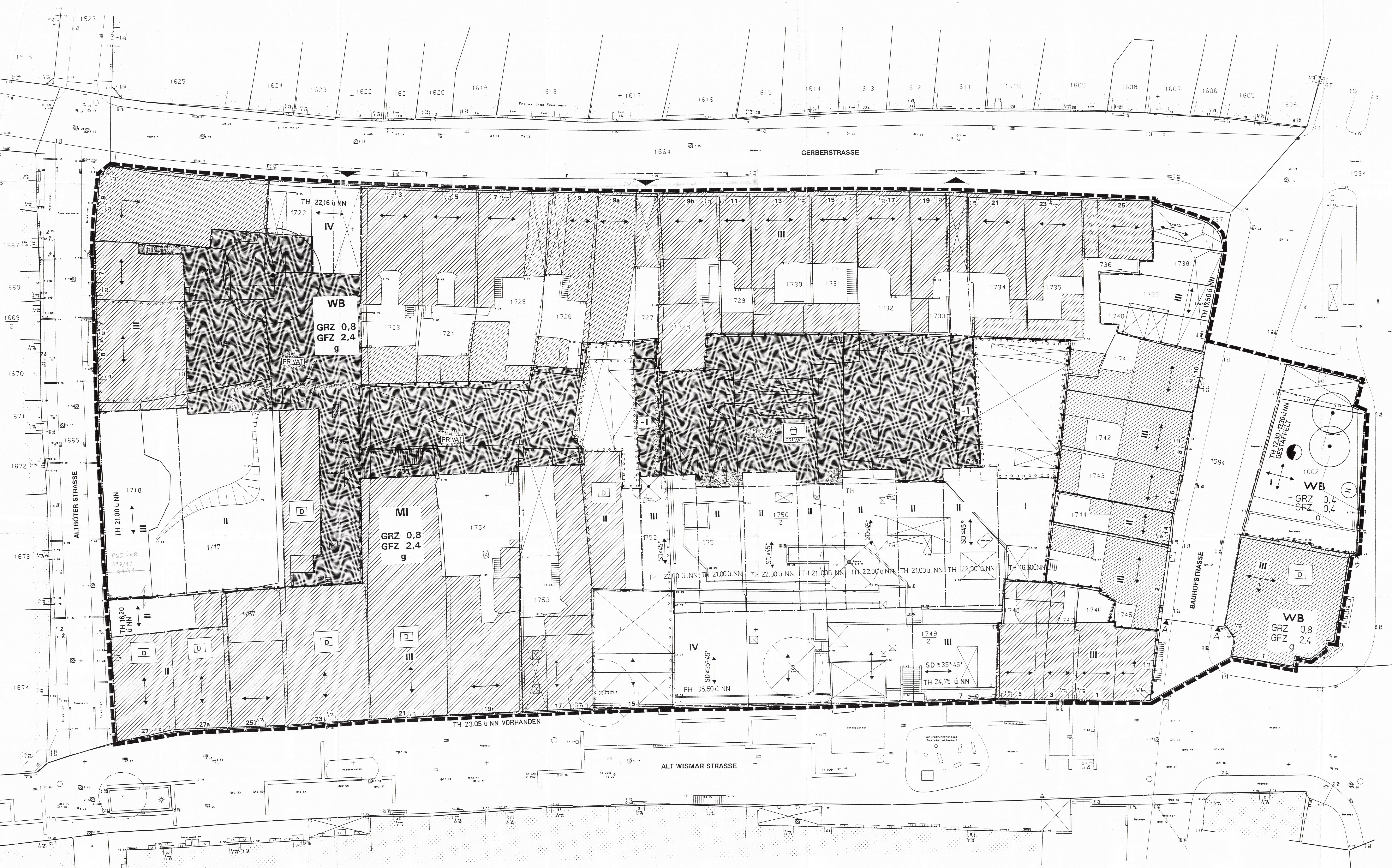
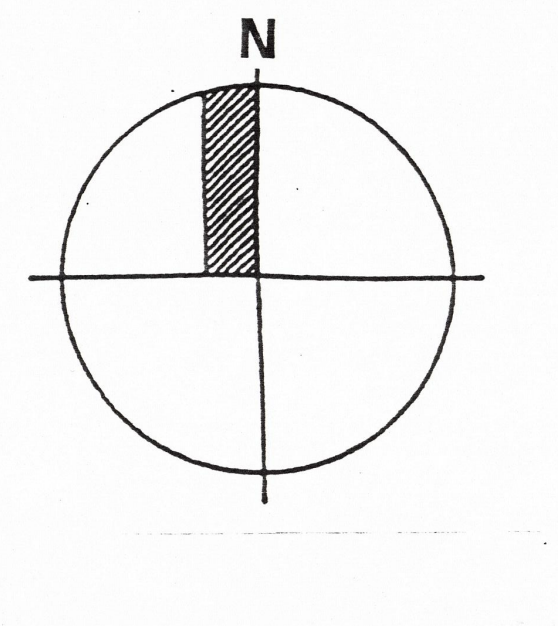
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR GEMÄSS § 10 BAU GB IN VERBINDUNG MIT § 83 BAU O

