

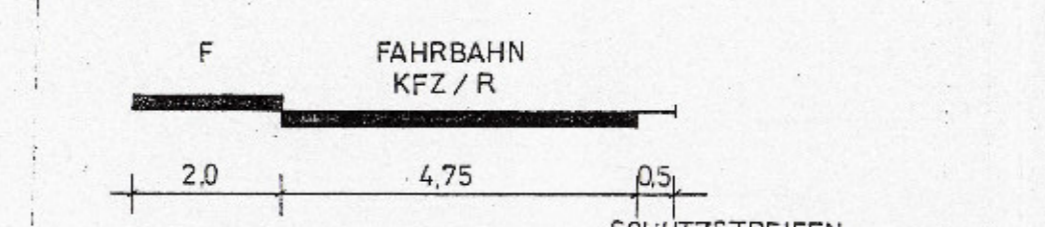
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26/92 "WOHNGEBIET ZIEROWER WEG"

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13/81

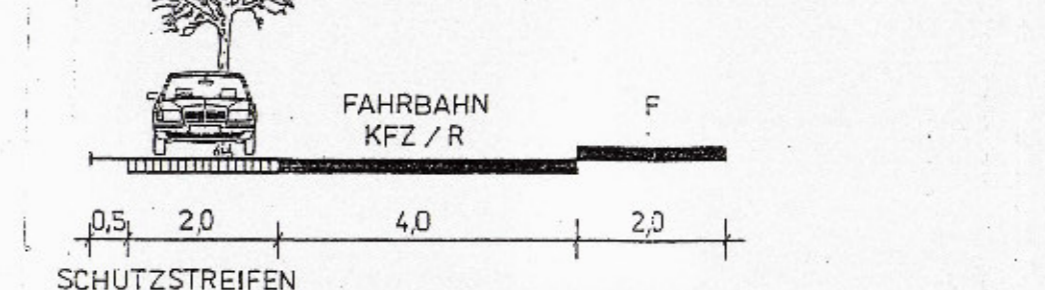


STRASSENPROFIL M. 1 : 100
DIE Einteilung der Strassenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen

PLANSTRASSE



WENDEANLAGE MIT PARKSTÄNDEN



- LEGENDE :**
- 1 KRABENWEG
 - 2 FORELLENWEG
 - 3 ROCHENWEG
 - 4 TUMMLERWEG

ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - § 11 - 11 der Bauabw.verordnung - BauAVO -
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
z.B. (0,7) GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
z.B. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTMASS
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
a OFFENE BAUWEISE
o ABWEICHENDE BAUWEISE
--- BAUGRENZE
- 4. VERKEHRSFÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
STRASSENVERKEHRSFÄCHEN
STRASSENBEZUGSLINIE
VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBESONDERER BEREICH
EINFAHRT / AUSFAHRT
- 5. GRÜNFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE
- 6. WASSERFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
WASSERFLÄCHEN
- 7. LANDSCHAFTSSCHUTZ**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
ERHALTEN: BÄUME
- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN**
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND ÖFFENTLICHE ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
MIT GEH-, FAHR- UND LETZUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-EMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
GRENZE DES RAUM- UND GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 1 BauGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
--- FLURSTÜCKSGRENZE
z.B. 3330/15 FLURSTÜCKSNUMMER
--- IN AUSSICHT GENOMMENE FLURSTÜCKSGRENZE
--- WEGFALLENDE GRENZE
--- VORHANDENE GEFÄHRE
--- HÖHENLINIE
z.B. 38 HOHE ÜBER NN
--- SICHTWINKEL
z.B. 45° STEILDACH (§ 9 Abs. 4 BauGB)
--- DACHNEIGUNG
--- FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
--- ZWECKBESTIMMUNG: AUSGLEICHFLÄCHE
--- OFFENTLICHE NUTZUNG
--- ABZUGRAENDE BOSCHUNG
--- AUFZUSCHÜTTENDE BOSCHUNG
--- VORGESCHLAGENER STANDORT VON EINZELBÄUMEN
--- ZUG
--- MÜLLSAMMELSTELLE
--- R SAMMELSTELLE FÜR RECYCLEHIFIG WERTSTOFFE
--- LÄRMSCHUTZZAUN, HOHE MINDESTENS 2 m (HOLZBOHLENZAUN)
--- SK SCHALLSCHUTZKLASSE
--- --- TRENNLINIE ZWISCHEN ZWEI SCHALLSCHUTZKLASSEN

