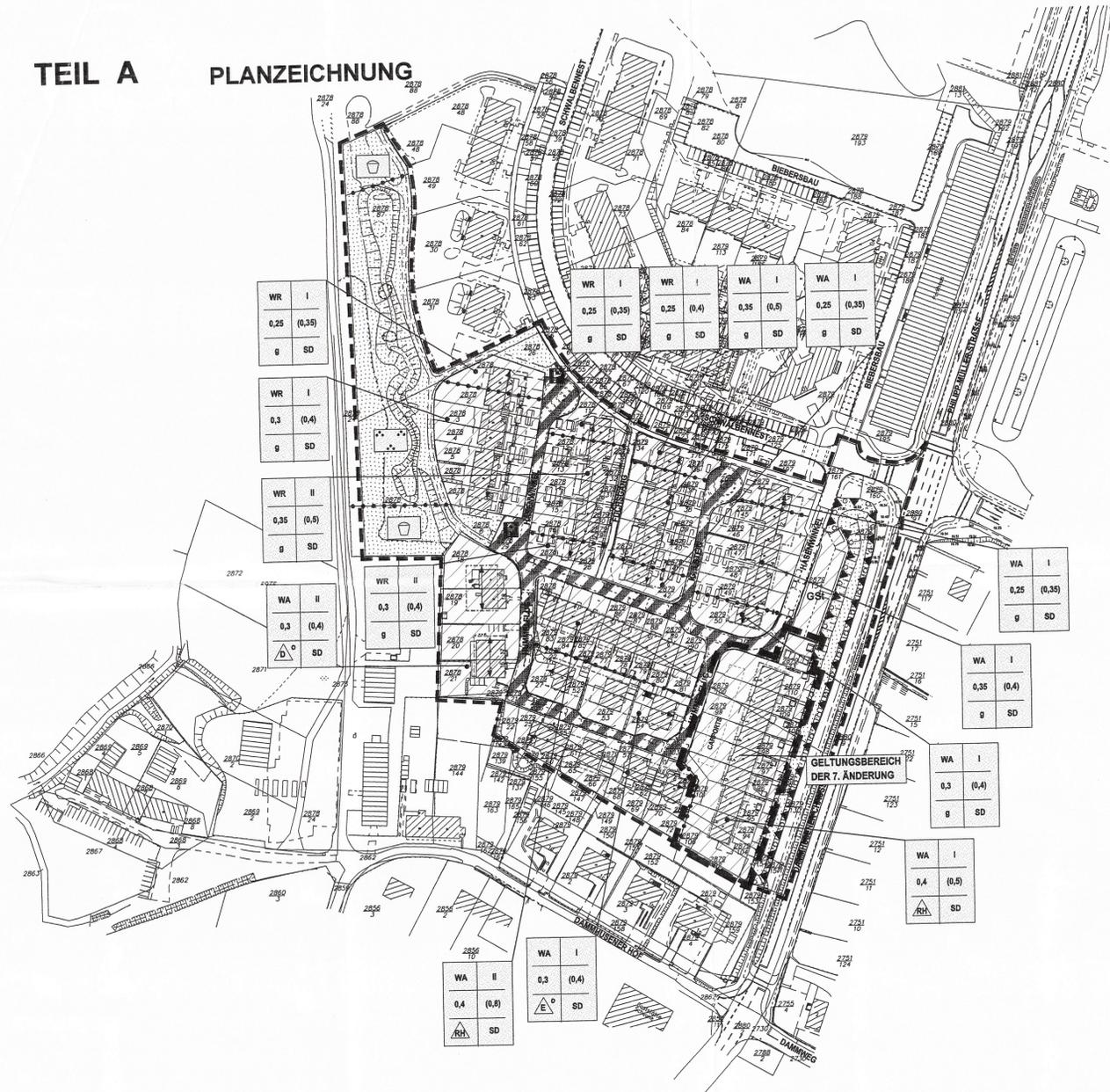


SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.03 /90 " VI. BA FRIEDENSHOF"

7. ÄNDERUNG

TEIL A PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

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

	Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
	Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

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
		z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
		SD Satteldach
		E Einzeihäuser
		D Doppelhäuser
		RH Reihenhäuser

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

---	Baugrenze
o	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
	Öffentliche Parkfläche

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

	Öffentliche Grünfläche
	Parkanlage
	Spielfeld

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 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
	Carports
	Gemeinschaftsstellplätze

8. Sonstige Festsetzungen

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

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 Rückspringen 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 Ml - Gebiet § 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 (6) 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.
Garagegeschosse 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 Gebäudesseite. 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 Straßennitte
- bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßennitte vermindert um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite
- bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßennitte vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite. (§ 9 (2) BauGB)

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

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksanteile innerhalb des Sichtdreiecks an den Straßeneinfriedungen 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 BauO M-V)

1. DÄCHER

Die mit SD festgesetzten Dachformen sind als rote ziegelgedeckte Dächer auszubilden.
Im Bereich der Eigenheimbebauung sind bei Doppel- und Einzeihäuser Warm- oder Kuppelwandsdächer mit einer Dachneigung von 40-50° festgesetzt.
Liegende Dachfenster, Dachauschnitte 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 weißer Farbe gestrichenen Außenwandflächen.
Nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen oder ähnliches)
- kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel
Auflockerungen 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 Geschosswohnungsba
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 Holzzaunen mit Lattung zulässig, diese sind beidseitig mit einer Pflanzung zu versehen.
Im Bereich der Erdgeschosswohnungen ist eine optische Trennung der vorzuhaltenden Mieterterrasse durch einen Sichtschutz, der als begrüntes Rankgerüst zu gestalten, 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 Holzzaunen mit Lattung auszuführen. Die Einfriedung hat 0,75 m hinter der Straßengrenzungslinie zu erfolgen, dieser Schutzstreifen ist unbedingt einzuhalten.
Bei nebeneinanderliegenden Terrassen (z.B. bei der Reihenhäuserbebauung) darf der Sichtschutz eine Höhe von 1,50 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.

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 BauGB 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 beigefügt.

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 09.09.2007 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

RECHTSGRUNDLAGEN

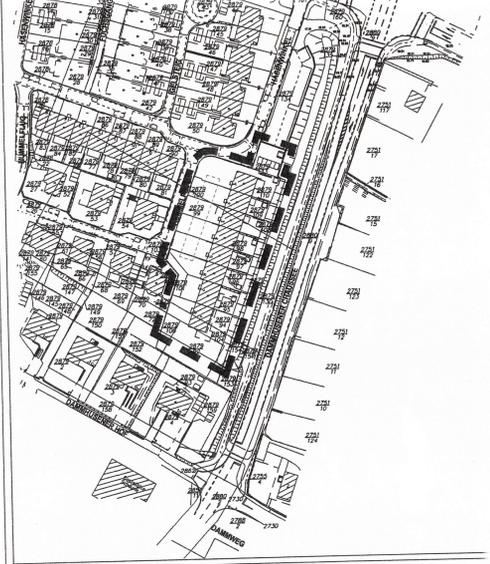
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage 1 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 in Verb. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.9.1990
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 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), zuletzt geändert durch Anlage 1, Kap. XIV Abschnitt II Nr. 1 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1, Kap. XIV Abschnitt 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 beifügt.

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT
wismar
HANSESTADT WISMAR
BAUAMT / ABT. STADTPLANUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 03 / 90
" VI. BA FRIEDENSHOF "
7. ÄNDERUNG