

**SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR  
BEBAUUNGSPLAN NR. 20/91  
"SCHÜTZENWIESE"  
1. ÄNDERUNG**

**TEIL A**

**PLANZEICHNUNG**



TEILBEREICH	1	2	3
ART BAUL. NUTZUNG	MI	MI	MI
ZAHL. DER VOLLESGROSSE	1	-	-
GRÜNDLÄCHENZAHL	0,4	0,8	0,8
BAUWEISE	EA	a	a
max. TRAUFGHOHE	4,00 m	-	-
max. FRISTHOHE	8,50 m	-	-
DACHNEIGUNG	35-45°	-	-

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1-11 der Bauzweckverordnung - BauVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)  
Z.B. 0,4: Grundflächenzahl  
Z.B. II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Z.B. III: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß  
Gehausen als Höchstmaß  
Gehausen als Höchstmaß  
Freizeite als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**

Baugrenze  
Nur Einzel- und Doppelhaus zulässig

**4. Verkehrsmittelnutzung**

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung

**5. Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Grünfläche, öffentlich

**Grünflächen besonderer Zweckbestimmung**

**6. Wasserflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  
Überschneidungspunkt  
bei Hochwasser mit niedriger Weichenbreite (Ereignispegel)

**7. 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)  
Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Erhaltung Baum  
Neuerrichtung

**8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17Z Abs. 1 BauGB)  
Erfordernisse des Denkmalschutzes  
Unterliegen

**Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Gärten und Gemeindefestlichkeiten  
Spielplätze  
Grenze Geltungsbereich  
Angelegenheiten unterbehaltener Nutzung z. B. von Bepflanzungen oder Anpflanzung des Maßes der Nutzung  
MI, Gm, Fahr- und Fußwegeflächen zu beleuchteten Flächen  
zum Nutzen der Anlieger

**Darstellung ohne Normcharakter**  
ZB 4402 Fundamentnummer  
Fundamentnummer  
Fundamentkennzeichnung  
In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen  
Wegweisung Balken  
Mahnkeilung  
SD In Aussicht genommene Wegweisung  
Schildchen

**TEIL B TEXT**

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauVO)**

**1.1 MISCHGEBIET**  
Innenhalb des Mischgebietes sind von den nach § 6 Abs. 2 BauVO allgemein zulässigen Nutzungen insbes. die Bauweise MI, Bauweise M1, Bauweise M2, Bauweise V1, Bauweise V2, Bauweise D, Bauweise ND, Bauweise V1 und Bauweise V2 zulässig. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgeschriebene Nutzung ist die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgeschriebene Nutzung. Die in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgesehenen Nutzungsgruppen sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgesehenen Nutzungsgruppen.

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauVO)**

**2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL**  
Die im Teilbereich 1 mit Geh-, Fahr- und teilungswegten festgesetzte Fläche ist von der Anrechnung der festgesetzten Grundflächenzahl ausgenommen.  
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO darf die maximale zulässige Grundflächenzahl durch die in den nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.  
**2.2 HOHE DER BAULICHEN ANLAGE**  
Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Scheitelpunkt der Außenkante der Dachfläche (Frei), also dem Scheitelpunkt der Nebendachfläche.  
**2.3 HÖHENANLEGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des zugrundeliegenden anbaulichen Stadtbestandes.  
**2.4 AUSBAU**  
Im Teilbereich 1 darf die Oberfläche des Erdgeschosses bei Wohngebäuden höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.  
**2.5 ANORDNUNG VON FESTEINRICHTUNGEN**  
Anordnungen von Festeinrichtungen zur Höhenlage der Gebäude können im Einzelfall gestattet sein, wenn sie die nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO vorgeschriebene Höhenlage nicht überschreiten.  
**3. STELPLATZ, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB iVm §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauGB)  
**3.1** Im Teilbereich 1 gilt: In Wohnanlagen sind zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstücksgrundstück.  
**3.2** Im Teilbereich 1 sind Spielplätze, Gärten und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig.  
**3.3** In den Teilbereichen 2 und 3 sind Nebenanlagen und Spielplätze nur auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig. Die Einrichtung von Gärten und Curpirts ist zulässig.  
**3.4** In den Teilbereichen 2 und 3 ist das Ausstellen von Spielgeräten auch außerhalb der Baugrenze und außerhalb von Flächen für Nebenanlagen zulässig.  
**3.5** Im Teilbereich 1 ist für das Ausstellen von Abfallbehältern auf der dafür ausgewiesenen Fläche eine blickdicht bespannte Einhausung zu errichten.  
**3.6** In allen Teilbereichen sind für das Ausstellen von Abfallbehältern auf den für Nebenanlagen vorgesehenen Flächen besondere Einhausung zu errichten.  
**3.7** Anlagen und Einrichtungen zur Müllverwertung sind in gesamten Baugebiet zulässig.  
**3.8** Kleinhandlungen im Sinne des § 14 BauVO sind zulässig.

