

Beschlussvorlage Gemeinde Barnekow Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV12/2009-119 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 15.07.2009 Einreicher: Bürgermeisterin
Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 72/09 "Wohngebiet Am Wischberg" der Hansestadt Wismar	
Beratungsfolge:	

Beratung Ö / N Datum Gremium

Ö Gemeindevertretung Barnekow
Ö 11.08.2009 Ausschuss für Bauwesen, Gemeindeentwicklung, Umwelt, Wohnungswirtschaft und Liegenschaften
Barnekow

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Barnekow beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 72/09 „Wohngebiet Am Wischberg“ der Hansestadt Wismar zuzustimmen. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiederbebauung (mit Einzelhäusern) der Abrissfläche der ehemaligen Friedensschule im Wohngebiet Köppernitztal in Wismar geschaffen werden.

Anlage/n:

Auszug aus dem B-Plan Entwurf
Auszug aus der Entwurfsbegründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmennhaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

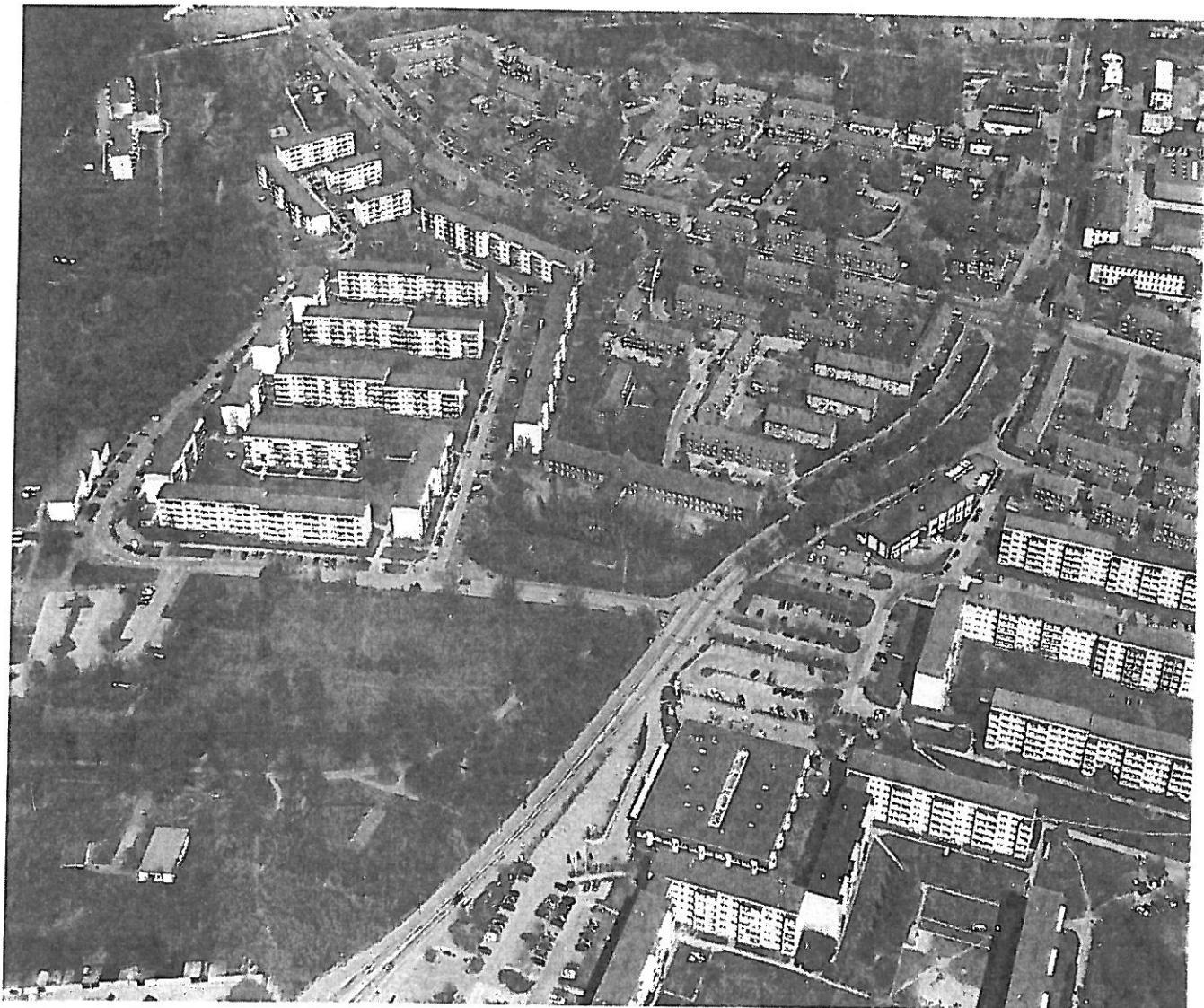


ENTWURFSBEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 72/09
"WOHNGEBIET AM WISCHBERG"

