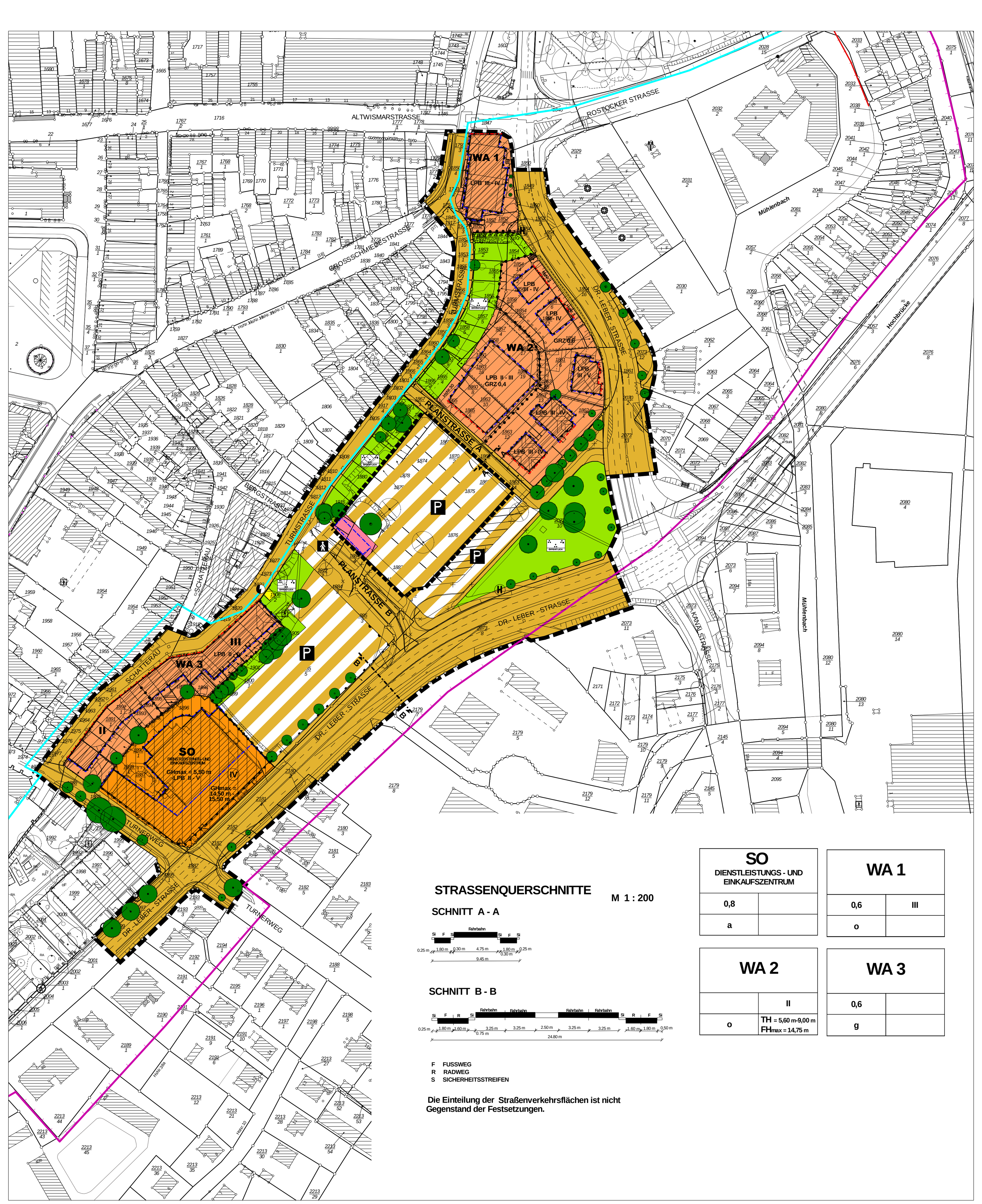
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08 "SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND" EINSCHLIESSLICH 1. ÄNDERUNG

TEIL A **PLANZEICHNUNG**



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB, § 12 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- SO – Sonstiges Sondergebiet
- Fläche für Gemeinbedarf

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

z.B. 0,4	Grundflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
GHmax	Gebäude als Höchstmaß
TH	Traufhöhe
FHmax	Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze
- o – Offene Bauweise
- g – Geschlossene Bauweise
- a – Abweichende Bauweise

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenlinien
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

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

- Grünfläche
- Parkanlage öffentlich

7. Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung Baum
- Anpflanzung Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 69/08
- Grenze Geltungsbereich 1. Änderung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Darstellungen ohne Normcharakter

z.B. 1806	Flurstücksnummer
LPB	Lärmpegelbereich
	Geplanter Weg
	Wegfallende Bäume
(H)	Haltestelle
ZUG.	Zugunsten
	Grenzverlauf des UNESCO Welterbegebietes
	Grenzverlauf der Pufferzone des UNESCO Welterbegebietes

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

TEIL B TEXT

A) Planungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus drei Teilbereichen: WA 1, WA 2 und WA 3.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Im WA 1 können ausnahmsweise Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zugelassen werden.

1.2. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum
(§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 1.390 m² und folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten:
  Back- und Fleischwaren
  Drogeriewaren
  Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
  Pharmazeutika
  Reformwaren
  Schnittblumen
  Zeitungen/Zeitschriften
  Auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsraumfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung sind nicht zentrenrelevante sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente zulässig.
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Büros und Verwaltungen
- Nichtstörende gewerbliche Einrichtungen

Wohnungen sind ab einschließlich dem 1. Obergeschoss zulässig und ab dem 3. Obergeschoss zwingend vorzusehen.

