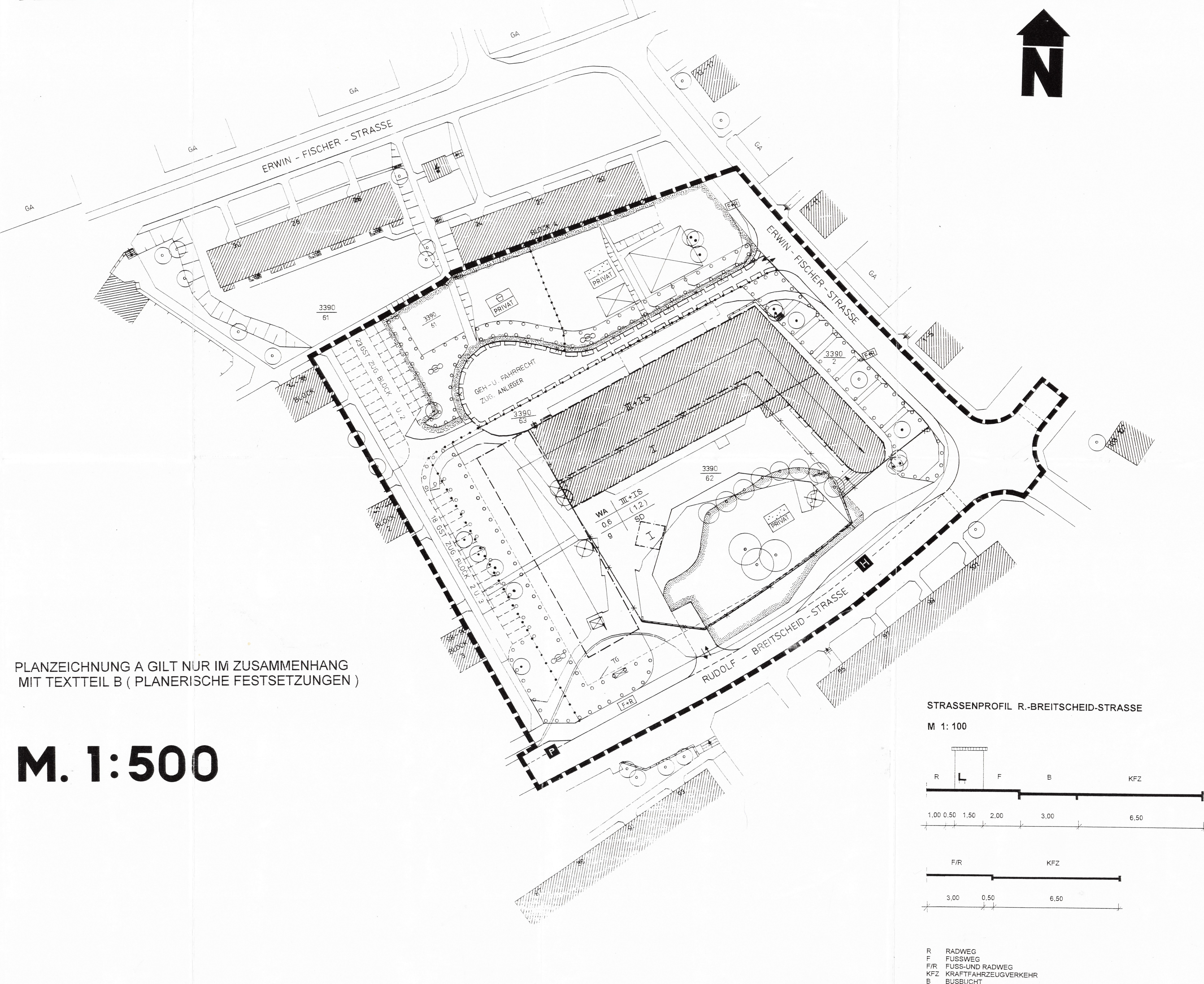


SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25/92
GEMÄSS § 10 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 83 BAUORDNUNG