HINWEIS: LÄNGENMASSE UND HÖHENANNEHMEN IN METERN

TEIL B TEXT

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen**
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet WA
Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
2.1 Geschöfliche
(§ 20 (3) BauNVO)
Bei der Ermittlung der Geschöfliche sind die Flächen von Außenhaltungsflächen im Dachgeschöf nicht mitzurechnen.
2.2 Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)
Bei Teilung in Einzelgrundstücke gilt für Mittelgrundstücke die geschlossene und für Endgrundstücke die halboffene Bauweise.
- 3. Nebenanlagen und Stellflächen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB §§ 12 und 14 BauNVO)
Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbauten Flächen ausgeschlossen. In den Bereichen WA 1 und WA 2 sind Carports auf dem eigenen Grundstück in den gekennzeichneten Stellplatzbereichen vor der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Im Bereich WA 3 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbauten Fläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind zulässig.
- 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Schallschutzmaßnahmen
In den gekennzeichneten Bereichen (Umgränzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) sind die zum Einbau von Fenstern (auch Dachschrägen) von Schlafräumen, in denen Fenster eingebaut werden, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sowie Fenstern entsprechend der ausgewiesenen Schallschutzklasse auszurüsten. Schalldämmklasse 2 nach VDI 2719 (Schalldämm-Maß R' w,P ≥ 34 dB) Schalldämmklasse 3 nach VDI 2719 (Schalldämm-Maß R' w,P ≥ 39 dB)
Für die Gebiete des zum Zierower Weg stehenden Wohngebietes wird der Lärmpegelbereich (LPB) III festgesetzt. Die Außenbauteile im LPB III müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4106, Tabelle 6 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen; art. R' w,w = 35 dB. Desweiteren sind im festgesetzten LPB III Außenflächen von Schlafräumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszurüsten.
5. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten sowie öffentlich gewidmeten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, überwiegend einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
Auf Privatgrundstücken ist pro 40 m² versiegelter Fläche mindestens ein hochstämmiger oder nahhoher Baum zu pflanzen und zu erhalten.
Festgesetzte Einzelbaumstandorte im Verkehrsraum der Wohnstraßen sind mit schlankeuzigen Arten als Hochstamm, 16-19 m Stammumfang, in mindestens 2 m² großen, offenen Baumscheiben zu bepflanzen.
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 20 und 24 BauGB)
6.1 Geschütztes Biotop
Der als geschütztes Biotop festgesetzte Teil einschließlich seines Lebensbereiches ist in seiner Form zu erhalten. Veränderungen des Wasserstandes sind nicht zulässig. Im festgesetzten Uferschutzstreifen sind insbesondere das Beseitigen von Vegetation, das Anpflanzen nicht einheimischer Zwiebelgewächse, das Verbringen von Unrat sowie Kleinreinhaltung unzulässig. Mähen bzw. Gehölzschnitte können ausnahmsweise auf Antrag von der unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden. Für Gehölzplantzungen zum Gewässer hin sind vorwiegend folgende Arten zu verwenden:
Weiden, Kriechweiden, Röhrenhaiden, Pfriemröhren, Schneebälle, Corylus avellana, Castanea spec., Rhamnus frangula, Cornus mas, Eryonymus europaeus, Viburnum opulus, Quercus robur, Quercus pubescens, Fagus sylvatica, Fagus sylvatica 'Atropurpurea', Tilia cordata
Bäume als Solitär, Höhe 250-300 cm
Hainbuche, Carpinus betulus
Sträucher, Höhe 60-100 cm, 1 St./m²
Corylus avellana, Eryonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Cotoneaster spec., Rote Hainweide, Cornus mas, Padus avian, Prunus serotina, Rosa canina
6.2 Ausgleichsfläche
Die in der Planzeichnung als Ausgleichsfläche festgesetzte Fläche ist mit ausschließlich einheimischen, standortgerechten Gehölzen auf mindestens 60 % der Fläche zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Es sind folgende Arten zu verwenden:
Bäume als Hochstamm, StU 16/19 cm
Stieleiche, Pyramiden-Stieleiche, Rotbuche, Blausche, Weidenröschen
Bäume als Solitär, Höhe 250-300 cm
Hainbuche, Carpinus betulus
Sträucher, Höhe 60-100 cm, 1 St./m²
Corylus avellana, Eryonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Cotoneaster spec., Rote Hainweide, Cornus mas, Padus avian, Prunus serotina, Rosa canina
Wiesensfläche 2.500 m²
Landschaftstypen NKM 7.1.2
- 7. Höhenlage der baulichen Anlage**
(§ 9 (2) BauGB)
Die Oberkante des Erdgeschosßbodens darf bei Wohngebäuden im Mittel nicht mehr als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.