BEBAUUNGSPLAN NR. 15/91 FÜR DAS ALTSTADTQUARTIER 30

GERBERSTRASSE - BAUHOFSTRASSE - ALTWISMARSTRASSE - ALTBÖTERSTRASSE (QUARTIER 30)



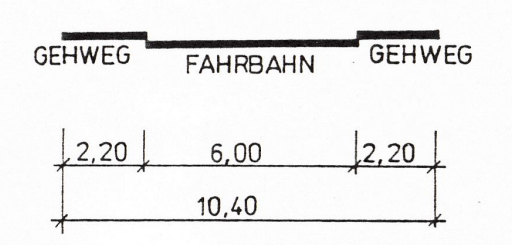


TEIL A : PLANZEICHNUNG M 1:200

KARTENGRUNDLAGE
VERMESSUNGSPLAN M 1:200
VERMESSUNGEN DIPL.-ING. E. ANDERS KIEL

STRASSENQUERSCHNITT

BAUHOFSTRASSE
A - A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV. 90)

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE	
	I. FESTSETZUNGEN		
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 §§ 1-6	BauGB BauNVO
WB	Besondere Wohngebiete	§ 4a	BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6	BauNVO
0,6	Grundflächenzahl z. B. GRZ 0,6	§ 16, 17, 19	BauNVO
1,2	Geschoßflächenzahl z. B. GFZ 1,2	§ 16, 17, 20	BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
	Höhe der baulichen Anlagen in ..... m über einen Bezugspunkt		
TH	Traufhöhe als Höchstmaß		
	BAUWEISEN; BAULINIEN; BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 §§ 22 und 23	BauGB BauNVO
g	Geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 3	BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2	BauNVO
—··—··	Baulinie		
·—·—	Baugrenze		
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 **und Abs. 6**	BauGB
▭	Straßenverkehrsflächen		
▼	Einfahrt, Ausfahrt (Anlieger)		
┌ – – ┐	Einfahrtbereich		
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12	BauGB
◐	Zweckbestimmung Elektrizität		
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 6	BauGB
PRIVAT	Private Grünflächen		
▭	Zweckbestimmung Spielplatz		
	LANDSCHAFTSSCHUTZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 6	BauGB
⊙	Erhalten von Bäumen		
○ ○ ○ ○	**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**		
	REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ		
		§ 9 Abs. 6	BauGB
D	Denkmalschutz	§ 9 Abs. 6	BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN		
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7	BauGB
•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5	BauNVO
┌ – – ┐	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22	BauGB
× × ×	**Umgrenzung der Flächen , deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**	**§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6**	BauGB
	II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
o———o	Vorhandene Flurstücksgrenzen		
11,50	Höhen über NN		
1746	Flurstück		
H	Haltepunkt ÖPNV (Busse)		
⊗	wegfallende Bäume		
▨	vorhandene Gebäude		
☒	wegfallende Gebäude		
D	ausgebautes Dachgeschoß		
←→	Firstrichtung		
SD	Satteldach		
☒	**Gebäudedurchfahrt**		

TEIL B : TEXT

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 15/91

Altstadtquartier Gerberstraße - Bauhofstraße - Altwismarstraße - Altböterstraße (Quartier 30)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 Baugesetzbuch - BauGB -)