WOHNGEBIETSZENTRUM WENDORF/NORD

TEIL A PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BaUGB -
§§ 1-11) der Baunutzungsverordnung - BauNVO:
WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 Bau NVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
z.B. (0,7) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
z.B. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
z.B. II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
G GESCHLOSSENE BAUWEISE
--- BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
 STRASSENBEGRENZUNGSLINE
 OFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 EINFAHRT / AUSFAHRT
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE
 SPIELPLATZ
- LANDSCHAFTSSCHUTZ**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 ANPFLANZEN BÄUME
 ERHALTEN BÄUME
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE,
GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GS: ZWECKBESTIMMUNG: GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE
FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGREN-
ZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGE-
BIETES (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
FLURSTUCKSGRENZE
IN AUSSICHT GENOMMENE GRENZE
WEGFALLENDE GRENZE
FLURSTUCKSNUMMER
VORHANDENE GEBÄUDE
WEGFALLENDE GEBÄUDE
SD STEILDACH (§ 9 Abs. 4 BauGB)
IS ZAHLE DER STAFFELGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
ZUG ZUGUNSTEN ...
H BUSHALTESTELLE
TG TIEFGARAGE
F-R FUSS- UND RADWEG
F FUSSWEG
X WEGFALLENDE BÄUME

HINWEIS: LÄNGENMASSE UND HÖHENANGABEN IN METERN

TEIL B TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 Bau GB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 Bau NVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 (3) 1-3 Bau NVO
allgemein zulässig. (§ 1 (6) Nr. 2 Bau NVO)
- Vertikale Gliederung von Baugebieten
Die Firsthöhe der Gebäude wird auf max. 17 m über zugerechneter Fahrbahn festgesetzt.
2.1 Nichtanrechnung von Garagengeschossen (§ 21 a (1) Bau NVO)
Garagengeschosse werden in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der
zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.
2.2 Nichtberücksichtigung der Geschosfläche von Garagen (§ 21 a (4) Bau NVO)
Die Flächen von Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der
Geschosflächenzahl unberücksichtigt.
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 Bau NVO)
3.1 Überschreitung der Baugrenze (§ 23 (3) Bau NVO)
Vorbauten, wie Erker o. ä., dürfen die Baugrenze ab 1. Obergesch. höchstens 2 m
überschreiten und dürfen sich höchstens über die halbe Gebäudebreite erstrecken.
4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 Bau GB, § 14 Bau NVO)
Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Bau NVO
außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.
5. Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrt (§ 9 (1) Nr. 4 Bau GB)
5.1 Beschränkung der Zulassung von Stellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen
(§ 12 (4) Bau NVO, § 9 (3) Bau GB)
Auf dem Flurstück Nr. 3390/62 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen anzurichten.
6. Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 Bau GB)
6.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
(§ 9 (1) 25 a Bau GB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und
sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen Laubbäumen unter Berücksichti-
gung der artspezifischen Pflanzabstände zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
7. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 Bau GB)
Gegen schädliche Umwelteinwirkungen, erzeugt durch den Anlieverkehr für das
Einkaufszentrum, ist der angrenzende Wohnblock 4 mittels eines Lärmschutzeins
innerhalb der festgesetzten Pflanzung zu schützen.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 (1) Nr. 1 BauO)

- Baukörpergestaltung
Die Fassaden sind durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern. Die Gliederungselemente
müssen mindestens über ein Gesch. gehen und sollen einen Abstand von mindestens
5,0 bis max. 10,0 m haben.
Das dritte Obergesch. ist als zurückgesetztes Staffelgesch. mit einem seitlichen
Abstand von mindestens 2,50 m gegenüber der äußeren Begrenzung des darunter-
liegenden Geschosses auszubilden.
- Dächer
Dächer sind nur als Steldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° in einheitlichem
Farbton rot bis rotbraun zulässig.
- Außenwände
Als vorherrschendes Außenwandmaterial ist Ziegelschmearwerk in rottem bis brau-
nem Farbton zu verwenden. Für Teilflächen ist glatter Putz in weißem Farbton zu-
gelassen.
- Fassadenöffnungen
Für die Fenster ab ersten Obergesch. sind nur stehende Rechteckformate zugelassen
mit einem Verhältnis Höhe zu Breite mindestens 1,2 zu 1,0.
Der Anteil der Öffnungen im Verhältnis zu der Wandfläche darf höchstens 35 % betra-
gen.
- Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten
überbaubaren Fläche zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe des 1. Obergesch. nicht
überschreiten. Die Zulassung ist einzeln und im Baugenehmigungsverfahren
geprüft. Das Anbringen von Automaten an den Fassaden der Gebäude ist nicht zu-
lässig.
- Einfriedigungen
Im gesamten Plangebiet sind Einfriedigungen unzulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Dezember 1986
(BGBl. I S. 2253), geändert durch Anlagen I Kapitel XV Abschnitt II Nr. 1 des Eingangs-
vertrages vom 31. Aug. 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Sept. 1990
(BGBl. I S. 885, 1122), zuletzt geändert durch das Investitionsentscheidungs- und
Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 53 der Bauordnung vom
20. Juli 1990 (GBI. Nr. 50 S. 628) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der
Hansestadt Wismar vom 25.11.93
und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 25/92 "Wohngebietszentrum Wendorf/Nord", bestehend aus der
Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -
BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132,
geändert durch Eingangsvertrag vom 31. Aug. 1990, BGBl. II S. 1122)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 16. Dez. 1990
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBI. Nr. 50).
- Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunal-
verfassung vom 17. Mai 1990)

