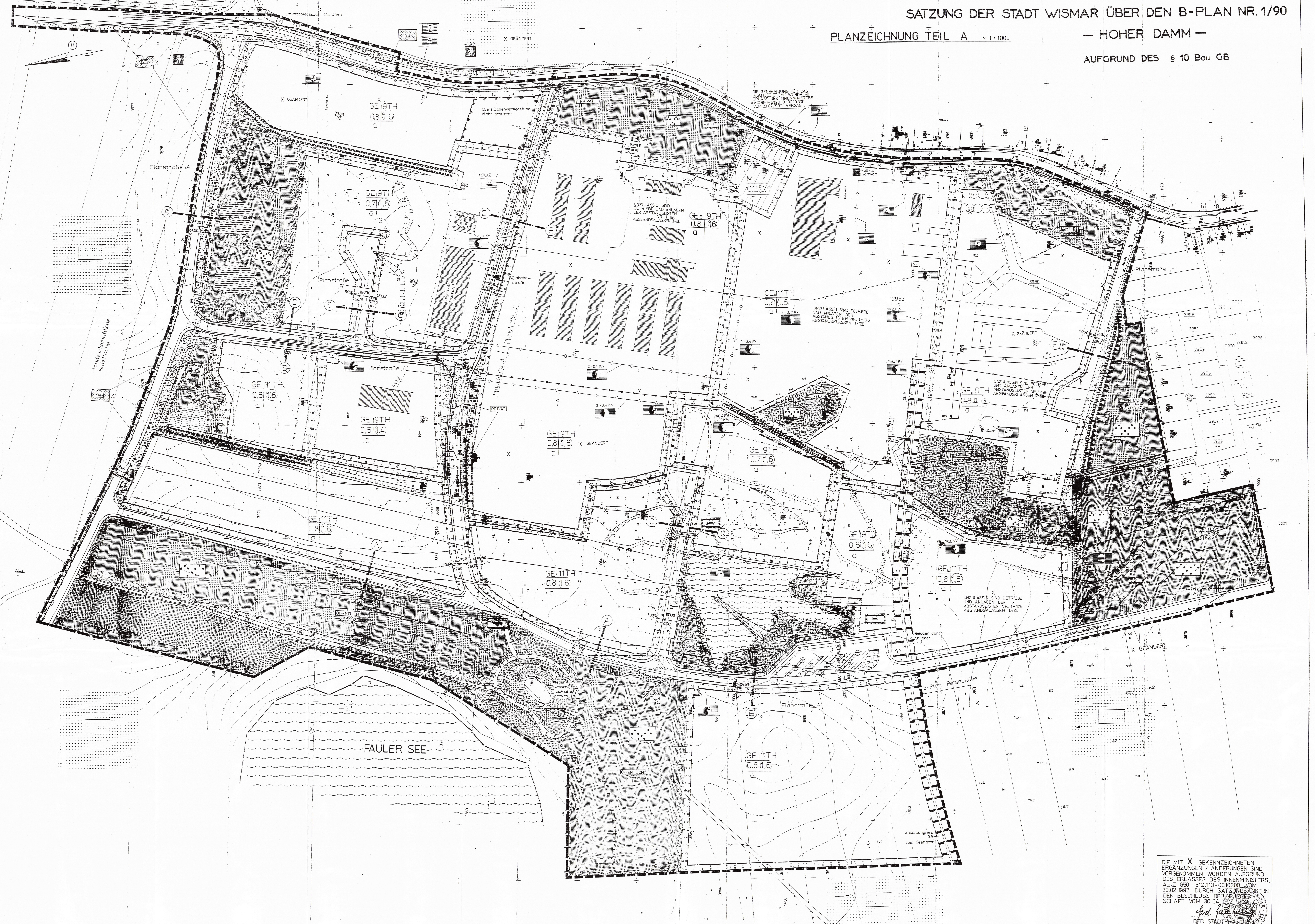
SATZUNG DER STADT WISMAR ÜBER DEN B-PLAN NR. 1/90

