SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN

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

7. ÄNDERUNG

TEIL A PLANZEICHNUNG

N

M 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG

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

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

WR — **Reine Wohngebiete** (WR) (§ 3 BNVO)

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

WA	III	**Nutzungsschablone**
0,4	-	**z.B. (0,5) Geschossflächenzahl** **z.B. 0,4 Grundflächenzahl**
E	SD	**z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** **SD Satteldach** **E Einzelhäuser** **D Doppelhäuser** **RH Reihenhäuser**

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

Baugrenze

Baulinie

o **offene Bauweise**

g **geschlossene Bauweise**

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

▲▼ **Einfahrt / Ausfahrt**

P **Öffentliche Parkfläche**

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

Öffentliche Grünfläche

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

Erhalten: Bäume

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)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

Ca **Carports**

GSt **Gemeinschaftsstellplätze**

8. Sonstige Festsetzungen

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

SD **Satteldach**

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

TEIL B TEXT

- SATZUNG ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG -

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

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

In den reinen Wohngebieten (WR) sind die Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)

In den Mischgebieten (MI) sind die Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Abweichungen von den Festsetzungen zu den Baulinien sind gemäß § 31 (1) BauGB in Form von Rücksprüngen in einer Breite von max. 4 m und einer Tiefe von max. 0,50 m zulässig.
Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zur Hälfte hinzuzurechnen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das ausgewiesene MI - Gebiet 3 (§ 21a (2) BauNVO.

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

Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen und Sitzplätze bis zu einer Fläche von 10 m². (§ 14 (1) in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO).
Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

2.3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 ; § 12 BauNVO)

Garagen in den WR und WA - Gebieten, in denen ein- und zweigeschossige Bebauung festgesetzt ist, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist eine Grenzbebauung möglich. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).
Zu den Stellplatzflächen wurden in der Planzeichnung Festsetzungen getroffen, sie liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
In dem gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung 1 Carports / Grundstück unter Beachtung der Auflagen der Stadtwerke Wismar GmbH zulässig.
Garagengeschosse sind gemäß § 21a (1) BauNVO nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

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

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
- bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte
- bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite
- bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. (§ 9 (2) BauGB)

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

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile innerhalb des Sichtdreieckes an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über der zugeordneten Verkaufsfläche dauernd freizuhalten. (§9 (1) Nr.10 BauGB)

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

1. DÄCHER

Die mit SD festgesetzten Dachformen sind als rote ziegelgedeckte Dächer auszubilden.
Im Bereich der Eigenheimbebauung sind bei Doppel- und Einzelhäuser Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40-50° festgesetzt.
Liegende Dachfenster, Dachhausschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 25% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten, Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 25 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 50 cm zulässig.

2. AUSSENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände ist rotes bis rotbraunes Mauerwerk zu verwenden. Zulässig ist eine Kombination von Verbundmauerwerk mit glatt verputzten und mit heller Farbe gestrichenen Außenwandflächen.

Nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen oder ähnliches)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel

Aufdockerungen der Fassade sind durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche zulässig.

3. FENSTER

Fenster sind überwiegend als stehende Rechteckformate vorzusehen.
Fenstergliederungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,5 m² erforderlich.

4. EINFRIEDUNGEN

4.1 Geschosswohnungsbau

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind im Vorgartenbereich und im Bereich der Grundstücksgrenzen keine Einfriedungen vorzusehen, um eine großzügige Gestaltung und optimale Nutzung zu gewährleisten.
Lediglich bei kulturellen und sozialen Einrichtungen ist eine Einfriedung des Grundstücks bis zu einer Höhe von 0,70 m in Form von Hecken oder behandelten Holzzäunen mit Lattung zulässig, diese sind beidseitig mit einer Pflanzung zu versehen.
Im Bereich der Erdgeschosswohnungen ist eine optische Trennung der vorzusehenden Mietelterrasse durch einen Sichtschutz, der als begrünites Rankgerüst zu gestaltenist, zulässig.

4.2 Eigenheimgebiet

Im Eigenheimgebiet ist eine Einfriedung im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 0,70 m ebenfalls in Form von Hecken oder Holzzäunen mit Lattung auszuführen.
Die Einfriedung hat 0,75 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu erfolgen, dieser Schutzstreifen ist unbedingt einzuhalten.
Bei nebeneinanderliegenden Terrassen (z.B. bei der Reihenhausbebauung) darf der Sichtschutz eine Höhe von 1,60 m und eine Tiefe von 3,00 m nicht überschreiten.
Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen und die seitlichen Grenzen außerhalb der Bereiche zwischen Gebäude und Straße sind mit Zäunen innerhalb einer Pflanzung in einer Höhe bis max. 1,20 m einzufrieden.