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB

STAND: JUNI 2009



ENTWURFSBEGRÜNDUNG

§ 9 (8) und § 2a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Geltungsbereich
 - 1.3 Einordnung der Planung
 - 1.4 Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 2.4 Nebenanlagen und Stellplätze
 - 2.5 Erschließung
 - 2.5.1 Verkehr
 - 2.5.2 Ver- und Entsorgung
 - 2.5.3 Brandschutz
 - 2.6 Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
 - 2.6.1 Immissionsschutz
 - 2.6.2 Altlasten und Munition
 - 2.7 Grünordnung / Ausgleichsbilanzierung
 - 2.8 Bau- und Bodendenkmalpflege
3. Umweltbericht
 - 3.1 Einleitung
 - 3.2 Ziele des Umweltschutzes
 - 3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
(Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S.1)
4. Baugestalterische Festsetzungen
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 5.2 Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 29.01.2009 ist die Überplanung der Abrissfläche der ehemaligen Friedensschule im Wohngebiet Köppernitztal vorgesehen.
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Wohngebiet Am Wischberg“.
Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,15 ha.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt, im Stadtteil Wismar-West.
Es wird begrenzt:

- Im Norden: durch den Juri-Gagarin-Ring
- Im Osten: durch die Philipp-Müller-Strasse
- Im Süden: durch die Grenze des Flurstückes 2892/11
- Im Westen: entlang einer Linie der Gebäude der Kindertagesstätte und dem Verwaltungsgebäude der Wohnungsbaugesellschaft

1.3 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72/09 befindet sich lt. wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar auf einer Wohnbaufläche.
Er wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiederbebauung der Abrissfläche der ehemaligen Friedensschule im Wohngebiet Köppernitztal geschaffen werden.
Die Lage am Rand des Wohngebietes Köppernitztal, die unmittelbare Nähe der Kindertagesstätte und ein großer gewachsener Grünbestand bieten gute Voraussetzungen für einen attraktiven, integrierten Wohnstandort in diesem Stadtteil.
Eine gute verkehrliche Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung und gute stadtphysiognomische Bedingungen prädestinieren diesen Standort für eine individuelle Wohnbebauung.

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine individuelle Bebauung mit Einzelhäusern geplant, daher wird die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO unter Ausschluss der nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

Nutzungen vorgenommen. Somit wird die Errichtung von Einrichtungen und Anlagen, die die Gebietstypik beeinträchtigen können und einen erhöhten Besucher- bzw. Fremdverkehr induzieren, für diesen Bereich ausgeschlossen. Die Wohnqualität wird erhöht und auch der Wohnruhe kann in diesem in sich abgeschlossenen Wohnareal besser entsprochen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Dabei sind die max. Firsthöhen für die einzelnen WA - Bereiche 1 – 4 festgesetzt. Für das WA 1 und WA 2 wurde, neben der Vorgabe für Gebäude mit Satteldach, auch die Firsthöhe festgesetzt, um hier gegenüber der Blockbebauung auch andere Bebauungsformen, wie Gebäude mit Staffelgeschoss und Flachdach zuzulassen. Die GRZ wurde für die überwiegende Zahl der Grundstücke mit 0,4 festgesetzt, für die Randgrundstücke wurde die GRZ auf 0,35 beschränkt, um hier durch einen größeren privaten Grünanteil auf der Grundstücksfläche einen Übergang in die Parklandschaft zu schaffen. Die Zahl der Wohnungen je Grundstück wurde auf 2 begrenzt.

