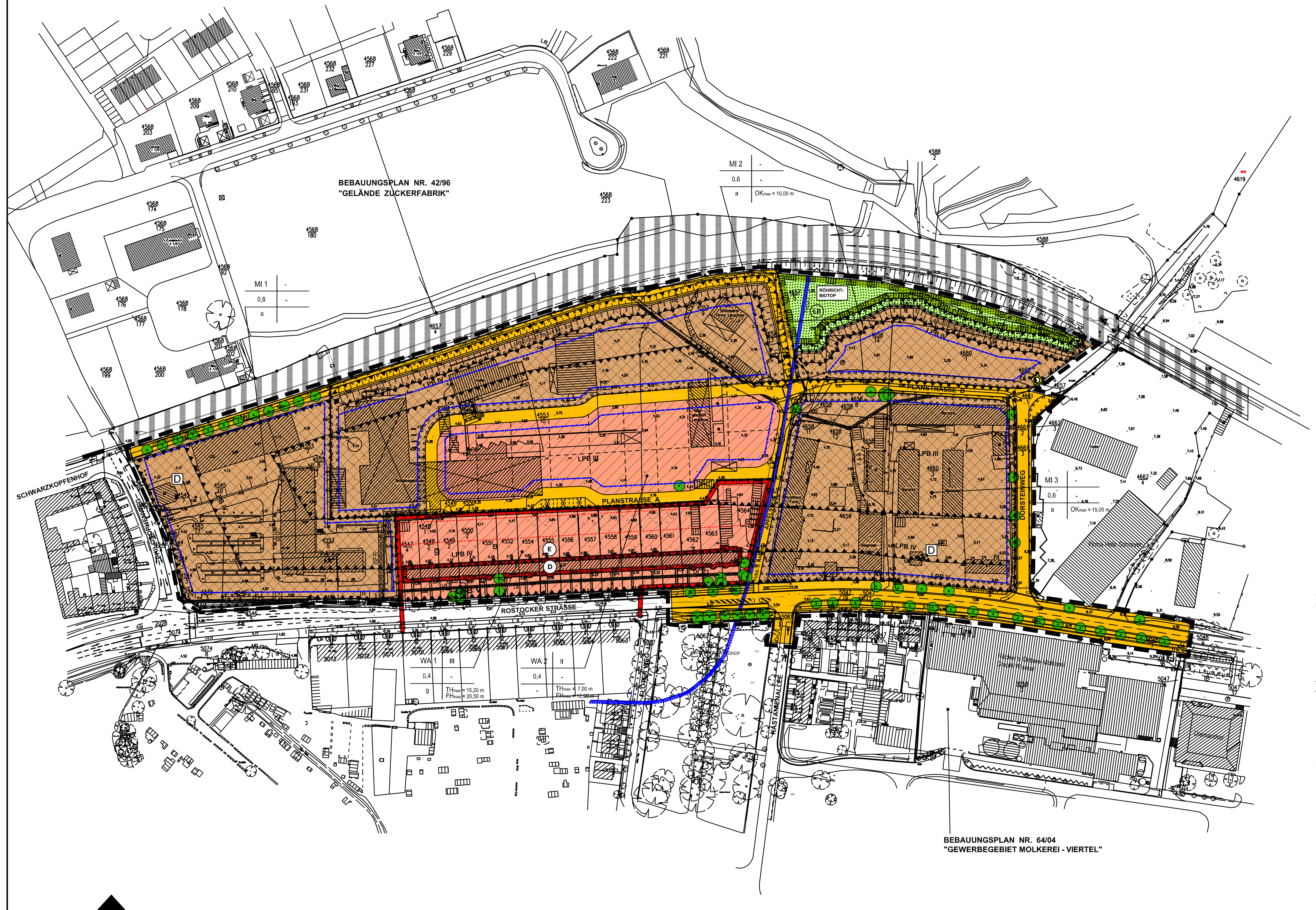
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 61/04
"WOHN- UND MISCHGEBIET ROSTOCKER STRASSE"

TEIL A PLANZEICHNUNG



M 1 : 1000

Der katastermäßige Bestand am 23.05.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, den