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

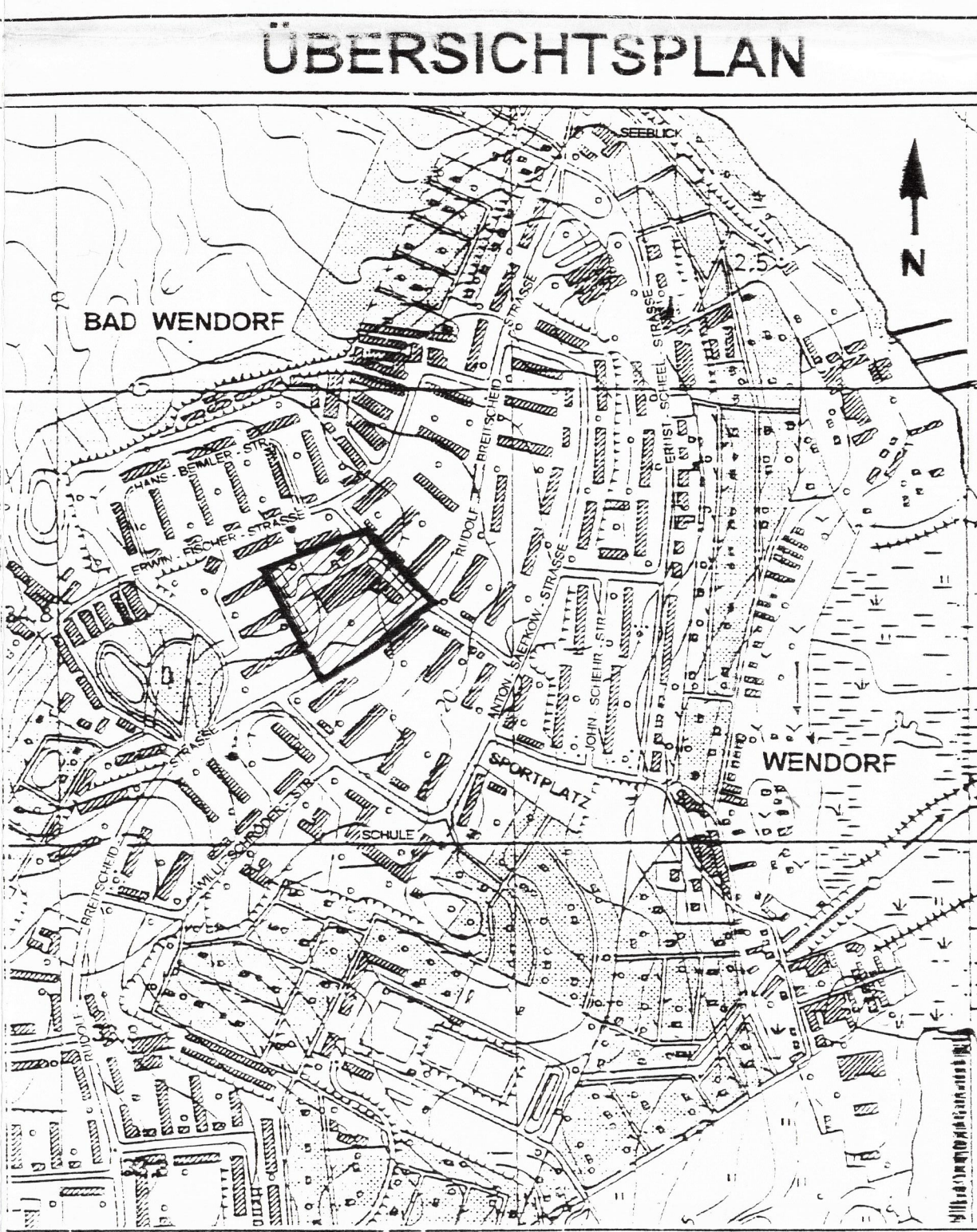
AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Auftragsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 05.02.92. Die öffentliche Bekanntmachung des
Aufstellungsbeschlusses ist durch Anheften in der "Ostsee-Zeitung" am 28.02.92 erfolgt.
Wismar, 12.04.94
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1
Satz 1 Nr. 1 BauGB in § 4 Abs. 2 Bau NVO benannt worden.
Wismar, 12.04.94
Der Bürgermeister
- Die künftige Bepflanzung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 10.03.93
bis zum 18.03.93 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 in der
Stadtbibliothek der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 80, durchgeführt worden.
Die künftige Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen
während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden
können, am 05.03.93 in der "Ostsee-Zeitung" öffentlich bekanntgemacht worden.
Wismar, 12.04.94
Der Bürgermeister
- Die von der Planung ermittelten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom
25.09.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wismar, 12.04.94
Der Bürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 26.09.93 der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung
beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wismar, 12.04.94
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem
Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.09.93 bis zum 13.09.93
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 in der Stadtbibliothek
der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 80, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausge-
legt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während
der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden
können, am 01.09.93 in der "Ostsee-Zeitung" öffentlich bekanntgemacht worden.
Wismar, 12.04.94
Der Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand am 05.09.93 wird als richtig dargestellt bescheinigt:
Hinsichtlich der Lagerflächen der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, daß eine
Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Fixkarte im Maßstab 1:1.000
vorliegt.
Regelansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, 5.5.94
Katasteramt
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert
worden. Dabei hat der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung
(Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 13.09.93 bis zum
17.09.93 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 in der Stadtbibliothek
