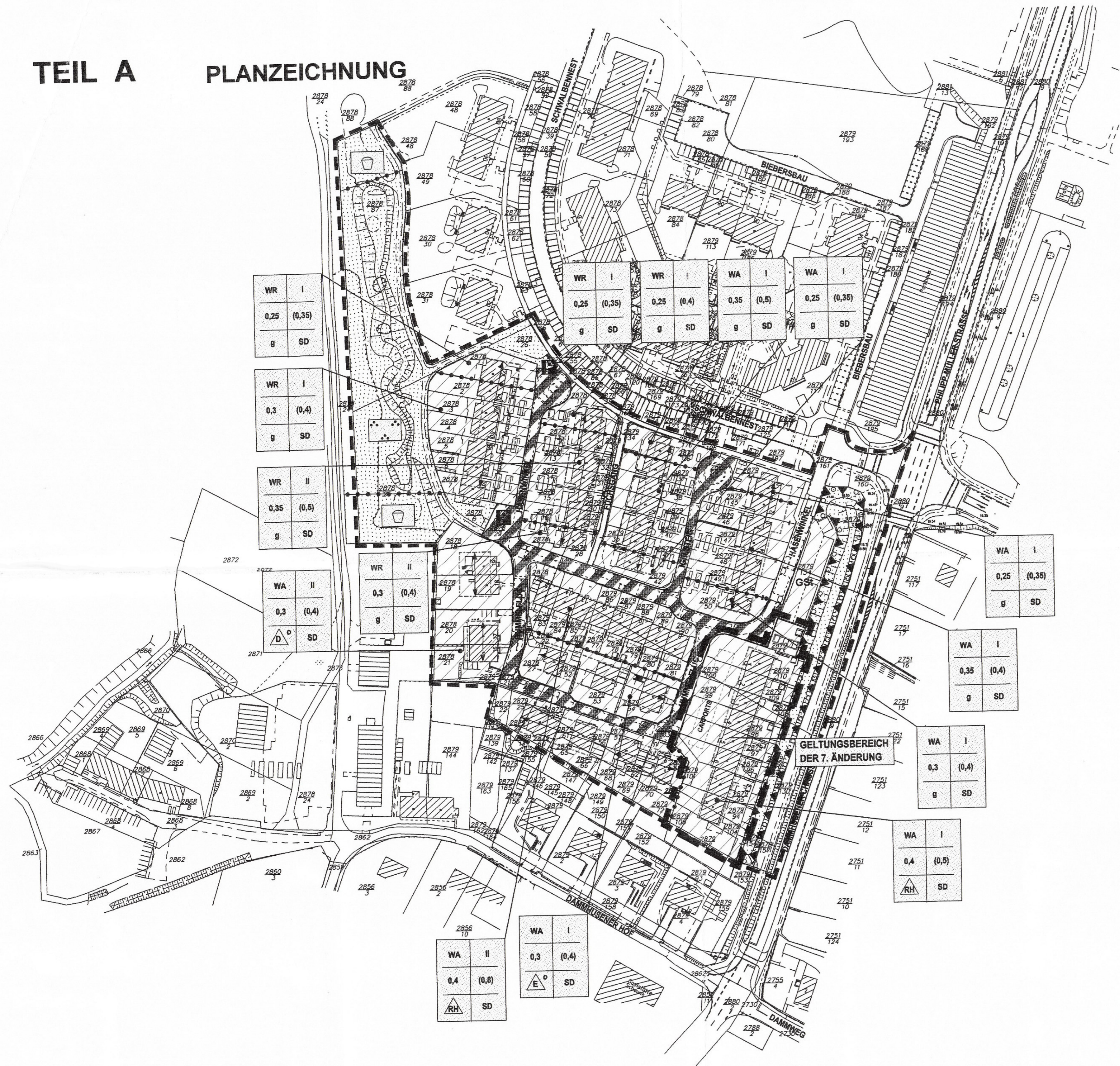


# SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.03 /90 " VI. BA FRIEDENSHOF"

## 7. ÄNDERUNG

### TEIL A PLANZEICHNUNG



### ZEICHENERKLÄRUNG

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

WA	III	Nutzungsschablone
0,4	-	z.B. (0,5) Geschossflächenzahl z.B. 0,4 Grundflächenzahl z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
E	SD	SD Satteldach E Einzelhäuser D Doppelhäuser RH Reihenhäuser

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

- Baugrenze
- Baulinie
- offene Bauweise
- 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
- Spielplatz

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)

- Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalten: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

- Grenz 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)
- Umgr. von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgr. 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

- Firstrichtung (§ 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)

In den Mischgebieten (MI) sind die Nutzungen nach § 6 (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 Rücksprängen 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 Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zur Hälfte hinzuzurechnen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das ausgewiesene MI - Gebiet 3 (§ 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 m<sup>2</sup>. (§ 14 (1) in Verbindung mit § 23 (5) 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).  
In den Stellplatzflächen sind 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.  
Garagenschosse 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 Straßenmitte  
- bei ansteigendem Gelände die Oberkante der straßenseitigen Gebäudesseite  
- bei abfallendem Gelände die Oberkante der straßenseitigen Gebäudesseite  
- bei abfallendem Gelände die Oberkante der straßenseitigen Gebäudesseite. (§ 9 (2) BauGB)

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

Die von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksanteile innerhalb des Sichtdreiecks an den Straßeneinmündungen 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 Einzelhäusern Walmd- oder Krüppelwalmdächer 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 ausgeblendet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 50 cm zulässig.

2. AUSSENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände ist rotes oder braunes Mauerwerk zu verwenden. Zulässig ist eine Kombination von Verbauwerk mauerwerk mit glatt verputzten und mit weicher 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 Eingangs-bereiche zulässig.

3. FENSTER

Fenster sind überwiegend als stehende Rechteckformate vorzusehen. Fenstergliederungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,5 m<sup>2</sup> erforderlich.

4. EINFRIEDUNGEN

4.1 Geschosswohnungsbaus

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 Holzläuzen mit Lattung zulässig, diese sind beidseitig mit einer Pflanzung zu versehen.

Im Bereich der Erdgeschosswohnungen ist eine optische Trennung der vorzuhängenden Mieterterrasse durch einen Sichtschutz, der als begrüntes Rankgerüst zu gestalten ist, 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 Holzläuzen mit Lattung auszubilden. Die Einfriedung hat 0,75 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu erfolgen, dieser Schutzstreifen ist unbedingt einzuhalten.

Bei nebeneinanderliegenden Terrassen (z.B. bei der Reihenhausbauweise) darf der Sichtschutz eine Höhe von 1,60 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 gebilligt.  
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 ersichtlich 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

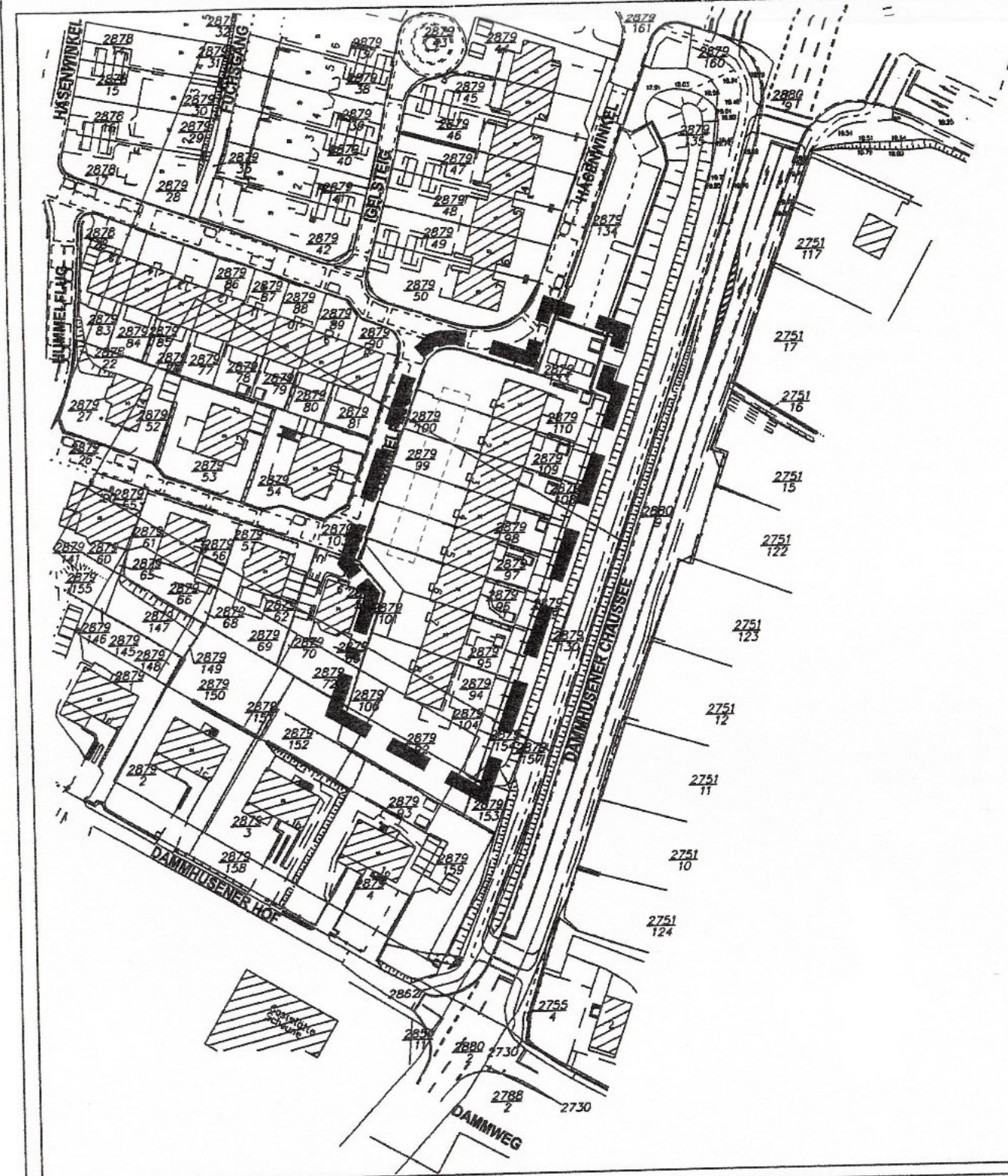
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage 1 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 in Verb.mit Art 1 des Gesetzes vom 23.9.1990
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990
- Bauordnung vom 20.7.1990

### SATZUNGSBESCHLUSS

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs 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 Abschn. 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 beistellt.

### ÜBERSICHTSPLAN



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

BEARBEITUNG: BAUAMT, ABT. PLANUNG  
MITARBEIT:

AUGUST 2007