2.3 Überbaubare Grundstückfläche, Bauweise

Die durch Baugrenzen vorgegebenen Bereiche für die Errichtung von baulichen Anlagen ermöglichen eine maximale individuelle Gestaltung des Grundstückes. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) zu errichten. Überschreitungen der Baugrenze bis max. 2 m sind nur außerhalb der Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Flucht zulässig. Für das Wohngebiet ist eine offene Bauweise zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen.

2.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind entlang des Juri Gagarin Ringes und der Zanderstraße vor der straßenseitigen Baugrenze generell nicht zulässig, um hier einen gestalterisch höherwertigen Straßenraum zu schaffen. Für die Anordnung und Zulässigkeit von Nebenanlagen wurden für den Bereich des Bebauungsplanes Festsetzungen im Text (Teil B) getroffen. Anlagen zur Kleintierhaltung sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Je Wohnungseinheit sind auf dem Grundstück zwei Stellplätze bereitzustellen.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehr

Der Planbereich ist erschlossen durch den Juri-Gagarin-Ring und die Zanderstrasse (Zuwegung zur Kindertagesstätte).

Bei Realisierung des Wohngebietes in diesem Bereich ist der Fußweg am Juri-Gagarin-Ring und an der Zanderstrasse zu komplettieren, um die Verkehrssicherheit besonders für Kinder zu erhöhen und die fußläufige Erreichbarkeit der Kindertagesstätte zu gewähr-

leisten. Für die Besucher der Kindertagesstätte sind Stellplätze an der Zanderstrasse im nördlichen Bereich zu realisieren.

Entlang der Zanderstrasse sind die Parkplätze in Senkrechtaufstellung aufzuheben und durch einen Grünstreifen zu ersetzen. Auch sind die Parkplatzzufahrten auf zwei zu beschränken.

Der Parkplatz ist ggf. neu zu ordnen.

Der neue Wohnbereich wird durch eine Mischverkehrsfläche vom Juri-Gagarin-Ring zur Zanderstrasse erschlossen, integriert sind hier vier öffentliche Stellplätze.

Für zwei Eigenheimstandorte ist die Erschließung über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger von der Planstrasse A vorgesehen, um die Durchgängigkeit des Juri-Gagarin-Ringes mit einem Grünzug zu belassen und Gefahrenquellen durch Zufahrten auszuschließen.

2.5.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie wird durch die Stadtwerke Wismar GmbH sichergestellt.

Das Plangebiet kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH ausreichend mit Erdgas versorgt werden.

Für die Wasserversorgung sind Leitungen, die das Plangebiet kreuzen, umzuverlegen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, ein Ausbau bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist möglich.

Entsorgung

Die anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) werden im Trennsystem entsorgt.

Entsprechende Planungen sind durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) durchzuführen. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 30.05.2002.

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Es gelten die Satzung über die Abfallentsorgung in der HWI in der gültigen Fassung, letzte Änderungssatzung vom 08.03.1997 und die Satzung über die Straßenreinigung in der Hansestadt Wismar vom 01.04.1997 in der gültigen Fassung.

2.4.3 Brandschutz

Die Zugänglichkeiten im Plangebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein.

Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

Aufgrund § 2 Abs.1c des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für M V vom 14.11.1991, geändert durch Ge-

setz 11.02.2002 (GVOBl. S.43) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicher zu stellen.

Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 48 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

2.5 Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

2.5.1 Immissionsschutz

Bitte um Zuarbeit durch die Untere Behörde Technischer Umweltschutz.

2.5.2 Altlasten / Munition

Die benannte Fläche liegt in einem Gebiet, worüber dem Munitionsbergungsdienst keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Auf der Planzeichnung wird ein Hinweis zum Verhalten bei eventuell auftretenden Einzelfunden aufgenommen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde und dem STAUN, Bereich Wasser und Boden abzustimmen.

Ein entsprechender Vermerk zum Verhalten bei Altlastenfunden wird auf der Planzeichnung vorgenommen.

2.6 Grünordnung / Ausgleichsbilanzierung

Siehe Pkt. 3 Umweltbericht

2.7 Bau- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erddarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBI. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBI. M-V S. 438) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige.

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 72/09 „Wohngebiet - Am Wischberg“ soll eine Entwicklung auf der Abrissfläche der ehemaligen Friedensschule planungsrechtlich vorbereitet werden

3.2. Ziele des Umweltschutzes

Das ca. 2003 nach fehlender Modernisierung und Instandsetzung abgerissene Schulgebäude hatte auch in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung für den Einzugsbereich keine Bedeutung mehr, um am Standort festzuhalten.