der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 80, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausge-
legt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während
der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden
können, am 13.09.93 in der "Ostsee-Zeitung" öffentlich bekanntgemacht worden.
Wismar, 12.04.94
Der Bürgermeister
- Die Bürgerschaft hat die vorgelegten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.93 geprüft.
Das Ergebnis ist folgendes:
Wismar, 12.04.94
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),
wurde am 25.11.93 von der Bürgerschaft gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 25.11.93
gebilligt.
Wismar, 12.04.94
Der Bürgermeister
- Da die höhere Verwaltungsbehörde innerhalb von 3 Monaten nach Vorlage zur Genehmigung
keine Verletzung von Rechtfertigungsgründen gegen den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan
Nr. 25/92 geltend gemacht hat, ist die Genehmigung als erteilt (Genehmigungsfiktion)
anzusehen.
Wismar, 12.04.94
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text
(Teil B) wird hermit ausgestellt.
Wismar, 12.04.94
Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan
auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und
über den inneren Anwalt zu ermitteln ist, sind am 09.04.1994 öffentlich bekanntgemacht
worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und
Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtfertigungsgründe (§ 215
Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristen und Erstellen von Einspruchsgegenständen
(§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 10.04.94 in Kraft getreten.
Wismar, 12.04.94
Der Bürgermeister

SATZUNG

der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 25/92
"Wohngebietszentrum Wendorf/Nord"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 06. Dez. 1986 (BGBl. I
S. 2253), geändert durch Anlagen I Kapitel XV Abschnitt II Nr. 1 des Eingangs-
vertrages vom 31. Aug. 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Sept. 1990
(BGBl. I S. 885, 1122), zuletzt geändert durch das Investitionsentscheidungs- und
Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 53 der Bauordnung vom
20. Juli 1990 (GBI. Nr. 50 S. 628) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der
Hansestadt Wismar vom 25.11.93
und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 25/92 "Wohngebietszentrum Wendorf/Nord", bestehend aus der
Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 25/92
WOHNGEBIETSZENTRUM
WENDORF/NORD

BEARBEITUNG: STADTPLANUNGSAMT
MITARBEIT