1.1 Mischgebiet

In dem als Mischgebiet (MI) bezeichneten Baugbiet sind entsprechend § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 Bau NVO
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 Bau NVO

In Michgebieten sind entsprechend § 1 Abs. 5 Bau NVO ausnahmsweise zulässig:

- Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 Bau NVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 Bau NVO

Es sind in Mischgebieten entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO nicht zulässig:

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 Bau NVO

In dem als Mischgebiet bezeichneten Baugebiet sind nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 Bau NVO Vergnügungsstätten oberhalb des Kellergeschosses aller Gebäude nicht zulässig.

Im überwiegend gewerblich geprägten Teil des Mischgebietes wird darüber hinaus gemäß § 1 Abs. 9 Bau NVO festgesetzt, daß Vergnügungsstätten der Arten Spiel- und Automatenhallen unzulässig sind.

In dem als Mischgebiet bezeichneten Baugebiet ist nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 Bau NVO in den Gebäuden

- Altwismarstraße 1, 3. 5, 19, 23, 25 ab 2. Obergeschoß

nur Wohnnutzung zulässig.

1.2 Besonderes Wohngebiet

In dem als Besonderes Wohngebiet (WB) bezeichneten Baugebiet sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO
- Tankstellen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 3 Bau NVO

In besonderen Wohngebieten sind nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 Bau NVO:

- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 a Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO
- Sonstige Gewerbebetriebe nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 Bau NVO

nur im Erdgeschoß zulässig.

In dem als besonderes Wohngebiet (WB) bezeichneten Baugebiet wird nach § 4 a Abs. 4 Nr. 1 Bau NVO festgesetzt, daß

- in den Gebäuden Gerberstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 21, 23, Bauhofstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12 und Altböterstraße 5, 7 und 9 ab 1. Obergeschoß

und

- in den Gebäuden Altböterstraße 1 und 3 ab 2. Obergeschoß

nur Wohnnutzung zulässig ist.

Abweichend hiervon ist nach § 13 Bau NVO eine Nutzung von Räumen im 1. Obergeschoß für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

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

Überschreitungen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 Bau NVO sind entsprechend Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Als Ausgleichsmaßnahmen für das erhöhte Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

- extensive Dachbegrünung auf neu zu errichtenden Flachdächern mit standortgerechten Stauden, Gräsern und Moosen mit geringem Pflegeaufwand (Ausbildung als Trockenrasen)
- Fassadenbegrünung an fensterlosen Seitenwänden der Gebäude sowie neu zu errichtender Gebäude mit und ohne Rankgerüst
- Wege innerhalb des Quartierbereiches sind als Pflasterbeläge, wassergebundene Decken oder Schotterrasen auszubilden.
- Sämtliche unbebaute Flächen innerhalb des Quartiers sind als private Grünflächen fachgerecht zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche überschreiten. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtunen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 Bau NVO sind in allen Baugebieten unzulässig.

4. Beschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken Altwismarstraße 7-15 sind nach § 12 Abs. 4 Satz 2 Bau NVO über eine eingehauste, unterirdische Zufahrt aus der Gerberstraße als Tiefgarage unter dem Gebäude zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze und Garagen im Plangebiet nach § 12 Abs. 6 Bau NVO in beschränktem Umfang und zwar wie folgt zulässig:

- Garagen und Stellplätze sind nur auf den Grundstücken der Gerberstraße, wenn eine direkte Zufahrt von dieser Straße zum Grundstück möglich ist, zulässig.
- Die Errichtung und Nutzung von Garagen bzw. Stellplätzen beschränkt sich ausschließlich auf die Grundstückseigentümer und Mieter des jeweiligen Gebäudes.

5. Flächen oder Teile baulicher Anlagen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für zu fällende Bäume im Plangebiet haben Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für

- 1 Kastanie	5 einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 25-30 cm
- 1 Birke, Hochstamm	3 einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 25-30 cm
- 1 Esche	3 einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 25-30 cm
- 1 Ahorn	3 einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 25-30 cm

innerhalb des Plangebietes auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erfolgen.