**4. HOCHSTZULÄSSIGE ZAHLEN DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBAUEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser und für zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt:  
**5. FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN ODER BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
**5.1** Die zur Erhaltung festgesetzter Einzelbäume und Anpflanzungen im Planungsbereich sind dauerhaft vor dem Bestandsverlust zu schützen.  
**5.2** Der Grundstücksinhaber ist neben der Pflege auch für die Verkleinerung und Standortsicherstellung aller Bäume und Sträucher zu sorgen und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde gleichwertig Ersatzpflanzen oder andere geeignete Pflanzen zu setzen.  
**5.3** Im Falle der Fällung von Bäumen sind entsprechende Ersatzpflanzen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde vor Beginn der Arbeiten zu bestellen.  
**5.4** Im Falle der Fällung von Bäumen sind die im Rahmen der Arbeiten anzuweisenden Ersatzpflanzen im gesamten Planungsbereich zu pflanzen und zu erhalten.  
**5.5** Die ausgewiesene Begründung zwischen der privaten Grundstücksgrenze und der Parkanlage des Grundstückseigentümers ist zu erhalten.  
**5.6** Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan mit Angaben zu den betroffenen und unterliegenden Flächen, deren Zustand und Bestimmung des Grundstücks zur Pflanzung vorzulegen.  
**6. ÖRTLICHE BAUVERHÄLTNISSE ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 68 BImod M-V)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. AUSENBEIHALTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 Abs. 1 BauGB SOWIE DER VON DER PLANUNG BEZOGENEN BAUFACHBEREICHE**  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 einschließlich der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10. April 2018 durch den Gemeinderat beschlossen.  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 einschließlich der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10. April 2018 durch den Gemeinderat beschlossen.  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 einschließlich der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10. April 2018 durch den Gemeinderat beschlossen.

**DER BEWERTER**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 einschließlich der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10. April 2018 durch den Gemeinderat beschlossen.

**DER BEWERTER**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 einschließlich der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10. April 2018 durch den Gemeinderat beschlossen.

**DER BEWERTER**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 einschließlich der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10. April 2018 durch den Gemeinderat beschlossen.

**DER BEWERTER**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 einschließlich der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10. April 2018 durch den Gemeinderat beschlossen.

**DER BEWERTER**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 einschließlich der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10. April 2018 durch den Gemeinderat beschlossen.