Kataster- und Vermessungsamt

STRASSENQUERSCHNITT ALS EMPFEHLUNG M 1 : 100

DIE EINTEILUNG DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE IST NICHT GEGENSTAND DER FESTSETZUNGEN

PLANSTRASSE A

S F Fb S
0,25 1,75 4,75 0,25
7,25

PLANSTRASSE B / DORSTEINWEG

S Fb F S
0,50 5,50 1,50 0,50
8,00

APFELSTEIG

S F+R S
0,50 2,50 0,50
3,50

WIRTSCHAFTWEG

3,00

LEGENDE

Fb - FAHRBAHN
P - PARKEN
F - FUSSWEG
R - RADWEG
G - STRASSENBEGLEITGRÜN
S - SICHERHEITSSTREIFEN

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

OKmax OBERKANTE GEBÄUDEHÖHE ALS HÖCHSTMASS
FHmax FIRSTHÖHE IN M ALS HÖCHSTMASS
THmax TRAUFHÖHE IN M ALS HÖCHSTMASS
z.B. 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL
z.B. II ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

a ABWEICHENDE BAUWEISE
g GESCHLOSSENE BAUWEISE
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
EINFAHRT / AUSFAHRT
BEREICH OHNE EINFAHRT / AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT

GRÜNFLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

GRÜNFLÄCHE , PRIVAT

WASSERFLÄCHEN UN FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

PLANUNGEN 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
ANPFLANZEN: BÄUME
ERHALTEN: BÄUME
LB GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
§ 9 Abs. 6 BauGB, § 172 Abs. 1 BauGB

D EINZELANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
UMGRENZUNG VON ERHALTUNGSBEREICHEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

FLURGRENZEN
z.B. 3506/77 FLURSTÜCKSNUMMER
VORHANDENE GEBÄUDE
WEGFALLENDE GEBÄUDE
BÄUME ZU ENTFERNEN
LR LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN VER - UND ENTSORGUNGSTRÄGER
GFR GEH - UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN ANLIEGER
LPB LÄRMPEGELBEREICH
IN AUSSICHT GENOMMENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
TWSZ II TRINKWASSERSCHUTZZONE II
LÄRMSCHUTZWALL

HINWEIS: LÄNGENMASSE UND HÖHENANGABEN IN METER

DIE PLANZEICHNUNG (TEIL A) GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B)

TEIL B TEXT

A) Planungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. §1 BauNVO)

1.1 Ausschluss und Einschränkungen von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
(§ 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO)

1.1.2 In den Wohngebieten WA- 1 und WA- 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr.4 und 5, das heißt Gartenbaubetriebe und Tankstellen, gemäß § 1 abs. 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.3 In den Mischgebieten MI- 1, MI- 2 und MI- 3 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO- Tankstellen und Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Gebietsteilen- allgemein zulässige Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.4 In den Mischgebieten MI- 1, MI- 2 und MI- 3 sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO- Vergnügungsstätten in nicht gewerblich geprägten Gebietsteilen- ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - außer im MI - 1 - sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern -einschließlich Reparatur von Gütern- einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen- des Betriebes steht (Handwerkshandel).

1.1.6 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Windenergieanlagen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. m. §16 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2.1.1 Bezugspunkte
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen gilt die mittlere Höhenlage des dazugehörigen Straßenabschnittes.

Als Gebäudehöhe (GH) wird der oberste Abschluß der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossene Brüstung festgesetzt. Eine Überschreitung bis 1,50 m ist für die Firsthöhe bei geneigten Dächern zulässig.

Als Traufhöhe (TH) wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bezeichnet.
Unter Firsthöhe (FH) ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.1.2 Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlage
In den Mischgebieten kann die in Teil A festgesetzte maximale Oberkante von Gebäuden auf eine Höhe von maximal 15 m für untergeordnete Teile der gewerblichen Nutzung auf maximal 5 % der überbaubaren Flächen überschritten werden.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

4. Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und von diesen zu erschließen.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig und von diesen zu erschließen. Ebenerdige Lagerplätze und Umfahrten sind auf Flächen ohne Festsetzung einer Pflanzbindung auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlage
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Mindesthöhenlage für die OK Rohfußboden wird wie folgt festgesetzt:
+ 3,10 m über HN für Wohnnutzung
+ 2,10 m über HN gewerbliche Nutzung und Verkehrsflächen.
Bei Errichtung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche ist der Hochwasserschutz zu beachten.

6. Schallschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO)

1. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für Neu-, Um- oder Anbauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989):

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenhaltsräume in Wohnungen	Büroräume
LPB III	erf. $R'_{w,res}$ =	35 dB	30 dB
LPB IV	erf. $R'_{w,res}$ =	40 dB	35 dB
LPB V	erf. $R'_{w,res}$ =	45 dB	40 dB

3. Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe November 1989.

4. Südlich der Bahnstrecke gilt der in MI 2 festgesetzte Lärmpegelbereich IV oberhalb der Erdgeschossebene und der Lärmpegelbereich III für das Erdgeschoss.

5. In den Lärmpegelbereichen V und IV dürfen die Anforderungen an die Gebäudeseiten, die vollständig von den jeweiligen Verkehrswegen abgewandt sind , um eine Lärmpegelbereichsstufe gemindert werden. Dies gilt im Lärmpegelbereich IV ebenfalls für Gebäude, die durch näher an den Straßen errichtete Baukörper verdeckt sind.

6. Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, sind innerhalb der Lärmpegelbereiche V und IV mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den lärmquellenabgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

7. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich der Trinkwasserschutzzone II bzw. III und somit im Bereich von wasserrechtlichen Festsetzungen.
Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu stellen.

7.1 Mischgebiete
Für die gewerbliche Nutzung innerhalb des MI - 2 östlicher Teil sowie des MI - 3 gilt:

- Für die gesamten Betriebs- und Verkehrsflächen ist das Versickern von Niederschlagswasser oder anderen Flüssigkeiten durch technische oder bauliche Maßnahmen - insbesondere eine säure- und laugenbeständige Versiegelung - vollständig und dauerhaft zu unterbinden.
- Eine Regenwasserversickerung am Standort ist nicht zulässig. Das Regenwasser ist aus der Schutzzone herauszuleiten.
- Im Havariefall sind austretende Schadstoffe durch techische oder bauliche Maßnahmen zurückzuhalten. Das Abfließen über die Anlagen zur Regen- bzw. Schmutzwasserableitung oder das Versickern von Flüssigkeiten ist auszuschließen. Es ist sicherzustellen, daß die gesamte Schadstoffmenge unter Berücksichtigung zusätzlicher Starkregenereignisse für mindestens 24 Stunden zurückgehalten wird.
- Eine Betankung von Baumaschinen ist unzulässig.

7.2 Verkehrsfläche
- Die Planstraße B und der Dorsteinweg sind gemäß RiStWaG (Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu errichten.
- Die Straßen einschließlich sämtlicher Nebenanlagen sind durch eine Betonschicht wasserundurchlässig auszubauen.
- Die Randbereiche der Straßen sind in ausreichender Breite zu versiegeln.
- Im Straßenbereich anfallende Flüssigkeiten sind komplett zu fassen und herauszuleiten.
- Das Übertreten von Flüssigkeiten auf unversiegelte Bereiche ist durch Verwendung ausreichend hoher Borde zu unterbinden.

7.3 Grünfläche
- Auf der ausgewiesenen Grünfläche ist der Einsatz von Pflanzenbehandlungs- und schutzmitteln, sowie Düngemitteln unzulässig.

8. Grünordnerische Maßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

8.1.1 Bäume
Auf den in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Standorten entlang der Planstraße "A" auf öffentlichen und privaten Flächen ist im Abstand von 14 m je ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (Stammumfang 16 -18 cm). Geringfügige Abweichungen bis zu 1,50 m sind zulässig, soweit sie sich aus der Berücksichtigung der Lage von Grundstückszufahrten und anderer technischer Notwendigkeiten ergeben.

8.1.2 Pflanzstreifen
Die in der Planzeichnung, Teil A, für eine Anpflanzung und deren Erhaltung festgesetzten Flächen sind immer mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen (mind. 40 Stck. je 1000 m²) und dauernd zu unterhalten (im Bereich zwischen ausgewiesenem Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet auszubilden als Wallhecke mit einem Knickwall in einer Höhe von 1,50 m).
Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt 1,00 m x 1,00 m.

Als heimische Bäume gelten: - Stieleiche, Winter- und Hainbuche, Feld- und Bergahorn
Als heimische Sträucher gelten: - Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Heckenrose, Hasel und schwarzer Holunder, Hartriegel, Liguster
Für notwendige Grundstückszufahrten ist eine Unterbrechung der Pflanzstreifen in einer max. Breite von 5,50 m zulässig.

8.1.3 Sonstige Bepflanzungen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft, mindestens mit Rasen, zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

9. Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten
(§ 172 BauGB)

Die in dem mit dem Buchstaben E ausgewiesenen Gebiet vorhandenen baulichen Anlagen sind gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu erhalten.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Vorgärten
Im Wohngebiet WA-1 sind im Vorgartenbereich, d.h. zwischen der Rostocker Straße und der Gebäudefront, Stellplätze, Arbeitsflächen und Lagerflächen gemäß § 86 Abs. 4 LBauO ausgeschlossen.
Die Vorgartenbereiche sind abgesehen von den jeweiligen Gebäudezugängen bzw. Hausdurchfahrten gärtnerisch zu gestalten.

2. Einfriedungen
In den WA-Gebieten darf die Höhe der Einfriedungen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäude und Straße) 0,80 m über vorhandenen Gelände nicht überschreiten. Beim Einbau von Müllständen bzw.- schränken in die Pfeiler von Einfriedungen können für diese entsprechend hohe Pfeiler zugelassen werden.

In den Mischgebieten darf die Höhe der Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie 1,20 m nicht überschreiten.