Die dadurch entstandenen Freiflächen können in diesem Bebauungsplan nun städtebaulich neu, auf die heutigen Nutzungsansprüche bezogen, geordnet werden.

Das gesamte Plangebiet umfasst 2,076 ha, wobei die Bauflächen einschließlich der befestigten Straßen und Wege in der Flächenbilanz bei anteilig 50,2 % liegen.

Die vorliegende Planungsabsicht lässt nach erster Einschätzung keine erheblichen und schweren Beeinträchtigungen bzw. Störungen in der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erwarten.

3.2. Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestehen vor allem in der Ausweisung und städtebaulichen Ordnung der ehemals bebauten Flächen, mit dem Unterschied das die Höhe der zukünftigen Bebauung eine Einzelhausbebauung darstellt.

Die notwendigen Nebenanlagen werden gleichfalls mit ausgewiesen, ebenso der Grünanteil. Die unterschiedlichen Nutzungen des Plangebietes werden in der zukünftigen Gestaltung bzw. in den Festsetzungen berücksichtigt.

Durch die Aufwertung der entstandenen Rasenflächen ohne vollzogene Gestaltung und Einbeziehung in eine Parkgestaltung und Nutzung. Flächen werden neu geordnet und mit dem Maß baulicher Nutzung gemäß Festsetzungen begrenzt.

Vorhandene Großgehölze in Einzelstellung, Reihe oder Gruppe werden bei entsprechender Standsicherheit erhalten und in der Planung berücksichtigt.

Die neu ausgewiesenen Baufächen verdrängen in den letzten Jahren angelegte und dauerhaft in die Mahd einbezogene Rasenflächen, die als verzichtbar eingestuft wird.

Durch die unterschiedliche Gestaltung und Nutzung der Flächen sowie den ausgewiesenen Grünbereichen werden auch zukünftig Lebensräume u. Nahrungsgrundlagen für die vorkommenden Tierarten berücksichtigt, sowie deren Entwicklung ermöglicht.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Tiere

Auf der Grundlage der vorhandenen Vegetation ist im gesamten Plangebiet von einem durchschnittlichen Anteil an Vogel- und Insektenarten auszugehen.

Pflanzen

Nach dem Rückbau der Schule ist die Fläche weitestgehend eben und wurde als Rasen/Wiesenfläche angelegt und genutzt. Neben typischen Gräsern sind Ampfer, vereinzelt Margerite, Gänseblümchen und auch Scharfgabe zu verzeichnen.

Einige gemischte Gebüsche aus Holunder, Hartriegel und Schneebiere, sowie einer Reihe Berberis sind vorhanden und haben sich entsprechend erweitert.

Teilweise kartierte Jungbäume (Ahorn, Pappeln und Birken) fallen nicht unter den Schutzstatus und sollten nur bei entsprechend arttypischer Entwicklung entsprechend erhalten werden.

Bei vorhandenen Altbäumen fällt auf, dass ein Kronenpflege und Erhaltungsschnitt unabwendbar ist und als Festsetzung aufgenommen wird, um Gefährdungen auszuschließen.

