

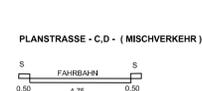
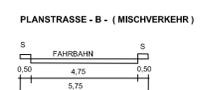
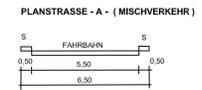
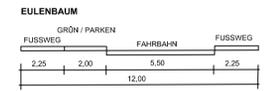
# SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 03 / 90 " VI. BA FRIEDENSHOF "

## 5. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### TEIL A PLANZEICHNUNG



**STRASSENQUERSCHNITT ALS EMPFEHLUNG M 1 : 100**  
DIE EINGELUNG DER STRASSENWEITENFLÄCHE IST NICHT GEGENSTAND DER FESTSETZUNGEN



S = SCHUTZSTREIFEN

### ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
  - WA Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
  - 2 Wo Beschreibung der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)**

WA	III	Nutzungsschablone
0,4	-	GRZ Grundflächenzahl z.B.M
	-	TH Traufhöhe
	-	FH Flurhöhe
	-	ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	-	H nur Hausgruppen zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)**
  - Strassenverkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
  - Fussgängerbereich
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
  - Verkehrsbenützer Bereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)**
  - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)
  - Zweckbestimmung: Parkanlage
  - Spielplatz
- 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 BauNVO)**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Abs. 6 a) und Abs. 6 BauNVO)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
  - 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)
  - Lärmschutzwahl
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauNVO)
  - LPB Lärmpiegelbereich
  - Mit Geh-, Fahr- und Lehnungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO)
- Sonstige Festsetzungen**
  - SD Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauNVO) z.B. 45° Dachneigung
  - Freitrichter (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
  - Sichtdreieck
- Munitionsfunde**

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Da es nach bisherigen Erkenntnissen nicht auszuschließen ist, dass auch in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen Explosivreste aufgefunden werden können, sind Teilbauwerken im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorkehrung durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdorrene Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbefugten MVA zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen.

### TEIL B TEXT

- #### - SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG -
- #### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
- #### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 4 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3, auch ausserorts nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  - NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbauten Grundstücksflächen ausgeschlossen. Nebenanlagen zur Kleinfahrt sind nicht zulässig.
  - 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 strassenbegleitige Baugrenze darf nicht überschritten werden.
  - HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauNVO; § 18 BauNVO)**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Wohngebäuden höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des zugehörigen anliegenden Straßenniveaus (Straßenachse). Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude können gestattet werden, wenn die Gebäude nicht direkt an der öffentlichen Erschließung liegen (Pfeilweg). Hier gilt als Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude die mittlere zugehörige natürliche Geländehöhe. Ausnahmen können im Einzelfall auch gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzung erhöhte Anforderungen (z.B. Biotopregelungen) beim Anschließ an das System der Abwasserbeseitigung) bedeuten würde.
  - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vorkorn von Gebäuden (wie z. B. Erker, Balkone, Veranda etc.) vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der Gebäudelänge und einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
  - LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)**

Innere der gekennzeichneten Flächen mit dem Zusatz LPB III sind in allen Obergeschossen bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß Pkt. 5 der DIN 1018 Lärmschutz III durchzuführen.
  - VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauNVO)**

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und nichtbehindern dem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über der zugeordneten Verkehrsfläche ausnahmslos freizuhalten.
- #### II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 96 LBAUO M - V)
- DÄCHER**

Die mit SD festgesetzten Dachformen sind als symmetrische Sattel- oder Krüppeldachformen auszubilden und mit rot- bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Hartdachdeckung zu decken. Liegende Dachziegel, Dachziegel und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn die insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Oberkante von Dachaufbauten muss mindestens 0,70 m unterhalb der Hauptdachebene liegen. Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 0,75 m zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden sind Abwärtswinkel von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung zulässig.
  - AUSSENWÄNDE**

Zur Gestaltung der Außenwände sind neben zulässigem Mauerwerk auch glatte verputzte Außenflächen in hellen Farben zulässig. Zulässig sind auch Kombinationen mit Holz- und Glas.