AUFSTELLUNGSVERMERKE

- 1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgermeisterei der Hansestadt Wismar vom 25.03.1993. Der ursprüngliche Bekanntmachungs- und Aufstellungsbeschluss ist am 10.05.1993 erfolgt.**
Wismar, 08.03.2002 Die Bürgermeisterin
- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §§ 21, 24 LPVG sowie Art. 9 Abs. 2 S. 2 des Grundgesetzes vom 11.05.1993 beauftragt worden.**
Wismar, 08.03.2002 Die Bürgermeisterin
- 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 10.05.1993 bis zum 17.06.1993 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Stadtplatz der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 80, 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 04.05.1993 öffentlich bekannt gemacht worden.**
Wismar, 08.03.2002 Die Bürgermeisterin
- 4. Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.08.1993 sowie vom 14.08.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.**
Wismar, 08.03.2002 Die Bürgermeisterin
- 5.1 Die Bürgermeisterei hat am 16.12.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung aufgestellt.**
Wismar, 08.03.2002 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 17.01.1994 bis zum 16.02.1994 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Stadtplatz der Hansestadt Wismar, Lübsche Straße 80, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich gemacht oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 01.01.1994 öffentlich bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.**
Wismar, 08.03.2002 Die Bürgermeisterin
- 5.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.**
Die Bürgermeisterei der Hansestadt Wismar hat am 29.03.2001 die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des geänderten Entwurfs beschlossen.
Wismar, 08.03.2002 Die Bürgermeisterin
- 5.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.04.2001 bis zum 21.04.2001 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Stadtplatz der Hansestadt Wismar, Abteilung Stadtplatz, Behnstraße 4, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich gemacht oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 07.04.2001 öffentlich bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.**
Wismar, 08.03.2002 Die Bürgermeisterin
- 6. Die Bürgermeisterei hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 30.08.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.**
Wismar, 08.03.2002 Die Bürgermeisterin
- 7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.08.2001 von der Bürgermeisterei gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgermeisterei am 30.08.2001 gefaßt.**
Wismar, 08.03.2002 Die Bürgermeisterin
- 8. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar erlassen.**
Wismar, 08.03.2002 Die Bürgermeisterin
- 9. Die Überstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 30.08.2001 gefaßten Beschluß wird bestätigt. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.**
Wismar, 08.03.2002 Die Bürgermeisterin
- 10. Der Beschluß 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 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.03.2002 öffentlich bekannt 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.03.2002 in Kraft getreten.**
Wismar, 16.03.2002 Die Bürgermeisterin

