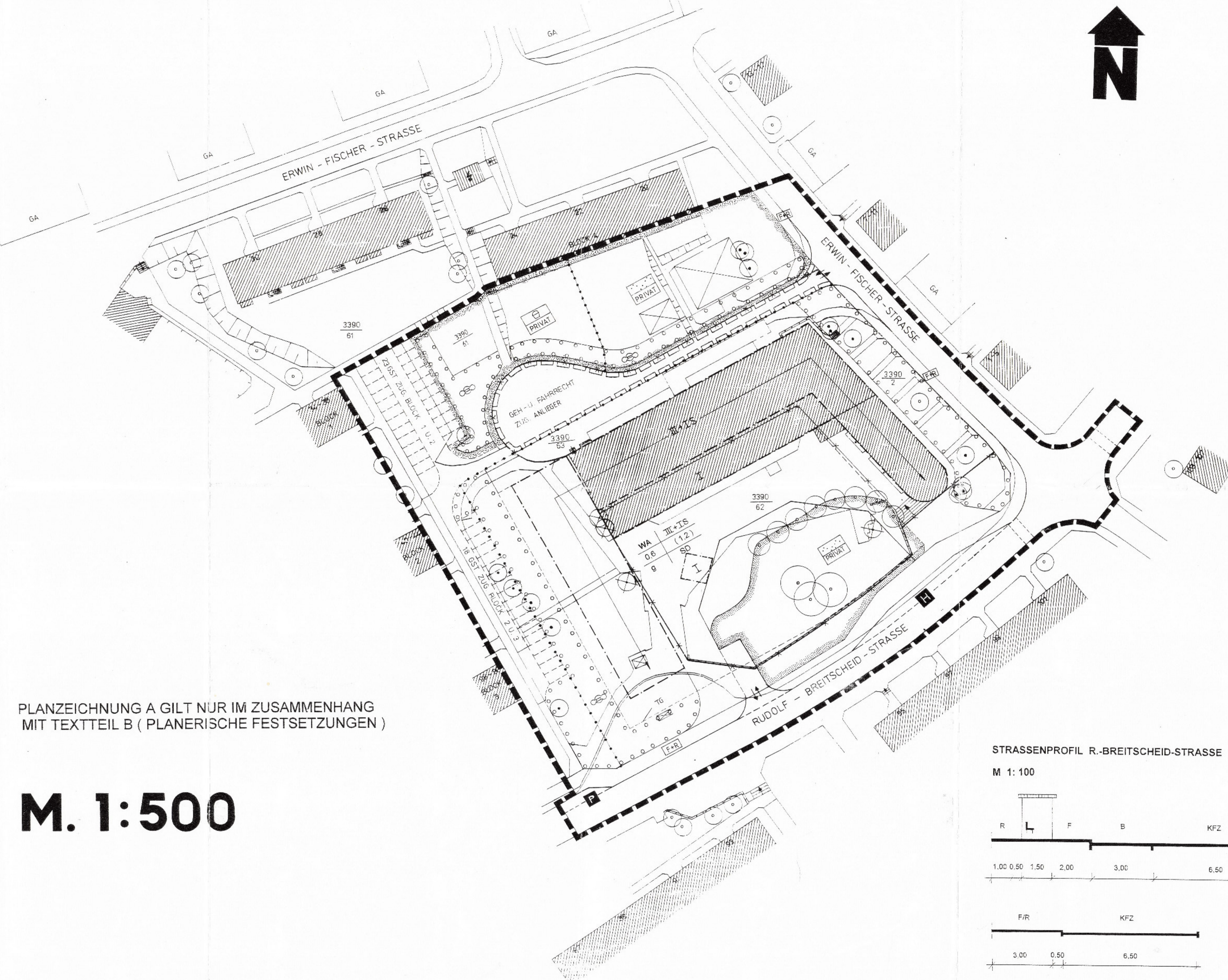


SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25/92  
GEMÄSS § 10 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 83 BAUORDNUNG

