich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

V — Verkehrsberuhigter Bereich

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

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

Zweckbestimmung: Parkanlage

Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

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

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Lärmschutzwall

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immisionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

LPB — Lärmpegelbereich

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Festsetzungen

SD — Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB) z.B. 45° Dachneigung

Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Sichtdreieck

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, den

3. MUNITIONSFUNDE

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.
Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in nicht kampfmittelbeleasteten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.
Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

TEIL B TEXT

- SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG -

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
(§ 4 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

3. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 ; § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind auf Baugrundstücken im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die straßenseitige Baugrenze darf nicht überschritten werden.

4. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB; § 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Wohngebäuden höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des zugehörigen anbaufähigen Straßenabschnittes (Straßenachse). Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude können gestattet werden, wenn die Gebäude nicht direkt an der öffentlichen Erschließung liegen (Privatweg).
Hier gilt als Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude die mittlere dazugehörige natürliche Geländehöhe. Ausnahmen können im Einzelfall auch gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzung erhöhte Aufwendungen (z.B. Bodenregenerierungen beim Anschluß an das System der Abwasserbeseitigung) bedeuten würde.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z. B. Erker, Balkone, Windfänge u.s.w.) vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der Gebäudebreite und einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

6. LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit dem Zusatz LPB III sind in allen Obergeschossen bauliche Schallschutzmassnahmen gemäß Pkt. 5 der DIN 4109 Lärmpegelbereich III durchzuführen.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über der zugeordneten Verkehrsfläche dauernd freizuhalten.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M - V)

1. DÄCHER

Die mit SD festgesetzten Dachformen sind als symmetrische Sattel,- Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung zu decken.
Liegende Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Oberkante von Dachaufbauten muss mindestens 0,70 m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen.
Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 0,50 m ausgebildet werden.
Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 0,75 m zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung zulässig.

2. AUSSENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände sind neben zielgesichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen in hellen Farbtönen zulässig. Zulässig sind auch Kombinationen mit Holz und Glas.

Nicht zulässig sind:
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen)

Garagen, Anbauten und Nebengebäude sind in der gleichen Gestaltung der Außenwände zu errichten. Carports sind aus Holz zu erstellen.

3. FENSTER

Fenster sind überwiegend als stehende Rechteckformate vorzusehen.
Fenstergliederungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,50 m² erforderlich.

4. EINFRIEDUNGEN

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind in den Vorgartenbereichen und auf den Grundstücksgrenzen keine Einfriedungen zulässig.
Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie oder auf den Grundstücksgrenzen im Vorgartenbereich sind als Heckenbepflanzungen auszuführen. Zäune sind nur dann zulässig, wenn sie in lebende Hecken integriert sind. Die Höhe der Einfriedung darf im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäude und Straße) 0,70 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. Für die rückwärtigen und die seitlichen Grenzen außerhalb der Bereich zwischen Gebäude und Straße sind Zäune in einer Höhe bis 1,20m zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Bepflanzung 0,70 m nicht überschreiten.

III. GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

○ **Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Arten für Strauch- und Baumpflanzungen:
(Pflanzliste)

IV. Flieder, Holunder
V. Rotdorn, Feldahorn
VI. Haselnuss, Weißdorn
VII. Eberesche, Schlehe
VIII. Hainbuche, Rotbuche
IX. Stieleiche, Linde
X. Spitzahorn, Eberesche

○ **Flächen zum Anpflanzen**

Die für das Anpflanzen festgesetzten Flächen sind mit Arten der Pflanzliste zu bepflanzen. Für die Erstbepflanzung ist je 1 m² ein Gehölz zu pflanzen. Der Lärm- und Sichtschutzwall ist mit Arten der Pflanzliste zu bepflanzen.

IV. HINWEISE

1. VERHALTEN BEI AUFFINDEN VON BODENDENKMALEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M -V (DVbl. Mecklenburg - Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998, S. 12 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 der 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.

2. ALTLASTEN / ABFALL

Für das gesamte Plangebiet gilt:
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.
Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2.141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl I S. 1950).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterung und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung vom 06. Mai 1998 (GVO BL S. 468, ber. in GVO Bl. S. 612)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVO Bl. S. 29), geändert durch Gesetz vom 09. August 2000 (GVOBlM - V S.360)

SATZUNG

DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN
NR. 03 / 90
GEMÄSS § 10 BAUGB
I. VERB. MIT § 86 LBAUO M - V

Aufgrund des § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg -Vorpommern (LBauO M - V) vom 06.05.1998 wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 24.04.2003 folgende Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 / 90 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 21.03.02. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit 20.04.02 erfolgt.

   Wismar, 17.12.2002 Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17, 20 LPlG sowie Art. 1 Satz 3 GG mit Schreiben vom 06. 05. 1996 beteiligt worden.

   Wismar, 17.12.2002 Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 24.06.02 bis zum 01.07.02 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, Abt. Stadtplanung der Hansestadt Wismar, Beguinenstraße 4, durchgeführt worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.06.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Wismar, 17.12.2002 Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Wismar, 17.12.2002 Die Bürgermeisterin

5.1 Die Bürgerschaft hat am 12.12.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

   Wismar, 17.12.2002 Die Bürgermeisterin

5.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.01.2003 bis zum 07.02.2003 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, Abt. Stadtplanung der Hansestadt Wismar, Beguinenstraße 4, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 21.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

   Wismar, 30.04.2003 Die Bürgermeisterin

6. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 24.04.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Wismar, 30.04.2003 Die Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.04.2003 von der Bürgerschaft gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft am 24.04.2003 gebilligt.

   Wismar, 30.04.2003 Die Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

   Wismar, 30.04.2003 Die Bürgermeisterin

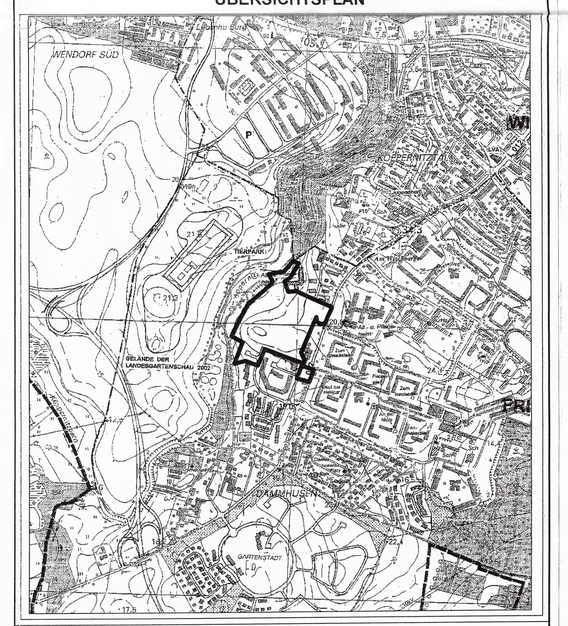
9. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 24.04.2003 gefaßten Beschluß wird bestätigt.
   Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Wismar, 30.04.2003 Die Bürgermeisterin

10. Der Beschluß 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 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 17.05.2003 in Kraft getreten.

    Wismar, 20.05.2003 Die Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT / ABT. STADTPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 03 / 90
" VI. BA FRIEDENSHOF "
5. ÄNDERUNG
- SATZUNG -

BEARBEITUNG:
MITARBEIT:

STAND: MÄRZ 2003