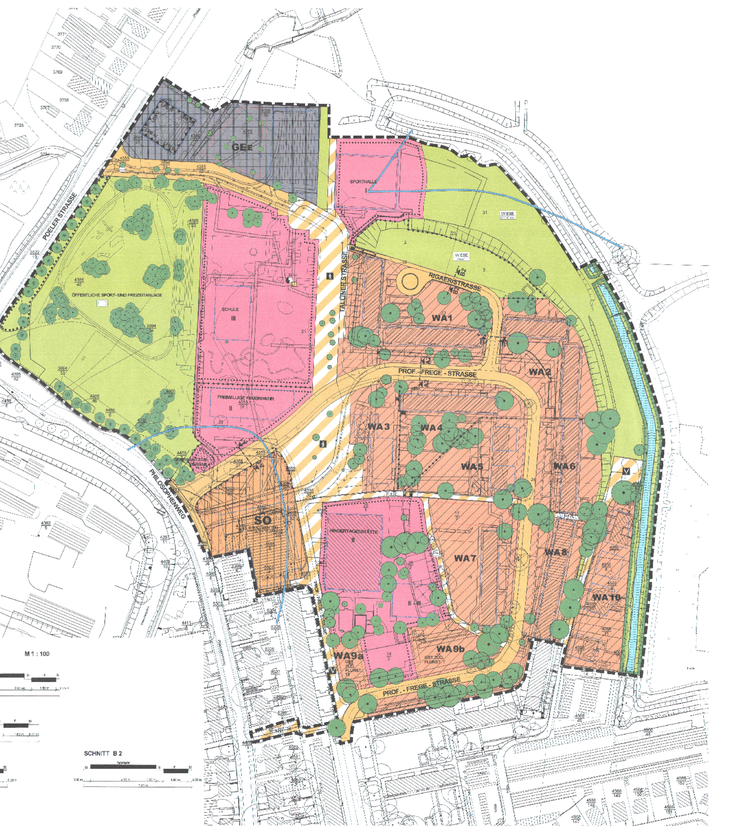
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75/09
"STADTTEILZENTRUM KAGENMARKT"

TEIL A PLANZEICHNUNG



STRASSENQUERSCHNITTE

M 1 : 100

SCHNITT A 1

SCHNITT A 2

SCHNITT B 1

SCHNITT B 2

F Fahrweg
R + G Radweg und Grün
B Bushaltestellen

Die Einteilung der Straßenflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1, 2, 4, 6, 7, 8	
WA	III - V
G,A	0,4
a	o

WA 3, 5	
WA	II - III
G,A	0,4
a	o

WA 10	
WA	I
G,A	0,4
a	E,D

GEE	
GEE	II + III
G,A	0,6
a	a

SO	
EINKAUFZENTRUM NAHVERSORGUNG	
G,A	0,7
a	a

M.1:1000

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Eingeschränktes Gewerbe (GEE)
- SO — Sonstiges Sondergebiet (SO)
  Zweckbestimmung: Einkaufszentrum / Nahversorgung

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

- z.B. 0,6 — Grundflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. II — Zahl der Stellgeschosse

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

- o — offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrten

6. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1Nr. 12 und 14)

- Elektrizität
- Gas

6. Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Wiese (Wirtschft)
- Wiese (privat)
- Sportplatz

7. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserfläche
- Grundwasserstandsgraben

8. 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)

- Erhaltung Baum
- Anpflanzung Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Neubauflügen (Bei planzeichnen)
- Containerstellplatz für Sportzuschauer
- Grünzug des Gefängnisbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, unterschiedlicher Art der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Flächen zug. Anlagen HGV, WBV, EVB - Bauträgers - (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- z.B. 4402 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Wegfallende Grundstücksgrenzen / Flächendarstellung
- In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Wegfallende Bäume
- GST — Gemeinschaftsstellplätzen
- ZUG LPB — Zugunsten Lärmgrenzbereich
- Wegfallende Gebäude
- HGV WBV EVB — Hansestadt Wismar Wasser- und Bodenverband Energiequelle - und Verkehrsbetrieb

TEIL B TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und § 15 Abs. 2 BauNVO)

1.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus zehn Teilbereichen.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzelnutzer:
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA und Einzelhandelsbetriebe allgemein nicht zulässig.
Im Teilbereich WA 2 können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit einer max-realen Verkaufsfläche von 400 m² und Betriebsarten entsprechend der Liste unter Pkt. 1.3. zugelassen werden.