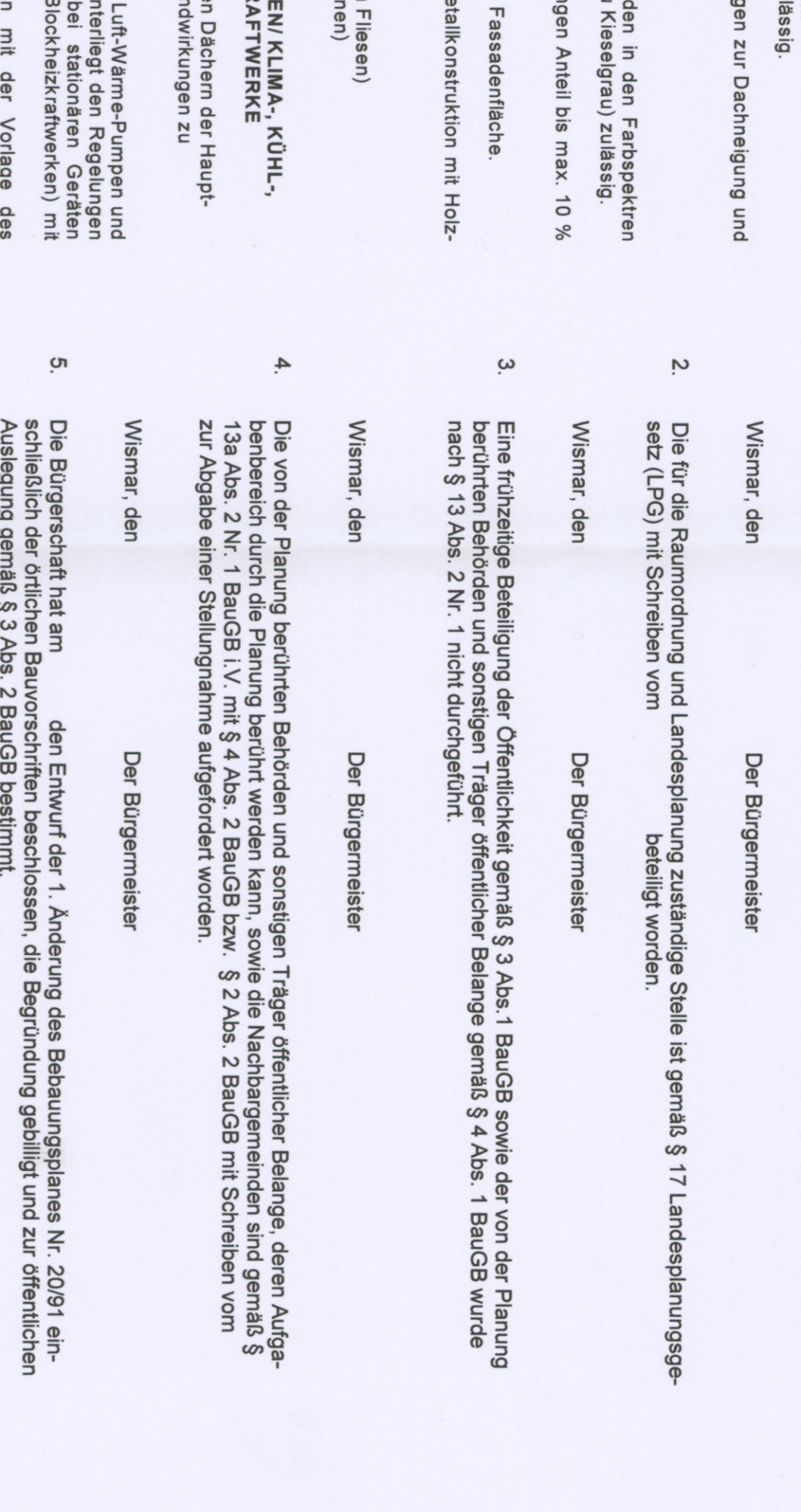
**DER BEWERTER**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 einschließlich der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10. April 2018 durch den Gemeinderat beschlossen.

**DER BEWERTER**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 einschließlich der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10. April 2018 durch den Gemeinderat beschlossen.

**ÜBERSICHTSPLAN**



**HANSESTADT WISMAR**  
BEBAUUNGSPLAN NR. 20/91  
"SCHÜTZENWIESE"  
1. ÄNDERUNG

**WISMAR**