3. Abfallbehälter
Bewegliche Abfallbehälter sind so aufzustellen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, sind sie in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.

4. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen die Brüstungshöhe des 1.Obergeschosses nicht überschreiten.

5. Bußgeldvorschrift
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine **Bodendenkmale** bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Altlasten / Abfall
Im Plangebiet ist eine Altlastfläche bekannt.
Gemäß Gutachten vom 11.08.2006 handelt es sich um eine kleinräumige Belastung mit mineralölhaltigen Kohlenwasserstoffen. Infolge der vorhandenen Flächenversiegelung ist nicht mit einer Verfrachtung der Schadstoffe durch Niederschlagswasser zu rechnen. Eine Gefahr für die menschliche Gesundheit oder das Schutzgut Grundwasser liegt nicht vor, solange im Bereich der Altlast oder in ihrem unmittelbaren Umfeld keine baulichen Veränderungen (insbesondere Entsiegelungen) vorgenommen werden.
Eine Sanierung der Altlastfläche bzw. die Entsorgung des anfallenden belasteten Bodenaushubs ist somit erst dann erforderlich, wenn die dort vorhandenen Gebäude bzw. die vorhandene Betonfläche zurückgebaut wird.
Durch das öffentlich - rechtliche Instrument des Erschließungsvertrages ist sicher zustellen, dass die Altlastsanierung realisiert wird, bevor aufgrund des Planungsrechtes Baurecht besteht.
Da die gesicherte Erschließung eine notwendige Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist, ist es ausreichend die Altlastsanierung im Zusammenhang mit dem im Bereich der Altlastfläche ohnehin notwendigen Abbruch-, Erd- und Erschütterungsarbeiten durchzuführen.

Für das gesamte Plangebiet gilt:
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.
Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.08.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.09.2004 erfolgt.

Wismar, Die Bürgermeisterin

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 23.02.2005 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar, Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 09.03.2005 bis zum 16.03.2005 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt,Abt. Planung der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist von jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 05.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, Die Bürgermeisterin

5.1 Die Bürgerschaft hat am 27.07.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt.

Wismar, Die Bürgermeisterin

5.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.08.2006 bis einschließlich 18.09.2006 während der Dienststunden montags,dienstags, mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt Abt. Planung der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 10.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, Die Bürgermeisterin

6. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 25.01.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, Die Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 25.01.2007 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 25.01.2007 gebilligt.

Wismar, Die Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan entspricht der im Parallelverfahren aufgestellten 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar "Umwandlung von Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche, sowie Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche, gemischte Baufläche sowie Fläche für die Landwirtschaft im Bereich Rostocker Straße".

Wismar, Die Bürgermeisterin

9. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 25.01.2007 gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, Die Bürgermeisterin

10. Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erlärung 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 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften 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 mit Ablauf des in Kraft getreten.

Wismar, Die Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVO Bl. M-V S.102)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVO Bl. S. 29), geändert durch Gesetz vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M - V S. 78)

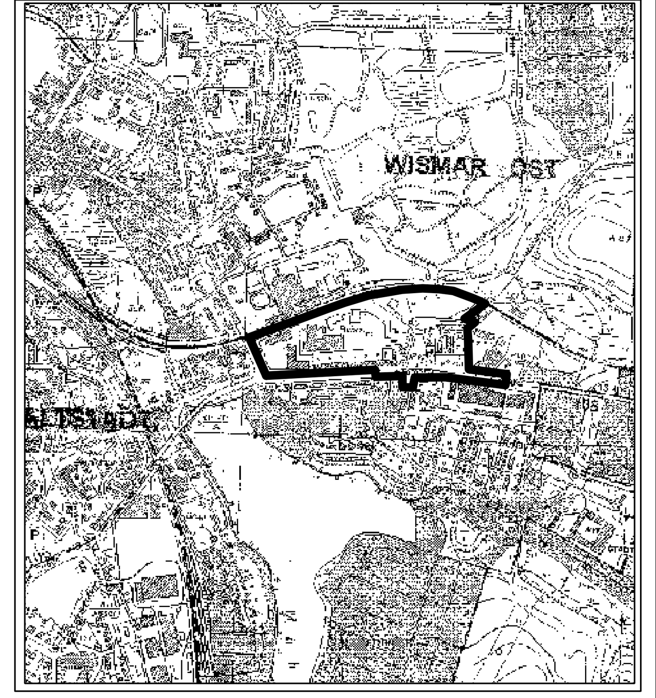
SATZUNG

DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 61/04

GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2114),sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 61/04 "Wohn - und Mischgebiet Rostocker Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT / ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 61/04
"WOHN- UND MISCHGEBIET ROSTOCKER STRASSE"

BEARBEITUNG: BAUAMT, ABT. PLANUNG

STAND: MÄRZ 2007