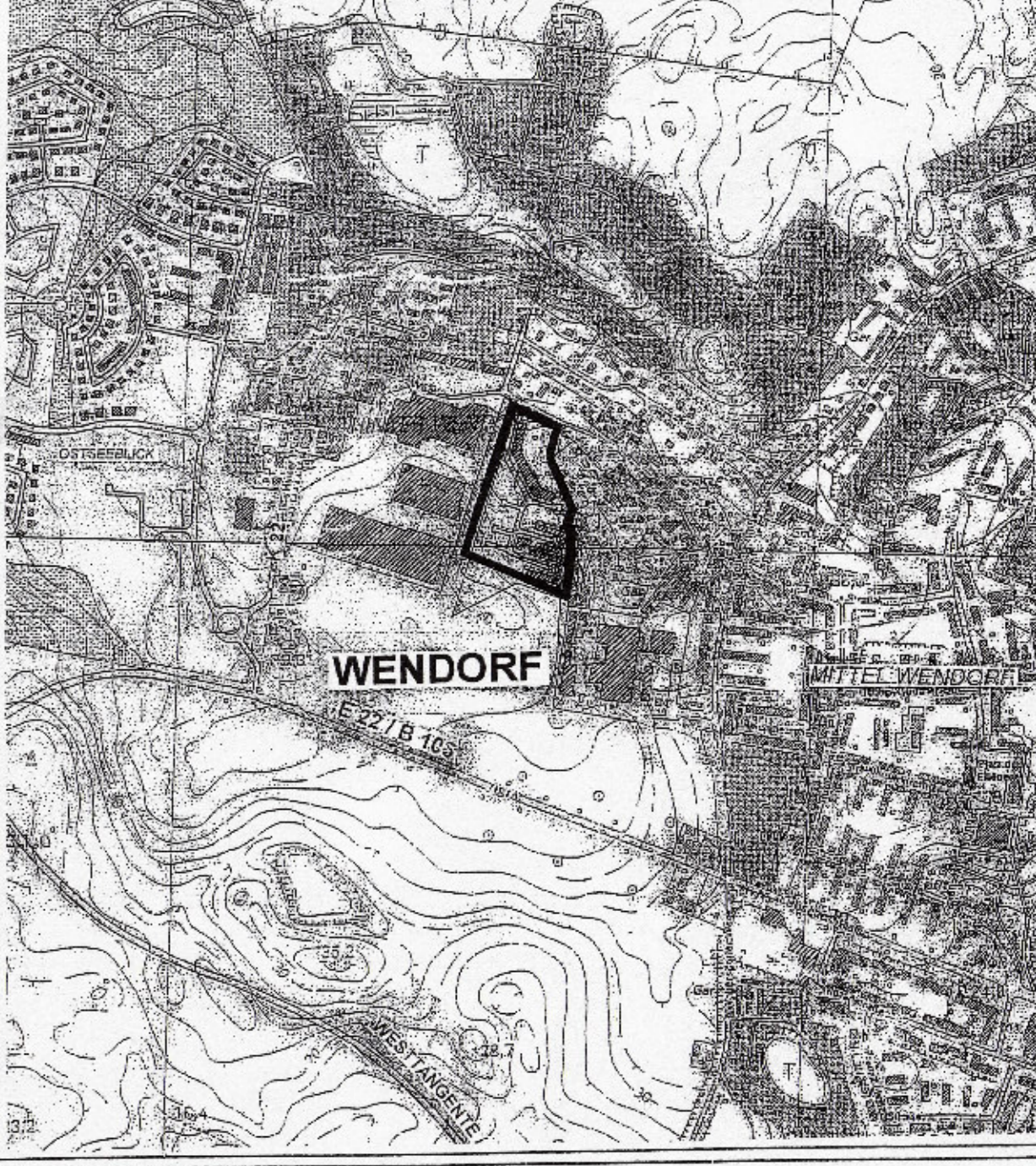
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2388), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2049) sowie Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), der. BGB: 1996 I S. 137.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauabw.verordnung - BauAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Vorhabenabw.gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planinhalts (Planabw.verordnung 1990 - Plan. VV 90) vom 15. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 98)
- Landesabw.ordnung Mecklenburg-Vorpommern (LAWO) in der Neufassung vom 04. Mai 1998 (GVO Bl. S. 468, Ber. in GVO Bl. S. 612)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1995 (GVO Bl. S. 259), geändert durch Gesetz vom 22. April 1998 (GVOBl. Nr. 6)

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26/92 GEMÄSS § 10 BAU GB I. VERB. MIT § 86 LBAU M-V

Aufgrund des 10. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; ber. BGBl. 1998 I S. 137) sowie nach der Bauabw.verordnung (BauAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Vorhabenabw.gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesabw.ordnung Mecklenburg-Vorpommern (LAWO M-V) wird nach Bestimmung durch die Bürgermeisterei der Hansestadt Wismar vom 16.03.2002 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26/92 "Wohngebiet Zierower Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 26/92
WOHNGEBIET ZIEROWER WEG

BEARBEITUNG: BAUMAT / ART. STADTPLANUNG STAND: RECHTSKRAFT MÄRZ 2002