WOHNGEBIETZENTRUM WENDORF/NORD

TEIL A PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 7 - 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO  
WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 Bau NVO)
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO  
z.B. (0,7) GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
z.B. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL  
z.B. II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
  - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO  
0 GESCHLOSSENE BAUWEISE  
--- BAUGRENZE
  - VERKEHRSFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB  
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE  
STRASSENBEZUGSLINIE  
P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE  
A 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. 8 BauGB  
ANPFLANZEN BÄUME  
SONSTIGE BEPFLANZUNG  
ERHALTEN BÄUME  
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 8 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 ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- FLURSTÜCKSGRENZE
  - IN AUSSICHT GENOMMENE GRENZE
  - WEGFALLENDE GRENZE
  - FLURSTÜCKSNUMMER
  - VORHANDENE GEBÄUDE
  - WEGFALLENDE GEBÄUDE
  - SD STEILDACH (§ 9 Abs. 4 BauGB)
  - TS ZAHLE DER STAFFELGESCHOSSE ALS HOCHSTMASS
  - FIRSTSTRICHUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - ZUG ZUGUNSTEN ...
  - H BUSHALTESTELLE
  - TG TIEFGARAGE
  - F-R FUSS- UND RADWEG
  - F FUSSWEG
  - ⊗ 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 BauGB)  
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)  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind ebenfalls des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. (§ 1 (7) Bau NVO und § 9 (3) Bau GB)
- Vertikale Gliederung von Baugelieten  
Die Firsthöhe der Gebäude wird auf max. 17 m über zugerechneter Fahrbahn festgesetzt.  
2.2. Nichtrechenung von Garagenschossen (§ 21 a (1) Bau NVO)  
Garagenschossen werden in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.  
2.3. Nichtberücksichtigung der Geschosfläche von Garagen (§ 21 a (4) Bau NVO)  
Die Flächen von Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl unberücksichtigt.
- 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 vorhandene Gebäudeteile erstrecken.
- Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 Bau GB, § 14 Bau NVO)  
Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Bau NVO innerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.  
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) Nr. 25 a Bau GB)  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen Laubbäumen unter Berücksichtigung 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 Antriebsverkehr für das Einflugszentrum, ist der angrenzende Wohnblock 4 mittels eines Lärmschutzaumes 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 Staffelgeschoss mit einem seitlichen Abstand von mindestens 2,50 m gegenüber der äußeren Begrenzung des darunterliegenden Geschosses auszubilden.
- Dächer  
Dächer sind nur als Steildächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° in einheitlichem Farbton rot bis rotbraun zulässig.
- Außenwände  
Als vorherrschendes Außenwandmaterial ist Ziegelputzwerk in rot bis braunem Farbton zu verwenden. Für Teilflächen ist glatter, Putz in weißem Farbton zuzulassen.
- Fassadenöffnungen  
Für die Fenster ab erstem 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 % betragen.
- Werbeanlagen  
Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig. Sie dürfen die Erstrichhöhe des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Die Zulassung einzelner wird im Baugestaltungsverfahren geprüft. Das Anbringen von Automaten an den Fassaden der Gebäude ist nicht zulässig.
- 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 Einigungsvertrages vom 31. Aug. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. Aug. 1990 (BGBl. II S. 1122)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dez. 1990
- Gesetz über die Bauminister (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50)
- Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990)