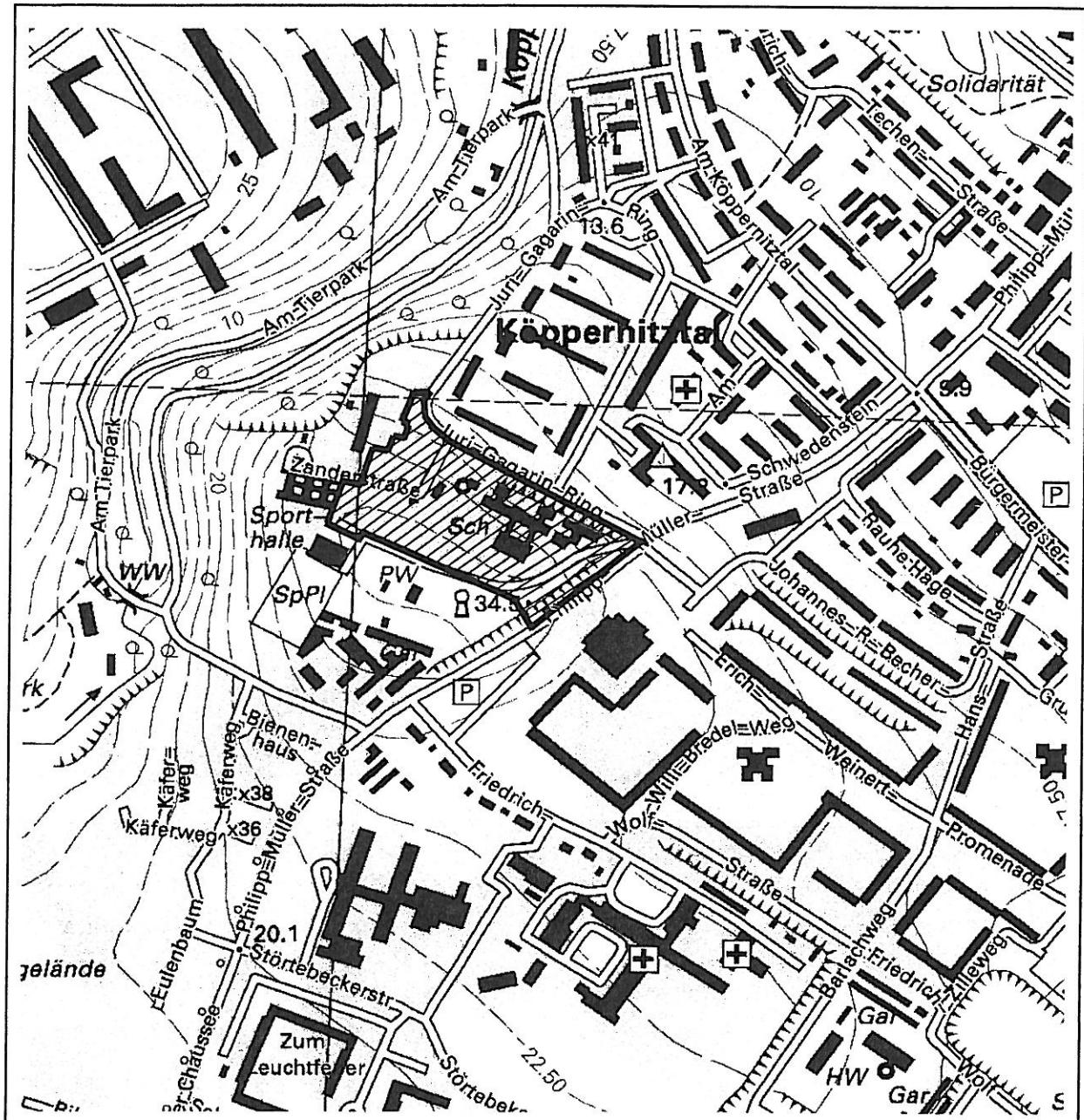
Baumreihen oder prägende Altbaumgruppen, so wie entlang des befestigten Parkweges, größtenteils bestehend aus Winterlinden und Eichen bleiben erhalten.

Gemischte Gehölzpflanzungen entlang dieses Weges werden ebenfalls in die Planung mit einbezogen.

Boden

Der im Plangebiet anzutreffende Boden besteht größtenteils aus sandigem Lehm. (siehe Landschaftsplan, und Kartenmaterial LUNG). Ursprüngliche Grundmoränenlandschaft, eben bis kuppig.

