SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 / 91 GEMÄSS § 10 BAUGB I. VERB. MIT § 83 BAU O

ALTSTADTQUARTIER HINTER DEM RATHAUS - ALTBÖTER STRASSE - BADEMUTTERSTRASSE - KRÄMERSTRASSE (QUARTIER 29)

TEIL A PLANZEICHNUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WB	Besondere Wohngebiete	§ 4a BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
II, III, IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß	
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß	
	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO
g	Geschlossene Bauweise	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB
	öffentliche Verwaltung	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Fußgängerbereich	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB
	Einfahrt	
	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt	
	GRÜNFLÄCHEN mit Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
	Privater Spielplatz	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	mit Geh-recht zu belastende Flächen zugunsten der Grundstücke Flurstücks-Nr.	§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 Bau.GB
G	Gehrecht	
F	Fahrrecht	
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastverdachtsfläche)	§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
	Abgrenzung nach Art der baulichen Nutzung	§ 1 Abs.4 BauNVO
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs.5 BauNVO
SD	Satteldach	
GD	Gründach	
	Firstrichtung	
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN	
	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	§ 9 Abs.6 und § 172 Abs.1 BauGB
D	Gebäude die dem Denkmalschutz unterliegen	
	Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen	
	III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	vorh. Böschungen	
	vorhandene Gebäude	
	Durchfahrt	
	Dachneigung	
	private Grün- und Freiflächen	
DNG	Grundstücksgrenzen - Bestand (z.B. 1690 - Grundstücks - Nr.)	
	Abriß von Gebäuden und Gebäudeteilen	
	vorhandene Grundstückseinfriedungen	
6,00	Höhe über NN	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 17/91

Altstadtquartier Hinter dem Rathaus - Altböterstraße - Bademutterstraße - Krämerstraße (Quartier 29)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 Bau GB

1.1. Mischgebiet § 6 Bau NVO

In dem als MI ausgewiesenen Baugebiet

- sind entsprechend § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig:
  - . Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 Bau NVO
  - . Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 Bau NVO
- sind entsprechend § 1 Abs. 5 Bau NVO ausnahmsweise zulässig:
  - . Wohngebäude § 6 Abs. 2 Nr. 1 Bau NVO
  - . Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 Bau NVO.
- sind 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

  - Hinter dem Rathaus 1, 3, 5, 7, 9, 19, 21, 25 , 27 und
  - Krämerstraße 1

  an 2. Obergeschoß
  - Hinter dem Rathaus 11 und 13

  an 3. Obergeschoß und
  - Hinter dem Rathaus 15

  an 4. Obergeschoß

  nur Wohnnutzung zulässig.

1.2. § 9 Abs. Wohngebiet § 4 a Bau NVO

In dem als 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 (3) Nr. 3 Bau NVO
- 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 mit Ausnahme der Gebäude Bademutterstraße 1-3 und 23-25 im 2. Obergeschoß nur Wohnnutzung zulässig ist.

  Abweichend hiervon ist nach § 13 Bau NVO eine Nutzung von Räumen im 2. Obergeschoß für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 Bau GB

2.1. Überschreitung der zulässigen Grundflächen § 19 (4) Bau NVO

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO bis zu 10 % überschritten werden.

2.2. Überschreitung der Baugrenze § 23 (3) Bau NVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die hofseitig festgesetzte Baugrenze kann nach § 23 Abs. 3 Satz 2 Bau NVO zugelassen werden.

3. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 Bau GB

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleinkinderhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 Bau NVO sind im allen Baugebieten unzulässig.

4. Beschränkte Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 Bau GB

Gemäß § 12 Abs. 6 Bau NVO wird festgesetzt, daß in dem als WB ausgewiesenen Baugebiet Stellplätze und Garagen nur in beschränkten Umfang und zwar wie folgt zulässig sind:

Garagen und Stellplätze sind nur zulässig auf den Grundstücken Hinter dem Rathaus 1 und 3 mit einem eigenen direkten Zufahrt von dieser Straße auf das Grundstück möglich ist (vorhandene Zufahrt bzw. Durchfahrt im Westbaublock). Die Möglichkeit der Errichtung und Nutzung von Garagen bzw. Stellplätzen beschränkt sich ausschließlich auf die Grundstücksgesamtgröße und Mietzer des jeweiligen Gebäudes.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9(1)Nr 10 BauGB)

Innenhöfe und Freiflächen sind nur im funktionell erforderlichen Umfang zu befestigen.

Unbebaute Grundstücksflächen, die nicht als befestigte Hofflächen genutzt werden, sind zu begrünen und zu unterhalten.

Vorhandenes Großgrün im Innenhof des Quartiers ist zu erhalten und zu ergänzen.

Befestigte Flächen sind als Pflasterverbläge, als wasserdurchlässige Decken oder Schotterrasen herzustellen.

6. Flächen und Vorkehrungen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 Bau GB

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die hofseitige Zufahrt über das Grundstück Nr. 1712 ist innerhalb des freigezeichneten überbaubaren Bereiches mit einer einhausenden Zufahrt als aktive Schallschutzmaßnahme zu versehen.

II. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen Vorschriften getroffene zweckgebundene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 Bau GB in Verbindung mit § 172 Bau G)

Die denkmal Bewertschutzt zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen der Gestaltungssatzung Altstadt Wismar - vom 18. 07. 92 ist anzuwenden.

Hinweis:

Im gesamten Planbereich gelten folgende Satzungen der Hansestadt Wismar:

- Einhaltungssatzung Altstadt Wismar vom 25. 03. 92
- Sanierungssatzung Altstadt Wismar vom 05. 07. 92

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. September 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31. Aug. 1990 (BGBl. II S. 1122), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch Einigungsvertrag vom 31. Aug. 1990 (BGBl. II S. 1122)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 18. Dez. 1990
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juni 1990 (GBl. I Nr. 50)
- Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990)

SATZUNG

DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17/91 GEMÄSS § 10 BAUGB I.VERB. MIT § 83 BAUORDNUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dez. 1986 (BGBl I S. 2253) geändert durch Artikel 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. Aug. 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Sept. 1990 (BGBl I/90 S. 885, 1122), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung (BO) vom 20. Juni 1990 (GBl. I Nr. 50) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 18. Dez. 1990 wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 25. 01. 1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17/91 "Altstadtquartier Hinter dem Rathaus - Altböterstraße - Bademutterstraße - Krämerstraße Quartier 29", 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 28.02.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der "Ostsee-Zeitung" am 23.04.91 erfolgt.

   Wismar, d. 26.05.94 Der Bürgermeister

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. 26.05.94 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB ist in der Zeit vom 15.01.92 bis 14.02.92 durch eine Bekanntmachung in der Ostsee-Zeitung am 15.01.92 und durch Aushang vom 15.01.92 bis 14.02.92 und vom 13.05.92 bis 13.06.92 und vom 9.03.93 bis 10.04.93 und vom 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Stadtplanungsamt der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 60, 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 06.12.91 in der "Ostsee-Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Wismar, d. 26.05.94 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.03.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Wismar, d. 26.05.94 Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 28.01.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, westlichstes und zur Auslegung bestimmt.

   Wismar, d. 26.05.94 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.02.93 bis zum 29.03.93 und erneut in der Zeit vom 13.05.93 bis einschließlich 14.06.93 und vom 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr im Stadtplanungsamt der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 60, 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 12.02.93 in der "Ostsee-Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Wismar, d. 26.05.94 Der Bürgermeister

7. Der saisonbereinigte Bestand am 2.12.93 ist als vollständig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der tatsächlichen Zuordnung der Grenzen gilt der Vorbehalt, daß im innerhalb aufgrund der geometrisch ungenauen Flurkarte im Maßstab 1:1000 kaum für die Inventarisation erforderliche Genauigkeit erzielt wurde.
   Es wurde die Grenzen bestimmenden Bestandsplanen ist eine Grenzfestsetzung erforderlich.

   Wismar 16.5.94 i.A. [illegible]

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, mit nach der öffentlichen Auslegung geänderten wurden, Dabei hat der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 15.01.92 bis einschließlich 14.02.92 und erneut in der Zeit vom 6 gekürzten Geschäftszeiten nach § 3 Abs. 3 Bau GB erneut öffentlich ausgelegt.
   Dabei ist bezüglich wurden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht 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 25.01.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Wismar, d. 26.05.94 Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.11.93 von der Bürgerschaft gemäß § 10 Bau GB als Satzung beschlossen.
    Die Begründung zum Bebauungsplan durch die Bürgerschaft am 25.11.93 gebilligt.

    Wismar, d. 26.05.94 Der Bürgermeister

11. Die für höhere Verwaltungsbehörde innerhalb von 3 Monaten nach Vorlage Genehmigung keine Verletzung von Rechtsvorschriften gegen den Satzungs - beschluß zum Bebauungsplan Nr. 17/91 geltend gemacht hat, gilt die Genehmigung als erteilt. (Genehmigungsfiktion)

    Wismar, d. 26.05.94 Der Bürgermeister

12. Die Genehmigung wurde nach dem satzungsersetzenden Beschluß der Bürgerschaft vom 25.01.93 erteilt.
    Der Hinweis sind beachtet. Das wurde mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde vom 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. 26.05.94 Der Bürgermeister

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 07.06.1994 im " Stadtanzeiger " Nr. M 94 ortsüblich bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- 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, 245 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Bau GB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 7. 6. in Kraft getreten.

    Wismar, d. 26.05.94 Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 / 91

ALTSTADTQUARTIER HINTER DEM RATHAUS - ALTBÖTER STRASSE - BADEMUTTERSTRASSE - KRÄMERSTRASSE (QUARTIER 29)

BEARBEITUNG : STADTPLANUNGSAMT
MITARBEIT : BÜRO FÜR ARCHITEKTUR U. BAULEITPLANUNG