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

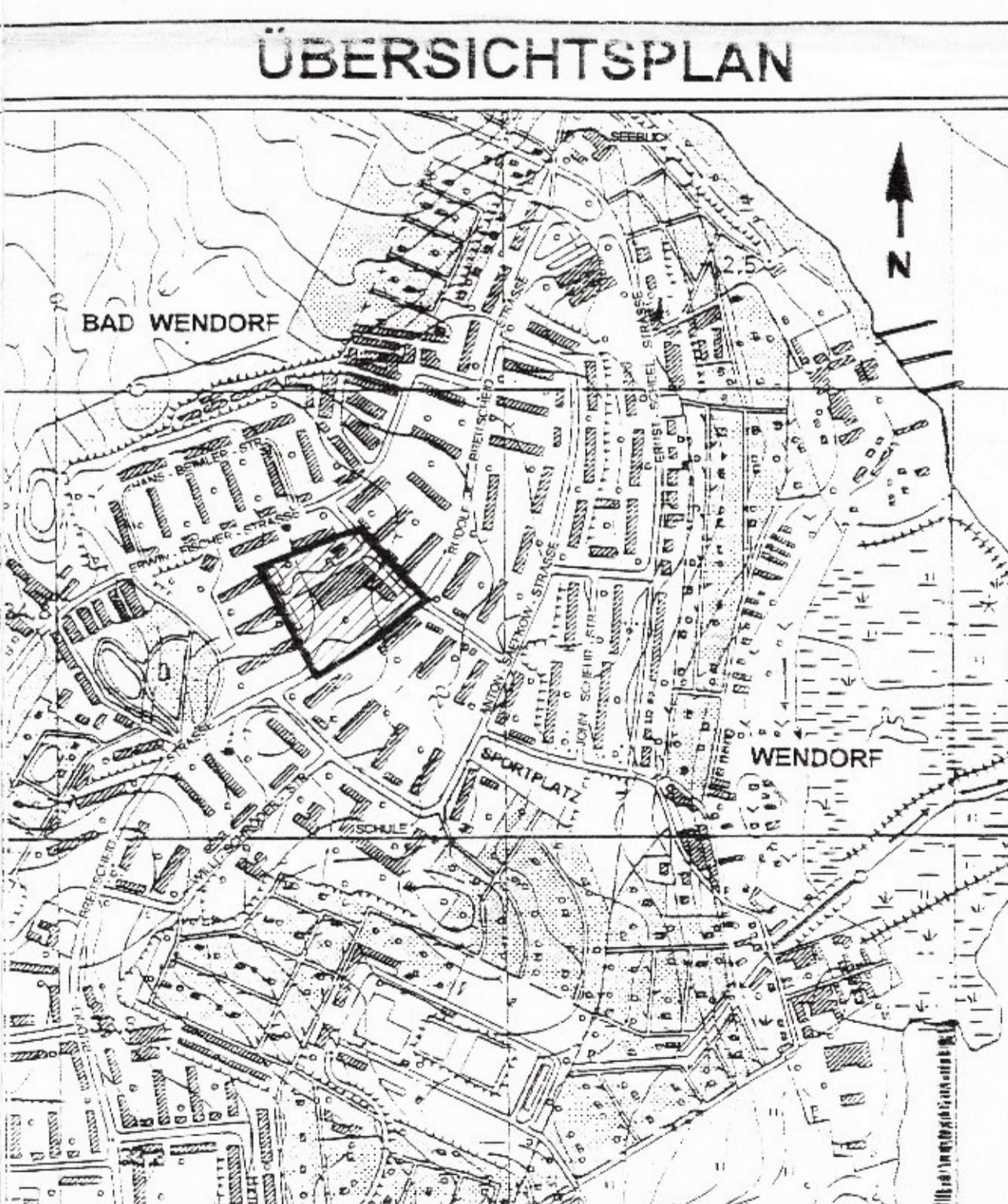
AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 05.05.92. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Zeitung "am 28.05.92 erfolgt.  
Wismar, 12.04.92  
Der Bürgermeister
- Die für die Aufstellung des Bebauungsplans zugrunde liegende Karte ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Form § 4 Abs. 1 BauNVO dargestellt.  
Wismar, 12.04.92  
Der Bürgermeister
- Die frühere Bebauungsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 10.03.92 bis zum 18.03.92, während der Dienststunden montags bis freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, sonntags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Stadtmuseum der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 80, zur Einsichtnahme.  
Die frühere Bebauungsplanung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.03.92 in der "Ostsee-Zeitung" öffentlich bekanntgemacht worden.  
Wismar, 12.04.92  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung ermittelten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen worden.  
Wismar, 12.04.92  
Der Bürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 26.08.92 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Wismar, 12.04.92  
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 08.09.92 bis zum 13.10.92 während der Dienststunden montags bis freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, sonntags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Stadtmuseum der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 80, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gemacht werden können, am 01.09.92 in der "Ostsee-Zeitung" öffentlich bekanntgemacht worden.  
Wismar, 12.04.92  
Der Bürgermeister
- Der katastraltypische Festland am 05.08.93 wird als richtig dargestellt besichtigt. Hinsichtlich der angrenzenden Gemarkung ist der Vorbericht, daß eine Prüfung nur groß angelegte, als restliche Wohnblock 4 mittels eines Lärmschutzaumes innerhalb der festgesetzten Pflanzung zu schützen.  
Wismar, 5.5.94  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Dabei hat der Entwurf des Bebauungsplans hinsichtlich der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 08.09.92 bis zum 13.10.92 während der Dienststunden montags bis freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, sonntags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Stadtmuseum der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 80, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgestellt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gemacht werden können, am 01.09.92 in der "Ostsee-Zeitung" öffentlich bekanntgemacht worden.  
Wismar, 12.04.92  
Der Bürgermeister
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.93 geprüft. Das Ergebnis ist folgendes:  
Wismar, 12.04.92  
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, 12.04.92  
Der Bürgermeister
- Da die höhere Verwaltungsbehörde innerhalb von 3 Monaten nach Vorlage zur Genehmigung keine Verletzung von Rechtsvorschriften gegen den Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 25/92 geltend gemacht hat, ist die Genehmigung als eine Genehmigung gebilligt.  
Wismar, 12.04.92  
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.  
Wismar, 12.04.92  
Der Bürgermeister
- Die Erstellung der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer wahrnehmbar über den öffentlichen Zugang zu stellen ist, sind am 08.03.1994 öffentlich bekanntgemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Folgebefreiung der Erläuterung von Entscheidungsbegründungen (§ 54 Abs. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 10.04.94 in Kraft getreten.  
Wismar, 12.04.92  
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 Einigungsvertrages vom 31. Aug. 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Sept. 1990 (BGBl. 1990 I S. 885, 1122), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496), sowie nach § 53 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929) 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  
WOHNGEBIETZENTRUM  
WENDORF/NORD

BEARBEITUNG: STADTPLANUNGSAMT  
MIT ARBEIT