ÜBERSICHTSPLAN

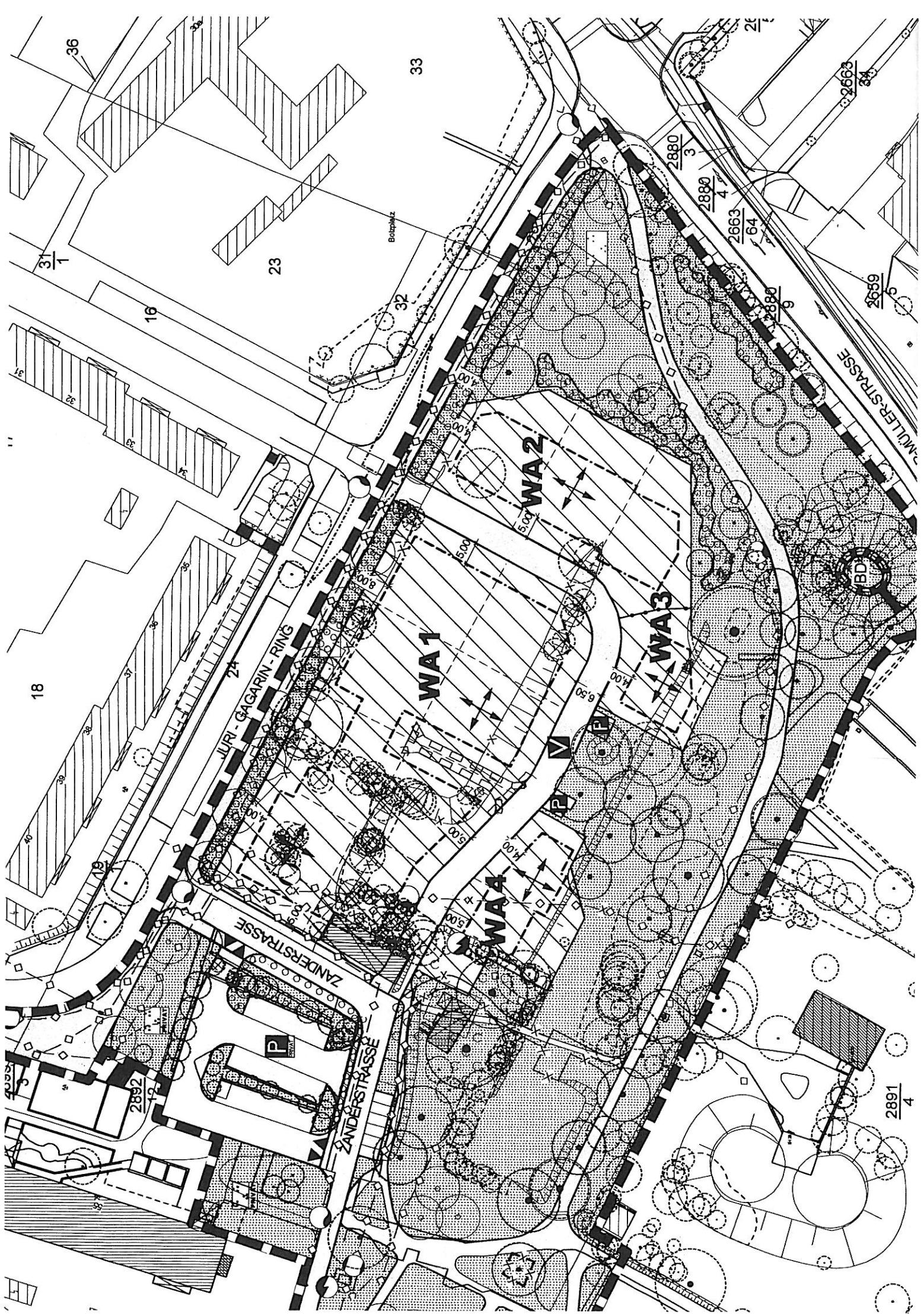


HANSESTADT
wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT / ABT. PLANUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 72/09
"WOHNGEBIET WISCHBERG"

STAND: JUNI 2009

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB



6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Parkanlage-öffentliche



Parkanlage-privat

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



Erhaltung Baum



Anpflanzung Baum

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zug. Anlieger HWI, WBV, EVB, Stadtwerke (§ 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-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

z.B. 4825 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

X wegfallende Grundstücksgrenzen

----- neue Grundstücksgrenzen

←→ Firstrichtung

vorhandene Gebäude

vorhandene Bäume

ZUG. Zugunsten

LPB Lärmpegelbereich

BD Bodendenkmal

ALVF Altlastenverdachtsfläche

SD Satteldach

HWI Hansestadt Wismar

WBV Wasser- und Bodenverband

EVB Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

WO Wohnung

----- Sichtdreieck

ÜBLICHE PLANZEICHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von Ge Windfänge u.s.w.) vor die Baugrenze bis zu einem D von max. 1,50 m zulässig.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA – Gebieten mit festgesetzter maximaler z Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

8. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI ZU H

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuh Nebenanlagen, öffentliche und private Stellflächen u Bepflanzungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 0 überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhanden mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBau)

1. DÄCHER

Die mit SD festgesetzten Dachformen sind Krüppelwalmrächer auszubilden und mit roter Hartdacheindeckung (unglasiert) zu decken. Die Summe der Flächen zulässiger liegender Dachfl Dachflächenverglasungen darf max. 25 % je Dachfl und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie in der Dachfläche nicht überschreiten. Die Oberkanne vo unterhalb der Hauptfirstlinie liegen. Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 0,75 m zu Bei Garagen und Nebengebäuden sind Abwi Dachneigung und Dacheindeckung zulässig.

2. AUSSENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegi Außenflächen in hellen Pastellfarbtönen zulässig. und Glas.

Nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Metalle)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baus

Garagen, Anbauten und Nebengebäude sind in de Wohngebäude zu errichten. Carports sind aus Hol

3. EINFRIEDUNGEN

Grundstückseinfriedungen sind zulässig als Hecken und als Einfriedung aus geraden Latten.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie u 0,70 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe nicht über An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücks und Wegeflächen liegen, sind Einfriedungen bis zu Sicht-, Schall- und sonstige Schutzzanlage Grundstücksfäche bzw. von festgesetzten Schuh und gekennzeichneten Bereichen nur wie folgt zu Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: maxim rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die nicht an Höhe 1,80 m.

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung von 0,5 m² und im Bereich des Erdgeschosses zu sich bewegenden Lichtern sind unzulässig.

III. GRÜNORDNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

Bäume, die mit dem entsprechenden Planzeichen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Grund für die Verkehrs- und Standsicherheit zuständig. In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung in Al Sachgebiet Natur und Umwelt möglich. In diesen

Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit der (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen. In d Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittel Freiraumes darzustellen.

ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL B – TEIL

- SATZUNG ÜL

1. Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,5 Grundflächenzahl

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (maximal)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E,D Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

o Offene Bauweise

----- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzung



Öffentliche Parkfläche



Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallent-sorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Elektrizität



Gas



Wasser



Leitungen unterirdisch

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Parkanlage-öffentliche



Parkanlage-privat

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



Erhaltung Baum



Anpflanzung Baum

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B – TEIL

- SATZUNG ÜL

I. PLANUNGS-
(§ 9 Abs. 1 I)

1. ART DER BAU-
(§ 9 Abs. 1 N)

1.1 ALLGEMEIN
(§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen ausnahmsweise

2. MASS DER BAU-
(§ 9 Abs. 1 Nr.)

2.1 HÖHE BAU-
(§ 18 Abs. 1 B)

Die zulässige in den WA-Ge Bezugspunkt l

BEZUGSPUNKT
Als unterer Be Höhenlage de

Als Gebäude oberste Abschl geneigte Dä

3. NEBENANLAGE
(§ 9 Abs. 1 N)

Anlagen und Die Flucht der und Baugrenz

4. FLÄCHEN FÜR
(§ 9 Abs. 1 Nr.)

Garagen und Grundstücksfl Überschreitung Straßenbegrenzung Bereich zwisc In den WA-Ge Stellplätze au

5. HÖHENLAGER
(§ 9 Abs. 2 B)

Die Oberkan dem Bezugs anbaufähiger Festsetzung Einhaltung de Anschluss ar

6. ÜBERBAUE-
(§ 9 Abs. 1 N)

Gemäß § 23 Windfänge u von max. 1,5

7. HÖCHSTZULAS-
(§ 9 Abs. 1 N)

In den WA – Je Einzelhau

8. FLÄCHEN, I
(§ 9 Abs.1 N)

Innerhalb der Nebenanlage Bepflanzung überschreitet mit einer Kro

II. BAUGESTALT
(§ 9 Abs. 4)

1. DÄCHER

TEIL B – TEXT**- SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 72/ 09 -****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 BauGB)**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)**
(§ 4 BaNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 auch ausnahmsweise nicht zulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Firsthöhe in den WA-Gebieten mit eingeschossiger Bebauung darf max. 9,00 m, in den WA-Gebieten mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung max. 11,00 m über dem Bezugspunkt betragen.

BEZUGSPUNKTE

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäude- Trauf- und Firsthöhen gilt die mittlere Höhenlage des dazugehörigen öffentlichen Straßenabschnittes.

Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante festgesetzt. Das ist z.B. der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossener Brüstung. Bei geneigten Dächern entspricht die maximal zulässige Gebäudehöhe der Firsthöhe.

3. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs.1 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.
Die Flucht der straßenseitigen Baugrenzen einschl. der Bereiche zwischen Juri-Gagarin-Ring und Baugrenze und Zanderstrasse und Baugrenze darf nicht überschritten werden.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 ; § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überschreitungen der Baugrenze bis max. 2 m sind nur außerhalb der Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Flucht zulässig, dies gilt auch für den Bereich zwischen Juri-Gagarin Ring und WA 1 und 2.

In den WA-Gebieten mit ein- und zweigeschossiger Bauweise gilt: Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem privatem Baugrundstück herzustellen.

5. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB; § 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Wohngebäuden höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des zugehörigen anbaufähigen Straßenabschnittes (Privatweg, Straßenachse). Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzung erhöhte Aufwendungen (z. B. Bodenregulierungen beim Anschluss an das System der Abwasserbeseitigung) bedeuten würde.

6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z. B. Erker, Balkone, Windfänge u.s.w.) vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der Gebäudebreite und einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAÜDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

In den WA – Gebieten mit festgesetzter maximaler zweigeschossiger Bauweise gilt:
Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

8. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND
(§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen, öffentliche und private Stellflächen unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand und Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

IV.

1.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**1. DÄCHER**

Die mit SD festgesetzten Dachformen sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder

**Abfallent -
ir Ablagerungen**

Gas

**raum und Flächen
zur Entwicklung**
auGB)Baugebieten
halb eines Baugebietes

Anpflanzung Baum

2.

- 6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z. B. Erker, Balkone, Windfänge u.s.w.) vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der Gebäudebreite und einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

- 7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAÜDEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA – Gebieten mit festgesetzter maximaler zweigeschossiger Bauweise gilt:
 Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

- 8. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

IV.

1.

Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen, öffentliche und private Stellflächen unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand und Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

2.

Die mit SD festgesetzten Dachformen sind als symmetrische Sattel- Walm- oder Krüppelwalmräder auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung (unglasiert) zu decken.

Die Summe der Flächen zulässiger liegender Dachfenster, Dacheinschnitte, Solaranlagen und Dachflächenverglasungen darf max. 25 % je Dachfläche nicht überschreiten. Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie in der Summe insgesamt 1/3 der Traufenlänge je Dachfläche nicht überschreiten. Die Oberkannte von Dachaufbauten muss mindestens 0,70 m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen.

Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 0,50 m ausgebildet werden.

Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 0,75 m zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung zulässig.

2. AUSSENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen in hellen Pastellfarbtönen zulässig. Zulässig sind auch Kombinationen mit Holz und Glas.

Nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

Garagen, Anbauten und Nebengebäude sind in der gleichen Gestaltung der Außenwände der Wohngebäude zu errichten. Carports sind aus Holz zu erstellen.

3. EINFRIEDUNGEN

Grundstückseinfriedungen sind zulässig als Heckenbepflanzungen, als Zäune integriert in lebende Hecken und als Einfriedung aus gemauerten Pfeilern mit Zaunelementen mit senkrechter Lattung.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude darf die Höhe der Einfriedung 0,70 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe nicht überschreiten,

An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen liegen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Sicht-, Schall- und sonstige Schutzanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. von festgesetzten Schutzbereichen (Planzeichen 15.6 der PlanV) und gekennzeichneten Bereichen nur wie folgt zulässig:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: maximale Höhe 0,70 m, entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen: maximale Höhe 1,80 m.

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Baugrenze bis zu einer Größe von 0,5 m² und im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben und sich bewegenden Lichtern sind unzulässig.

III GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

Bäume, die mit dem entsprechenden Planzeichen als Einzelbäume festgesetzt sind, sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs- und Standsicherheit zuständig.

In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung in Abstimmung mit dem Ordnungsamt, Sachgebiet Natur und Umwelt möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit der Bauanzeige ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

**hmen und Flächen
 I zur Entwicklung**

BauGB)

1 Baugebieten
 halb eines Baugebietes

Anpflanzung Baum

Bäumen,

zistende Flächen zug. Anlieger
 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

en und Vorkehrungen zum
 1 Sinne des Bundes-
 und Abs. 4 BauGB)