— HOHER DAMM —

AUFGRUND DES § 10 Bau GB

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1:1000

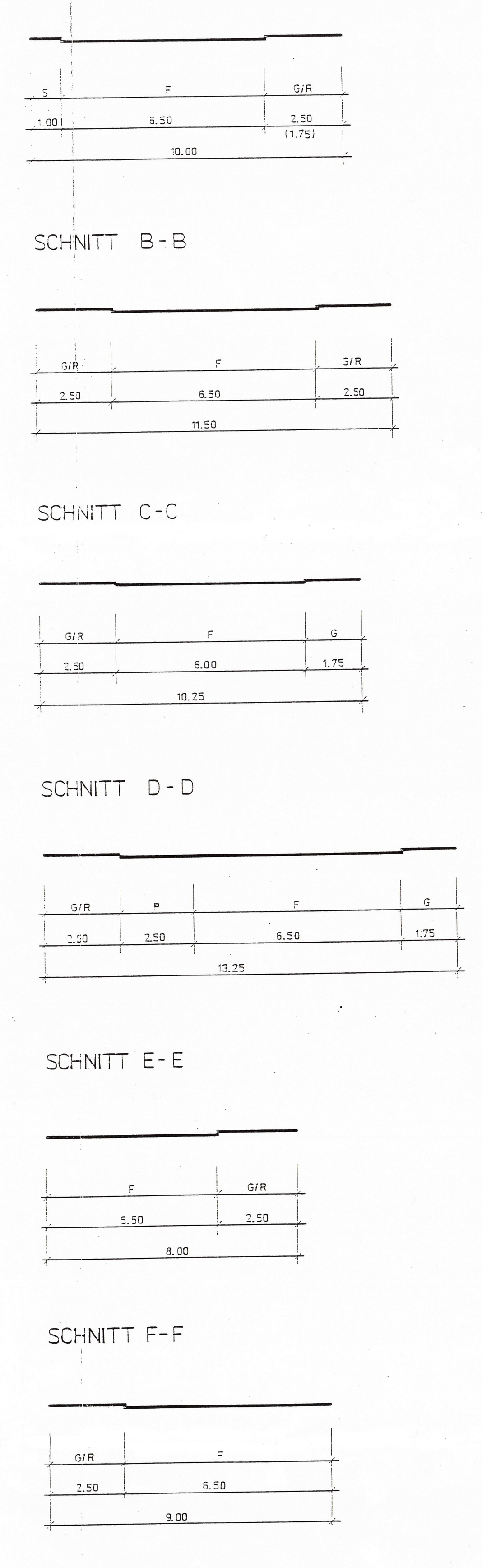


DIE MIT X GEKENNZEICHNETEN ERGÄNZUNGEN / ÄNDERUNGEN SIND VORGENOMMEN WORDEN AUFGRUND DES ERLASSES DES INNENMINISTERS, Az.:II 650-512.113-0310300 VOM 20.02.1992 DURCH SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS DER BÜRGERSCHAFT VOM 30.04.1992

DER STADTPRÄSIDENT

SCHNITTE

STRASSENPROFILE M 1:100



Erläuterungen

- F Fahrbahn
- P Parkstreifen
- G Gehweg
- S Schutzstreifen
- G/R kombinierter Geh- und Radweg

HINWEIS X

GRÜNORDNUNGSPLAN WISMAR HOHER DAMM

GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN (KURZFASSUNG)
(LANGFASSUNG IM ERLÄUTERUNGSTEXT) X

1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ERHALTUNG DES NATURHAUSHALTES / NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

1.1 OFFENEN GRABENABSCHNITT MIT SCHILFBESTAND ERALTEN

1.2 REDENTINER HOHLWEG ERHALTEN / BESCHRÄNKUNG DER EINGRIFFE AUF EIN MINIMUM

1.3 GEPLANTE WEITERFÜHRUNG DER STRASSEN VORERST UNTERLASSEN

1.4 LÄRMSCHUTZWALL GEGENÜBER DEM WOHNGEBIET AM BAUMFELD / EISERNE HAND (SH. BLATT NR. 7)

1.5 VORÜBERGEHENDE EINZÄUNUNG DER ZU ERHALTENDEN GRÜNFLÄCHEN

1.6 ANWENDUNGSVERBOT FÜR AUFTAUMITTEL, HERBIZIDE UND CHEMISCHE SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNGSMITTEL

2 SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE

2.1 UNTERSCHUTZSTELLUNG DES LOKALEN GRUNDWASSERENTSTEHUNGSGEBIETS ZUM FND LUCHSWIESE

3 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

3.1 ENTWICKLUNG DER EUTROPHIERTEN FEUCHTSTELLEN ZU WERTVOLLEN BIOTOPEN

3.2 UFERGESTALTUNG DER EHEMALIGEN LEHMGRUBE

4 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE ENTWICKLUNGS- UND GESTALTUNGSMASSNAHMEN

4.1 GESTALTUNG DES NORDRANDES

4.2 GESTALTUNG DES REDENTINER HOHLWEGES AN DER KREUZUNGSAUFWEITUNG

4.3 STRASSENBAUMPFLANZUNG UND BESTANDSPFLEGE HOHER DAMM

4.4 ERHALTEN UND GESTALTEN DER FLÄCHE UM DEN GRABENABSCHNITT (SH. PKT. 1.1)

4.5 DOMINANZ DES HOLUNDERS IN DEN VORHANDENEN FELDHECKEN ZURÜCKDRÄNGEN

5 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

5.1 AUSGLEICHSFLÄCHE AM FAULEN SEE

5.2 AUSGLEICHSFLÄCHE SÜDLICH DES GEPLANTEN GEWERBEGEBIETS

5.3 ERHOLUNGSWEGENETZ

6 MASSNAHMEN DER FREIRAUMGESTALTUNG

6.1 PFLANZBINDUNGEN FÜR GEWERBE-GRUNDSTÜCKE – HECKEN (SH. BLATT NR. 8)

6.2 STRASSENBAUMPFLANZUNG IM GEWERBEGEBIET

6.3 BEPFLANZUNG DER KFZ.- STELLPLÄTZE (SH. BLATT NR. 9)

6.4 SONSTIGE PFLANZBINDUNGEN:
- GROSSKRONIGE BÄUME
- FASSADENBEGRÜNUNG

7 SONSTIGE GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN

7.1 LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG DES REGENWASSERRÜCKHALTEBECKENS (SH. BLATT NR. 10)

VORH./GEPL. STRAUCH

VORH./GEPL. BAUM

ZU RODENDER BAUM

VERÄNDERTER VERLAUF DER HECKENPFLANZUNG (PKT. 6.1) AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE

150 m — LÄNGE DES PROVISORISCHEN ZAUNS ZUM SCHUTZ DER GRÜNFLÄCHEN (PKT. 1.5)

16 — MINDESTZAHL DER ZU PFLANZENDEN GROSSKRONIGEN BÄUME (PKT. 6.4)

0,75* ~~0,8~~ — ÄNDERUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL NOTWENDIG (SONST WIDERSPRUCH ZU PFLANZBINDUNG, SH. TEXT)

