

HANSESTADT WISMAR

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19/91/3

"WOHNGEBIET REDENTIN OST"

IM VERFAHREN NACH § 13 BauGB

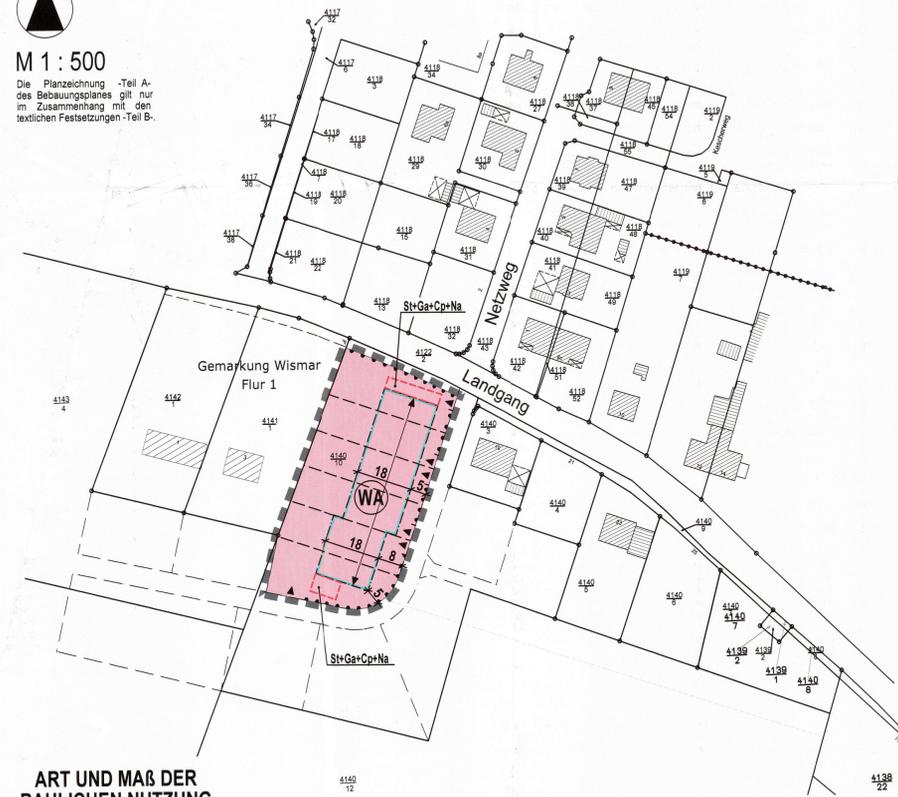
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA13 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	
0,4	II
	TH _{max} 6,50m FH _{max} 1,50m
WA 1Wo	SD DN 25° - 48°
WA 2Wo	je Einzelhaus

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 1 Wohnung je Doppelhaushälfte Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 Wohnungen je Einzelhaus	Par. 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
0,4 II	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
TH _{max} 6,50m FH _{max} 1,50m	Grundflächenzahl, z.B. 0,35 Zahl der Vollgeschosse Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Firstrichtung	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Zufahrt	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen St = Stellplätze, Ga = Garagen, Cp = Carport und Na = Nebenanlagen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 der Hansestadt Wismar	Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	Bemaßung in Metern
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 25° - 48°	Dachneigung, DN zwischen 25° und 48°
SD	Dachform, SD - Steildach

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19/91/3 DER HANSESTADT WISMAR „WOHNGEBIET REDENTIN OST“ IM VERFAHREN NACH § 13 BauGB

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)**
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauGB auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - Bezugspunkte:**
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten First- und Traufhöhe gilt die mittlere Höhe des dazu gehörigen Straßenabschnittes in der jeweiligen Gebäudemitte.
Als Traufhöhe (TH) wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachtaube bezeichnet. Unter Firsthöhe (FH) ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
 - Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengebäude und Krüppelwalm.
 - NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem WA-Gebiet innerhalb der Baugrenzen sowie auf den gesondert dafür festgesetzten Flächen und hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
 - GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze und innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
 - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte und zwei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.
 - HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB; § 18 BauNVO)**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf bei Wohngebäuden höchstens 0,60m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des zugehörigen anbaufähigen Straßenabschnittes (Straßenachse). Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzung erhöhte Aufwendungen (z.B. Bodenregulierungen beim Anschluss an das System der Abwasserbeseitigung) bedeuten würde.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. Erker, Balkone, Windfänge, usw.) vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der Gebäudebreite und der Tiefe von max. 1,50m zulässig.
 - STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist, entsprechend der Firstrichtung anzuordnen. Andere rechtswidrig zu dieser Hauptfirstrichtung stehende Firstrichtungen sind bis zu 50% der Hauptfirstrichtung zulässig.