Nicht zulässig sind:

    - Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)
    - hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstein, emallierte Elemente einschließlich Fliesen)

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

Fenster sind überlagert als stehende Rechteckformate vorzusehen. Fensterbegrenzungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,50 m<sup>2</sup> erforderlich.
  - EINFRIEDRUNGEN**

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind in den Vorgartenbereichen und auf den Grundstücksflächen keine Einfriedungen zulässig. Auf den Grundstücksflächen entlang der Straßengrenzen sind auf den Grundstücksflächen im Vorgartenbereich sind als Heckenbepflanzungen auszuführen. Zäune sind nur zulässig, wenn sie in beiden Richtungen freigeht sind. Die Höhe der Einfriedung darf im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäude und Straße) 0,70 m über vorhandene Gelände nicht überschreiten. Für die Rückwärtigen und die weiteren Grenzen außerhalb der Bereich zwischen Gebäude und Straße sind Zäune in einer Höhe bis 1,20 m zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Befriedung 0,70 m nicht überschreiten.
- #### III. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauNVO)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauNVO)**
    - Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
    - Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzliste):
      - IV. Fächer Ahorn
      - V. Rotorn, Feldahorn
      - VI. Haselnuss, Weißorn
      - VII. Eiseriche, Sorbus
      - VIII. Hainbuche, Rotbuche
      - IX. Stieleiche, Linde
      - X. Schwarzorn, Eberesche
    - Flächen zum Anpflanzen

Die für das Anpflanzen festgesetzten Flächen sind mit Arten der Pflanzliste zu bepflanzen. Für die Entbehrung ist 1 m<sup>2</sup> ein Gelände zu ersetzen. Der Lärm- und Sichtschutzwahl ist mit Arten der Pflanzliste zu bepflanzen.
- #### IV. HINWEISE
- VERHALTEN BEI AUFFINDEN VON BODENDECKMÄLEN**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder zufällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Absatz M - V (DIN 1018 Mecklenburg - Vorkommen Nr. 1 vom 14. 01. 1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zur Einweisung 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**

Für das gesamte Plangebiet gilt: Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes als altlastige Grund, anormale Fällung, Ausfall von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Anlagen (Heizöl, gaserfüllte Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu verhalten. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenschutzes 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. 1660).
  - 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 Investitionsförderung und Wohnbau - landgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauaktsätze und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
  - Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung vom 06. Mai 1998 (CVO BLS-468, ber. in GVO BLS S. 612)
  - Kommunalarbeitsvertrag für das Land Mecklenburg - Vorpommern Ld.F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVO BLS S. 29), geändert durch Gesetz vom 09. August 2000 (CVO BLS - V 5.360)
- ### 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 Bebauungsplans Nr. 03 / 90 beschlossen, aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ersieht.
- ### AUFSTELLUNGSVERMERKE
- Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 21.03.02. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.04.02 erfolgt. Wismar, 17.12.2002 Die Bürgermeisterin
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17, 20 LFKG sowie Anzeige - Erlaß vom 06. 05. 1996 beteiligt worden. Wismar, 17.12.2002 Die Bürgermeisterin
  - Die förmliche 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 16.00 Uhr und freitags von 17.00 Uhr sowie freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, Abt. Stadtplanung der Hansestadt Wismar, Begleitstraße 4, durchgeführt worden. Die förmliche Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.06.02 öffentlich bekannt gemacht worden. Wismar, 17.12.2002 Die Bürgermeisterin
  - 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
  - Die Bürgerschaft hat am 12.12.2002 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen, die Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Wismar, 17.12.2002 Die Bürgermeisterin
  - Der Entwurf des Bebauungsplans, 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, Begleitstraße 4, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 öffentlich bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt. Wismar, 30.04.2003 Die Bürgermeisterin
  - 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. Die Ergebnisse ist mitgeteilt worden. Wismar, 30.04.2003 Die Bürgermeisterin
  - 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
  - Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt. Wismar, 30.04.2003 Die Bürgermeisterin
  - Die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem am 24.04.2003 gefällten Beschluss wird bestätigt. Die Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Wismar, 30.04.2003 Die Bürgermeisterin
  - Der Beschluss des Bebauungsplans 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 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verkündung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entstehungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.05.2003 Kraft getreten. Wismar, 20.05.2003 Die Bürgermeisterin

### ÜBERSICHTSPLAN