1.2. EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEE)
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig, die das benachbarte Wohngebiet nicht stören oder von ihrer Art her in Gemischten Gebieten zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe sind einer Betriebsgröße in Grundfläche und mit Bedienenter am sprechend der Liste unter Pkt. 1.3. zulässig.
Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind allgemein zulässig.
Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3. SONSTIGES SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG EINKAUFSZENTRUM – NAHVERSORGUNG (SO)
(§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum – Nahversorgung ist die Errichtung eines Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² und folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig:
Bäcker und Konditoreien
Drogeriewaren
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
Pharmazeutika
Reformwaren
Schnittblumen
Zeitungsverkäufen
Auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsraumfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung sind nicht zentrenrelevante sonstige zentrenrelevante Sortimente zulässig.

1.4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den Gemeinbedarfsflächen ist die Errichtung von mehrgeschossigen Gebäuden mit maximal 2 bis 3 Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Des weiteren dürfen zur Gestaltung der Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Gästeparkplatz/Schulhof und Schule Anlagen als Einer- und Kommunikationsoffenen, Spielplätze für Kinder einschließlich Unterstellplätze, überdachte Sitzgelegenheiten, Spielhäuser etc. sowie 400-Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt auf diesen Gemeinbedarfsflächen 0,4.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Freie Illge Feuerwehr ist es zulässig außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, die GRZ bis zu einer Gesamtgrundfläche zu erhöhen.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Freie Illge Feuerwehr und Sportplatz mit 0,6 festgesetzt.

1.5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Sport- und Freizeitanlage ist es zulässig, auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche einen Container zur Unterbringung von Sportgeräten aufzustellen.

1.6. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - STELLPLATZGESCHOSS
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Zusätzlich zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im Teilbereich GEE die Errichtung eines Stellplatzgeschosses mit einer maximalen Größe von 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses und mit einer Mindestabstand zur Traufe dieses Vollgeschosses von mindestens 1,50 m zulässig.

1.7. ZULÄSSIGE ÜBERSCHREITUNGEN
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Überschreitungen der Grundflächenzahl sind bei Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in den Baugebieten sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf bis zu 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Überschreitung der Baugrenze für Gebäudeteile wie z. B. Erker, Balkone, Vorsprünge u.ä. ist zu einem Drittel der Gebäudebreite bis um max. 1,50 m zulässig.
Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Freie Illge Feuerwehr ist die Überschreitung der Baugrenze für Anbauten und Nebengebäude in westlicher Richtung bis zu 2,50 m zulässig.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Mindesthöhenlage für die OK Rohfußboden wird wie folgt festgesetzt
- 3,15 m über NHN für Wohnnutzung
- 2,25 m über NHN für gewerbliche Nutzung, Sondergebäudenutzung und Vereinsräumen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Wohngebäuden höchstens 0,60 m über der Baugebietsmitte, bei Baugebäuden gilt die mittlere Höhe des zugehörigen anbaufähigen Straßenabschnittes (Fahrbahnmitte, Straßenachse).
Die Mindesthöhenlage der Oberkante des Fußbodens der Garagen darf nicht unterschritten werden, wenn die Gestaltung der Fassadenansicht eine Ausnahmeregelung (z. B. Bodenregulierungen beim Anschluss an das System der Abwasserbeseitigung) bedeutet würde.

4. NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen zur Kleinkläranlage in den Baugebieten WA 1 bis WA 9 sowie im Wasserbett und in Sondergebiet unzulässig.
Für alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, § 9 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der nächstgelegenen Grundstücksgrenze zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss in jedem Fall mindestens 3 m betragen.

Im Teilbereich WA 10 gilt:
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Im Teilbereich WA 10 gilt:
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Entlang der mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen (LPB V – I) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht zur Wohnung oder zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Aufenthaltsräumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile Erf R'w, res [dB(A)]	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum deutlichen Aufenthalt von Menschen die Vorlage eines Schallschutznachweises entsprechend der Anforderungen der DIN 4109 erforderlich.

Bei Errichtung von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebiet gilt:
Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern in den Bereichen der gewerblichen Immissionen (Lärmpegelbereiche) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Belüftung) vorzusehen.
Die Grundrisse der Gebäude, deren Grundrisse an die Fenster Straße angrenzen sind so zu gestalten, dass an den der Fenster Straße zugewandten Seiten von Wohn- und Nebenräumen, d.h. keine Schlafräume anzuordnen sind (Schallschutzgrundriss).
Die Grundrisse der Gebäude, deren Grundrisse an die Fenster Straße zugewandten Seiten von Wohn- und Nebenräumen, d.h. keine Schlafräume anzuordnen sind (Schallschutzgrundriss).
Die Grundrisse der Gebäude, deren Grundrisse an die Fenster Straße zugewandten Seiten von Wohn- und Nebenräumen, d.h. keine Schlafräume anzuordnen sind (Schallschutzgrundriss).
Die Gebäudeaußenbauteile müssen mindestens folgende Schallschutzmaßnahmen erfüllen:
Schallschutzfenster entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 zu erfüllen.
Die Schallschutzfenster