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

- 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 Errichtung von Doppelhäusern sind jeweils einheitliche Materialien und Farben der Dacheindeckung zu verwenden. Bei Garagen und Nebengebäuden sind Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung zulässig.
Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie für Nebengebäude und Krüppelwalm.
- AUSSENWÄNDE**

Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelartigem Mauerwerk auch glattverputzte Außenflächen in hellen Farbtönen zulässig.
Andere Baustoffe, wie z.B. Holz dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 50% einer Fassade in Anspruch nehmen.
Garagen, Anbauten und Nebengebäude sind in der gleichen Gestaltung der Außenwände zu errichten. Carports sind aus Holz zu gestalten.

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

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

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie oder auf den Grundstücksgrenzen im Vorgartenbereich sind als Heckenpflanzungen 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 seitlichen Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum hin sind Zäune in einer Höhe bis 1,20 m zulässig. Einfriedungen in Form von Hecken entlang verkehrsberuhigter Bereiche sind in einem Abstand von 0,30 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- VERHALTEN BEI AUFFINDEN VON BODENDENKMALEN**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- ALTLASTEN / ABFALL**

Werden bei den Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt oder Anzeichen für bisher unbekannt 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 Abfall- und Bodenschutzbehörde gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) 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 Kreislaufs- und Abfallgesetzes verpflichtet.
- MUNITIONSFUNDE**

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.
Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen Einzel funde 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. Möglicherweise sind die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen. Kampfmittelaukundsuchen können an den Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V gerichtet werden.
- BAUVORBEREITENDE GEHÖLZRODUNGEN**

Bauvorbereitende Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September vorzunehmen.
- AUFNAHME- UND SICHERUNGSPUNKTE DES LAGENETZES**

Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes sind zu erhalten. Falls Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Dies gilt ebenso für Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen.

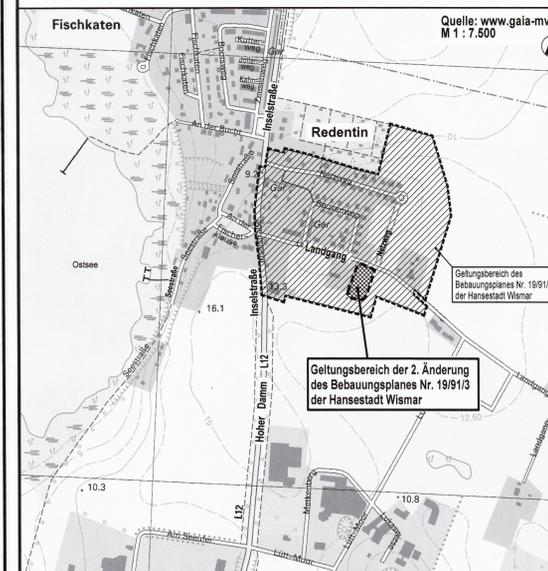
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger am 23.07.2016 erfolgt.
Wismar, den 15.05.2018
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Wismar, den 15.05.2018
Der Bürgermeister
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 30.11.2017 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Wismar, den 15.05.2018
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.12.2017 bis zum 24.01.2018 während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben am 09.12.2017 ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.
Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegung einsehbar.
Wismar, den 15.05.2018
Der Bürgermeister
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB am 26.04.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wismar, den 15.05.2018
Der Bürgermeister
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 26.04.2018 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 26.04.2018 gebilligt.
Wismar, den 15.05.2018
Der Bürgermeister
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.
Wismar, den 15.05.2018
Der Bürgermeister
- Die Übereinstimmung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Beschluss wird bestätigt. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Wismar, den 15.05.2018
Der Bürgermeister
- Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stets, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung 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 26.05.2018 ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeiten und Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Wismar.
Wismar, den 30.05.2018
Der Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19/91/3 DER HANSESTADT WISMAR „WOHNGEBIET REDENTIN OST“ IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB GEMASS PAR. 10 BAUGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.04.2018 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Übersicht



HANSESTADT WISMAR



STAND: SATZUNG
26. April 2018

2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 19/91/3
"WOHNGEBIET REDENTIN OST"
IM VERFAHREN NACH § 13 BauGB