5. Abfallbehälter

Im Eigenheimgebiet sind die Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.
Im Boulevardbereich sind hierfür Müllsammelstellen in den Gebäuden zu konzipieren.
Die Müllentsorgung für die Wohnungen im Geschosswohnungsbau erfolgt über Müllsammelstellen, die in Form von Müllschränken mit 240 l - Tonnen auszubilden sind. Standorte sind im Grünordnungsplan ausgewiesen.

6. Gestaltung von Verkehrsanlagen, Wegen und Freiflächen

Befestigungsarten:
- für Straßen und Fahrgassen auf größeren Parkplätzen Bitumen Schnittgesimse nicht bituminöse, Natursteinborde
- für Nebenflächen, wie befahrbare Wohnwege, Gehwege, Parkflächen - kleinteilige Baustoffe, Betonpflaster oder Pflasterklinker, gegliederte Flächen
- für Fußgängerbereich Pflasterflächen gegliedert
- für Gehwege in öffentlichen Freiflächen Verbundpflaster oder Pflasterrasen (2,4 m breit)

Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für flächige Pflanzungen enthält der Grünordnungsplan.

7. Garagen

Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der Hauptgebäude zu erfolgen.
Als Garagenabdeckung ist kein Asfbest zu verwenden.

8. Schallschutzmassnahmen

8.1 Am Gebäude (passive Schallschutzmaßnahmen)

Durch das Umweltamt wurden die auftretenden dB - Zahlen an der Ph.-Müller-Straße nach DIN 18005 mit 65 dB berechnet. Aufgrund der sich daraus ergebenden Überschreitungen der zulässigen dB - Zahlen sind Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.
Weiterhin sind Schallschutzfenster in Bereichen, die durch das Umweltamt vorgegebenen werden müssen, vorzusehen.

8.2 Im Bereich der Straße

Für das gesamte Wohngebiet sind Schallschutzeinrichtungen (Kombination von begrünten Wandelementen und begrünten Erdwällen) festgesetzt. Bei den an der Ph.-Müller- Straße ausgewiesenen Carports sind die Rückwände als Schallschutzwand (3 - 3,5 m hoch) auszubilden.
Diese ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten anzuböschen und zu bepflanzen.
Im Bereich der Eigenheimsiedlung ist ein begrünter Schutzwall vorzusehen.
Die Gestaltung und Ausbildung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind mit dem Grünflächenamt I.V. mit dem Umweltamt abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage 1 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 in Verb.mit Art 1 des Gesetzes vom 23.9.1990
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan - inhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
- Bauordnung vom 20.7.1990

SATZUNGSBESCHLUSS

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung geprüft und die Einarbeitung gegenüber dem Planentwurf gemäss der Begründung zum Abwägungsverfahren am 28.02.1991 beschlossen.

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253 I, zuletzt geändert durch Anlage 1, Kap. XIV Abschn. II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verb. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBL. 1990 II, S. 885,1122) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990 (Gbl. I,Nr. 50) beschließt die Bürgerschaft den Bebauungsplan Nr. 3/90 für das Gebiet VI.BA - Friedenshof II - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B). Der dazugehörige Grünordnungsplan wird als Anlage bestätigt.

AUFSTELLUNGSVERMERKE
ZUR 7. ÄNDERUNG

SATZUNG ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 03/90 " VI. BA FRIEDENSHOF"

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBL I S. 1818)
Die von der 7. Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 beteiligt.
Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 gegeben.

Wismar, den 19.09.2007 — Die Bürgermeisterin

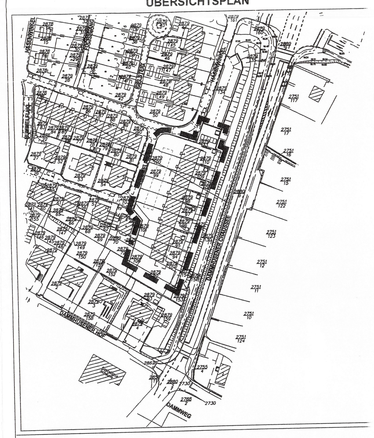
Die 7. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.08.2007 von der Bürgerschaft gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 7. Änderung wurde mit Beschluß der Bürgerschaft gebilligt.

Wismar, den 19.09.2007 — Die Bürgermeisterin

Die Satzung über die 7. Änderung 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, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht 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 **09.09.2007** in Kraft getreten.

Wismar, den 19.09.2007 — Die Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT / ABT. STADTPLANUNG

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

BEARBEITUNG: BAUAMT, ABT. PLANUNG
MITARBEIT:

AUGUST 2007