II Nachrichtliche Übernahme von nach anderen Vorschriften getroffene baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 83 Bau O)

Die örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen - Gestaltungssatzung Altstadt Wismar - vom 18. 07. 1992 ist anzuwenden.

Hinweis:

Im gesamten Planbereich gelten folgende Satzungen der Hansestadt Wismar:

- Erhaltungssatzung Altstsadt Wismar vom 21. 03. 1992
- Sanierungssatzung Altstadt Wismar vom 01. 07. 1992

PRÄAMBEL

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBL. 1 S. 2253) zuletzt geändert durch EVertr. vom 31. 8. 1990 (BGBL. II S. 1122)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBL. I S. 132, geändert durch EVertr. vom 31. 8. 1990, BGBL. II S. 889, 1122)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Plan ZV 90) vom 10. 12. 1990
- Gesetz über die Bauordnung (Bau 0) vom 20. Juli 1990 (GBL. I Nr. 50)

SATZUNG

DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15/91 GEMÄSS § 10 BAU GB I.VERB. MIT § 83 BAUORDNUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dez. 1986 (BGBl I S. 2253), 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. Sept. 1990 (BGBl 1990 II S. 885, 1122), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl I Nr.50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 16.12.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15/91 "Altstadtquartier Gerberstraße - Bauhofstraße - Altwismarstraße - Altböterstraße (Quartier 30)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 19.12.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Ostsee-Zeitung" am 15.1.92 erfolgt.

Wismar, d. 20.05.94 Der Bürgermeister Wild Der Stadtpräsident

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bau GB i. V. m. § 4 Abs. 3 Bau ZVO beteiligt worden.

Wismar, d. 20.05.94 Der Bürgermeister Wild

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 Bau GB ist in der Zeit vom 14.12.92 bis zum 23.12.92 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Stadtplanungsamt der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 80, durchgeführt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.12.92 in der "Ostsee-Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, d. 20.05.94 Der Bürgermeister Wild

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.05.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, d. 20.05.94 Der Bürgermeister Wild

5. Die Bürgerschaft hat am 26.08.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wismar, d. 20.05.94 Der Bürgermeister Wild Der Stadtpräsident

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.09.93 bis zum 15.10.93 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Stadtplanungsamt der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 80, gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können am 3.9.93 in der "Ostsee-Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wismar, d. 20.05.94 Der Bürgermeister Wild

7. Der katastermäßige Bestand am 6.1.94 wird als rvollständig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzen gilt der Vorbehalt, daß im Innenbereich aufgrund der geometrisch ungenauen Flurkarte im Maßstab 1:1000 keine für die Innenstadt erforderliche Genauigkeit erzielt wurde.
Bei allen die Grenze berührenden Baumaßnahmen ist eine Grenzfeststellung erforderlich.

Wismar, d. 16.5.94 Katasteramt i.A. Friedl

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während der unter Ziffer 6 genannten Dienststunden nach § 3 Abs. 3 Bau GB erneut öffentlich ausgelegen.
(Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.)
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der "Ostsee-Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wismar, Der Bürgermeister

9. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.12.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, d. 20.05.94 Der Bürgermeister Wild

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.12.93 von der Bürgerschaft gemäß § 10 Bau GB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft am 16.12.93 gebilligt.

Wismar, d. 20.05.94 Der Bürgermeister Wild Der Stadtpräsident

11. Da die höhere Verwaltungsbehörde innerhalb von 3 Monaten nach Vorlage zur Genehmigung keine Verletzung von Rechtsvorschriften gegen den Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 15/91 geltend gemacht hat , gilt die Genehmigung als erteilt . (Genehmigungsfiktion)

Wismar, d. 20.05.94 Der Bürgermeister Wild

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom erfüllt.
Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