1. Änderung:

~~1.3. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette~~
~~(§ 11 BauNVO)~~

~~Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:~~
~~- Kfz-Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen~~

1.3. Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung eines Gebäudes mit maximal einem Vollgeschoss zur Unterbringung von WC-Anlagen sowie von Einrichtungen für die Stadtinformation (Informationspunkt) innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Die Errichtung zugehöriger befestigter und unbefestigter Freianlagen, Fahrradabstellanlagen, Ladestationen sowie Spielgeräte ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Im Wurzelschutzbereich des benachbarten zur Erhaltung festgesetzten Baumes sind Versiegelungen mit Ausnahme von teilversiegelten Fußwegen nicht zulässig. Der Wurzelschutzbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 (1) BauNVO)

Bezugspunkte
Für die festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhenlage des dazugehörigen öffentlichen Straßenabschnittes.
Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bezeichnet.
Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußeren Schnittpunkte der beiden Dachschenkel. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante festgesetzt. Das ist z. B. der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossener Brüstung oder die Firsthöhe.

In den Bereichen WA 1 und WA 3 gilt als Bezugspunkt für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse) die mittlere Höhenlage der Straßen Schatterau/Turmstraße bzw. Großschmiedestraße. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung sind aufgrund der Höhenlage zusätzlich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zulässig.
Im Bereich der Flurstücke 1854/5 und 1854/6 im WA 2 gilt als Bezugspunkt für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse) die mittlere Höhenlage der Dr.-Leber-Straße. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung sind aufgrund der Höhenlage zusätzlich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zulässig.

2.2. Zahl der Vollgeschosse - Staffelgeschoss
(§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Zusätzlich zu der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist den Teilbereichen WA 1 und WA 2 auf den Gebäuden die Errichtung jeweils eines Staffelgeschosses (S) als Vollgeschoss mit einer maximalen Größe von 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)
Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 (3) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und 2 ist es zulässig, die festgesetzten Baugrenzen für Anbauten wie Treppenhäuser oder Aufzüge um das Maß von maximal 2,50 m Tiefe auf maximal 20 % Länge je Gebäudeseite zu überschreiten.
Im WA 2 ist zwischen den Gebäuden die Errichtung von Verbinderbauten in einer Breite bis zu 1/3 der jeweiligen Seite der angrenzenden Gebäude zulässig.

4. Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Nebenanlagen für die Kleintierhaltung) nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 sowie § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

4.1. Nebenanlagen und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sofern eine direkte Grundstückszufahrtsmöglichkeit besteht. Die Flucht der straßenseitige Baulinie bzw. Baugrenze darf nicht überschritten werden. Überdachte Stellplätze und Garagen müssen mit der Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.
Im Bereich der Flurstücke 1889/1, 1890/1, 1891/1 und 1892/1 (WA 3) können Garagen in die Bebauung integriert werden. In diesem Fall ist kein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

4.2. Nebenanlagen und Stellplätze ~~in den Sonstigen Sondergebieten~~ im Sonstigen Sondergebiet
~~In den Sonstigen Sondergebieten~~ Im Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1. Änderung:

4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche ist das Errichten von Fahrradabstellanlagen sowie Ladestationen als hochbauliche Anlagen zulässig.
Im Wurzelschutzbereich des zur Erhaltung festgesetzten Baumes sind Versiegelungen mit Ausnahme von teilversiegelten Fußwegen nicht zulässig. Der Wurzelschutzbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

1. Änderung:

~~5.1. Schallemissionen~~

~~Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette~~

~~Zur Einschränkung und zur Vorsorge gegen Schallemissionen ist im Sondergebiet die Parkpalette so zu gestalten, dass das oberste Parkdeck mit einer geschlossenen Wand in Richtung der Turmstraße und zusätzlich mit daran anschließenden Schenkeln in Richtung der Dr.-Leber-Straße von jeweils mindestens 10,00 m Länge ausgestattet ist. Das resultierende Schalldämmmaß der Schallschutzwand R`w muss mindestens 20 dB betragen. Diese Schallschutzwand ist mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über der Oberkante des obersten Parkdecks auszuführen.~~
~~Die direkten Zu- und Abfahrten der Parkpalette sind grundsätzlich einzuhausen.~~

Pkt 5.1. entfällt

5.2. Schallschutzmaßnahmen

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende Lärmpegelbereiche dargestellt:

Teilbereich	Lärmpegelbereich: alle anderen Seiten	Lärmpegelbereich: der Straße abgewandte Seite
WA 1		
Dr.-Leber-Straße 1-3; Rückseite Gebäude Großschmiedestraße 41	IV	III
WA 2		
Dr.-Leber-Straße 5	V / IV	III
Dr.-Leber-Straße 7, 9	IV / III	II
Planstraße A	III	II
WA 3		
Turnerweg 2	IV	III
Schatterau 34-50	III	III / II
Turmstraße 32-44	III	III

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum werden folgende Lärmpegelbereiche dargestellt:

Teilbereich	Lärmpegelbereich: alle anderen Seiten	Lärmpegelbereich: der Straße abgewandte Seite
SO Dienstleistungs- und Einkaufszentrum		
Dr.-Leber-Straße	V	III / II
Turnerweg	V / IV	II

Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet ist folgendes zu gewährleisten:

1. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.
2. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten (der jeweiligen Straße abgewandte Seiten) anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Dauerlüftungen) einzubauen.

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08 „SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND", 1. ÄNDERUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) sowie nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) sowie nach der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand", 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN 1. ÄNDERUNG

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

ÜBERSICHTSPLAN

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

HANSESTADT WISMAR

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08 "SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND" EINSCHLIESSLICH 1. ÄNDERUNG

NOVEMBER 2020