UNTER MASSNAHME 5.3 ZU REALISIERENDER ERHOLUNGSWEG

NACH PFLANZSCHEMA C AUSZUFÜHRENDE HECKENPFLANZUNG (PKT. 6.1c, SIEHE BLATT NR. 8) ALS WANDERUNGSKORRIDOR

GEPL. EXTENSIVGRÜNLAND / WIESE

NORDEN

0 20 40 100 m

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 1 M 1 : 1000

GRÜNORDNUNGSPLAN WISMAR HOHER DAMM

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN	
	I. FESTSETZUNG:		
	I/1 ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE:	§ 9(1) 1 Bau GB; § 9(1) 2 Bau GB	
GE E	Gewerbegebiet gemäß §8 Bau NVO E – Eingeschränkte Nutzung		
X	Geändert		
X	Geändert		
GE	Gewerbegebiet		X
GE TH / GFZ GFZ / a	Schlüssel		
z.B. 0,8	Grundflächenzahl	§ 16 Bau NVO	X
z.B. (1,6)	Geschoßflächenzahl	§ 16 Bau NVO	X
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4) Bau NVO	X
TH	Traufhöhe	§ 16 Bau NVO	X
	Baugrenze	§ 22 u. 23 Bau NVO	
	I/2 VERKEHRSFLÄCHEN:	§ 9 (1) 11	X
	Straßenverkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinie		
P	ruhender Verkehr		
W	Wanderweg		
	Fußgängerbereich		
	Fläche für Bahnanlagen	§ 9 (6) Bau GB	
VG	Verkehrsgrünflächen (Straßenbegleitgrün)		X
	I/3 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN:	§ 9(1) 13, 14 (6)	
	Flächen für die Ver- u. Entsorgung		
	Elektrizität, T-Trafo, 20 KV od. 0,4 KV Leitung vorh.		
	Abwasser, DL- Druckleitung, P- Pumpwerk, geplant		
B	Bewässerung, Frischwasserleitung vorh. R- Regenwasserleitung vorh.		
	Leitung unterirdisch, z.B. ø 150 AZ		
	I/4 GRÜNFLÄCHEN:	§ 9(1),15	X
	BEZEICHNUNG:		X
	ÖFFENTL. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE; PRIVAT PRIVATE GRÜNFLÄCHE		X
	Parkanlagen		
X	Geändert		
	I/5 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT:	§ 9(1),16 (6)	
	Wasserflächen		
R	Regenwasserrückhaltebecken		
	I/6 FLÄCHEN FÜR DIE NUTZUNGSREGELUNGEN U. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:		X
X	Geändert		
X	Geändert		
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1), 25 a	X
	Anpflanzen von Büschen		
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1), 25 b	X
	Erhaltung von Büschen		
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern u. Gewächsen	§ 9(1), 25b	X
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	§ 9(1), 25 a	X
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten	§ 9 (6)	X
LB	Geschützter Landschaftsbestandteil	s 5(6) Bau GB 9(6)	X
	I/7 SONSTIGE PLANZEICHEN:		
X	Geändert		
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung	§ 5(2) 6	X
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9(1) 10	X
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes	§ 9 (7)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1(4) 16	X
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9(5)3 Bau GB	X
X	Geändert		
	Fläche für Aufschüttung	§ 9(1)17 (6)	X
	II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER:		
	vorh. Flurstücksgrenzen		
3963 / 23	z.B. Flurstücksbezeichnung		
	vorh. Gebäude		
	entfallende Flurstücksgrenzen		
5.00	Bemaßung		
A	Nr. der Planstraße		
ALT	Altlastsanierung		
L	Lagerfläche		
S	Sicht im Sichtdreieck		
H	Bushaltestelle		

TEIL B - TEXT -

FESTSETZUNGEN ÜBER ... ÄUSSERE GESTALTUNG

1.1. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinien der Straßen) und der parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche zulässig. Höhere Einfriedungen sind nur in einem Mindestabstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.2. WERBUNG

Unbeleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes an der Straße nach Poel nicht zulässig. In allen anderen Fällen darf die Oberkante entsprechender Werbeanlagen eine Höhe von 5,00 m über Geländehöhe nicht überschreiten.

1.3. EINFAHRTEN

Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze = P) und Straßenbegleitgrün dürfen ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

2. FESTSETZUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG

2.1. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl kann ausnahmsweise erhöht werden:

a) bei Fassadenbegrünung, die mindestens 60 % der Außenfläche (Fassaden) abdeckt, um 0,1
b) bei Dachbegrünung um 0,2, wenn mindestens 60 % der überbauten Flächen im Dachbereich begrünt werden.

2.2. Die max. zulässige Traufhöhe wird mit 9,00 m bzw. 11,00 m über der bestehenden Geländehöhe (OKT) festgesetzt.
Bei den festgesetzten max. Traufhöhen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes diese erforderlich machen. Für diese Ausnahmen dürfen die maximal festgesetzten Firsthöhen um höchstens 3,00 m überschritten werden, wenn es sich um einen untergeordneten Teil der Bebauung handelt.

2.3. X ENTFÄLLT

2.4 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

2.5. Innerhalb der als "von Bebauung freizuhaltenden Flächen" festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnitte unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.

2.6. Innerhalb der als "von Bebauung freizuhaltenden Flächen" festgesetzten Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) unzulässig.

2.7. Innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ist die Herstellung befestigter Flächen (z. B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten unzulässig. Sie sind als Grünflächen mit Baum-, Busch- oder Staudengruppen zu gestalten.

3. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE/LANDSCHAFTSPFLEGE

3.1. X Nach § 9 (1) 25 a Bau GB festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern;
dabei sind:
a) bei 5,00 m breiten Festsetzungen Knickanpflanzungen in den Arten Schlehen-Hasel-Knicks,
b) die übrigen Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzenreihe des Schlehen-Hasel-Knicks zu pflanzen.
Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Bepflanzungen
zu a)
sind gemäß den Artenlisten des dafür zugrunde gelegten Grünordungsplanes zum Bebauungsplan Hoher Damm mindestens
- je angefangene 50 m² ein hochstämmiger Baum mit Stammumfang von mindestens 14 cm (Artengruppe IV), mindestens 5 lichte Sträucher (Artengruppe I), mindestens 7 lichte Sträucher (Artengruppe II) sowie mindestens 1 lichter Heister (Artengruppe III) zu pflanzen;
zu b)
- je angefangene 100 m² mindestens ein hochstämmiger Baum mit Stammumfang von mindestens 14 cm (Artengruppe IV), mindestens 14 lichte Sträucher (Artengruppe I), mindestens 9 lichte Sträucher (Artengruppe II) sowie mindestens 2 lichter Heister (Artengruppe III) zu pflanzen.
Auf die Bepflanzungbeispiele des Grünordnungsplanes (vgl. Blatt 8) wird hingewiesen.

3.2. [illegible]

3.3. Die nach § 9 (1) 25 a Bau GB zu pflanzenden Einzelbäume im Straßenraum sind als Stieleichen zu pflanzen und nach § 9 (1) 25 b Bau GB dauernd zu erhalten.

3.4. Die nach § 9 (1) 25 b Bau GB festgesetzten Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Knicks) sind dauernd zu erhalten. Beschädigte Teile sind entsprechend zu ersetzen.

3.5. Gem. § 1 Abs. 4 Bau NVO werden die mit GE_E in der Planzeichnung bezeichneten Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste NRW 1990 unter der lfd. Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten, also solche, die einen höheren Immissionsgrad als Handwerks- und die das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Bau NVO aufweisen, sind in den entsprechenden Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste gehört als Anlage zur Begründung.

Gemäß § 31 Abs 1 Bau GB können in den als GE_E eingeschränkten Gewerbegebieten ausnahmsweise Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad der nächstniedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten. Dabei ist zu beachten, daß diejenigen Betriebe und Anlagen, die gemäß der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung der Genehmigungsbedürftigkeit unterliegen, unzulässig sind.
Das gilt insbesondere für Anlagearten, die nach § 10 BImSchG dem förmlichen Genehmigungsverfahren unterliegen.

3.6. X ENTFÄLLT

4. In den Gewerbegebieten sind nur Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfes bis zu einer Größe von 400 m² BGF zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgrund des § 10 des Bundesgesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. Aug. 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBL. 1990 II S. 885 1122) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 05.09.1991 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/90 Gewerbegebiet Hoher Damm bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.02.1990. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der OSTSEE-ZEITUNG am 04.04.1990 erfolgt.

Wismar, den 06.05.1992

Stadtpräsident Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.09.1991 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den 06.05.1992

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am .... durchgeführt worden. Auf Beschluß der Stadtvertretung vom .... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Wismar, den ....

Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.09.1991 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 05.09.1991 gebilligt.

Wismar, den 06.05.1992

Stadtpräsident Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.07.1990 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den 06.05.1992

Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.02.92 Az: II 650-512.113-0310300 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Wismar, den 06.05.1992

Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 27.03.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wismar, den 06.05.1992

Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 30.04.92 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.06.92 Az: II 650a-512.113-01.33.00 bestätigt.

Wismar, den 15.06.1992

Stadtpräsident Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.04.1991 bis zum 31.05.1991 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18.04.1991 in der OSTSEE-ZEITUNG ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wismar, den 06.05.1992

Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den 15.06.1992

Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, den .... Stempel des KVG-Amtes

Unterschrift

Die Erteilung der Genehmigung 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 am 13.06.1992 in der Ostsee-Zeitung (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeitung vom .... bis zum .... durch Aushang -) auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.06.1992 in Kraft getreten.

Wismar, den 15.06.1992

Bürgermeister

HANSESTADT WISMAR

Bebauungsplan Nr. 1/90

GEWERBEGEBIET HOHER DAMM

BEARBEITUNG : STADTPLANUNGSAMT

MITARBEIT : bab Büro für Architektur u Bauleitplanung