Wismar, Der Bürgermeister Der Stadtpräsident

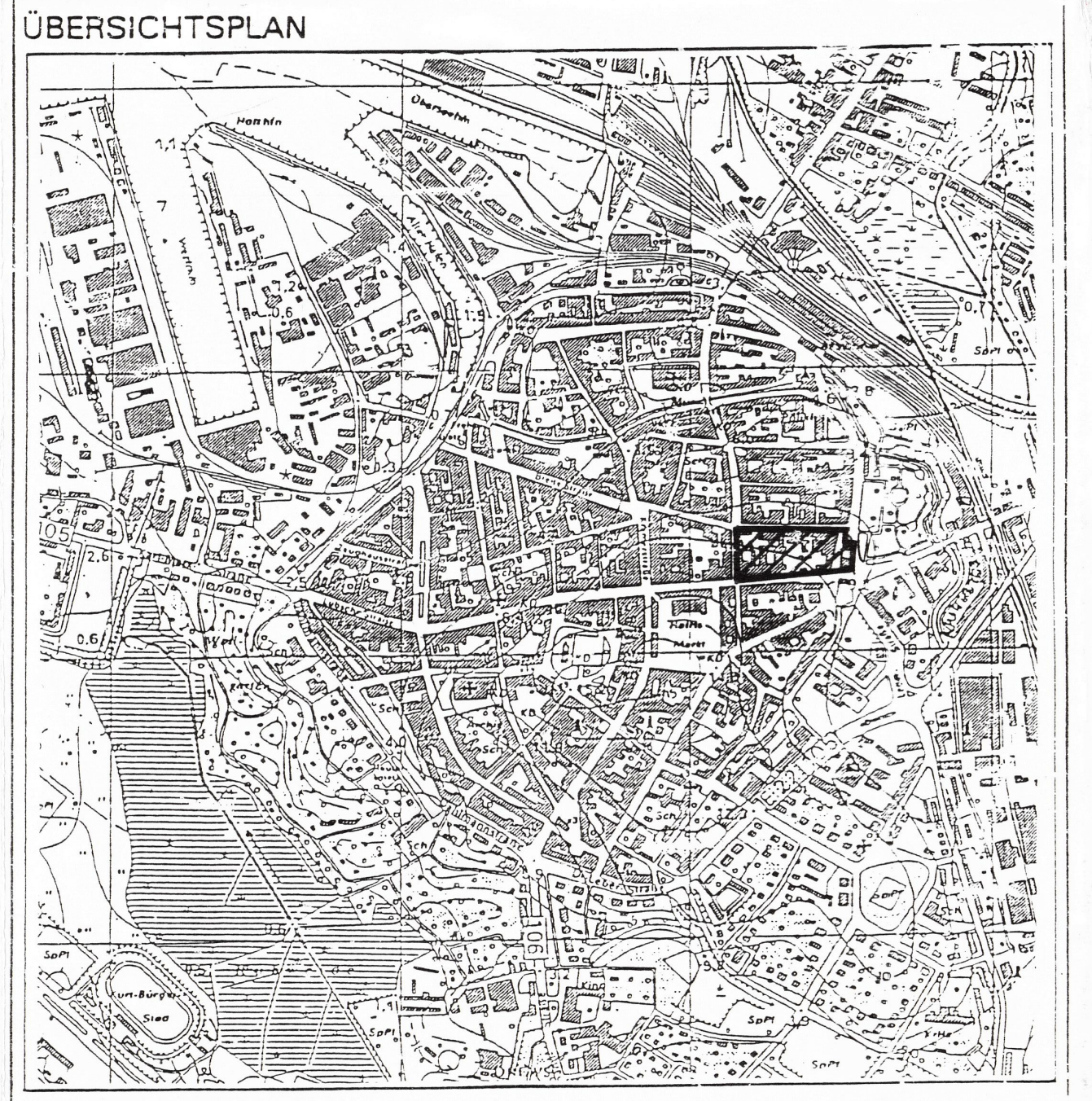
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, d. 20.05.94 Der Bürgermeister Wild

14. 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 07.05.1994 im " Stadtanzeiger " Nr. 9/ 94 ortsüblich bekanntgemacht 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 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Bau GB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 8.5.94 in Kraft getreten.

Wismar, d. 20.05.94 Der Bürgermeister Wild

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 15/91

ALTSTADTQUARTIER GERBERSTRASSE - BAUHOFSTRASSE - ALT WISMAR STRASSE - ALTBÖTER STRASSE (QUARTIER 30)

BEARBEITUNG: STADTPLANUNGSAMT

MITARBEIT: PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR, INDUSTRIE - UND HAFENBAU ROSTOCK MBH INROS