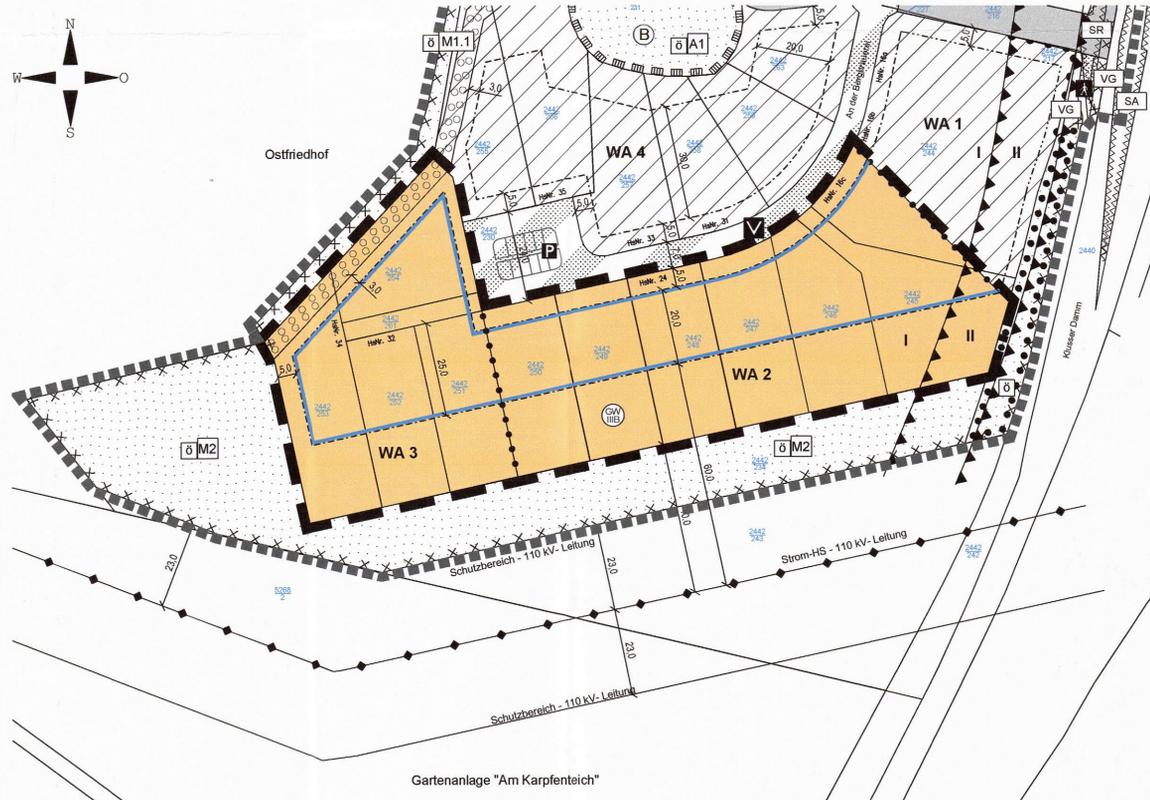


# SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

## über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"

Teil A – Planzeichnung  
M 1:750



### Nutzungsschablonen

WA 1, WA 7	II III o
GRZ 0,4	E
SD, auch versetzt /WD	
DN bis 25°	
FH max 10,5 m	
III :	
FD	
GH max 10,5 m	

WA 2 bis 5	I o
GRZ 0,4	FHmax 9,5 m
DN 22° - 48°	THmax 4,5 m
SD, auch versetzt, WD	EA

### Unverbindliche Planerläuterung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 betrifft im Wesentlichen:  
- Das zuvor festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 entfällt ersatzlos, da es aufgrund der tatsächlichen Erschließung nicht mehr notwendig ist.  
- Die Baugrenzen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 können daher miteinander verbunden werden, um die Grundstücke bestmöglich nutzen zu können.

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 28.03.2024 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, umfassend die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 im Süden des Ursprungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Teil B – Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Alle textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V sowie textliche Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33/15 in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert weiter fort.

### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### 1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß
TH	Traufhöhe in m als Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe in m als Höchstmaß

#### Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
EA	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze
DN	zulässige Dachneigung
SD, WD, FD	Sattel-, Walm- und Flachdach

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

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

#### Sonstige Planzeichen

X	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
I	Lärmpegelbereiche I - II
II	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

—	vorhandene Flurstücksgrenzen
123	Flurstücknummern
5.0	Bemaßung in m

#### 3. Nachrichtliche Übernahme

##### Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SGW Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III B

#### 4. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

##### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 4 Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

##### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

E nur Einzelhäuser zulässig

— Baulinie

##### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

— oberirdische Leitungen 110 kV-Leitung

##### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

—	Straßenverkehrsfläche
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	geschwindigkeitsreduzierter Bereich
P	Parkfläche, öffentlich (8 Stellplätze)
A	Fuß- und Radweg
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

##### Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G	Grünfläche, öffentlich
VG	Verkehrsgrün
M2	Maßnahmen M2 - Sukzessionsfläche

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

M1.1	Anlage einer artenreichen 3-reihigen Hecke mit Überhältern auf dem Friedhofsgebiet
—	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
B	Biotop
A1	Ausgleichsmaßnahme 1 - Sanierung des Kleingewässers

##### Sonstige Planzeichen

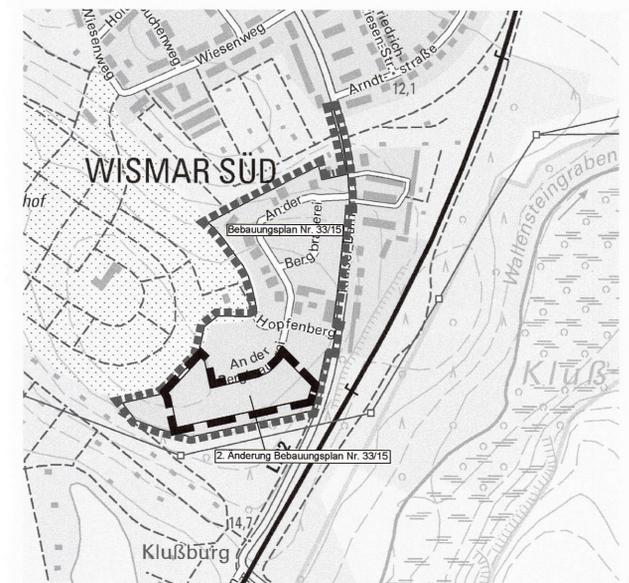
X	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
—	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
SR	SR - Sichtdreieck Fahrradverkehr
SA	SA - Sichtdreieck Autoverkehr
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plangrundlagen:  
Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022; Bebauungsplan Nr. 33/15 i.d.F. der 1. Änderung; eigene Erhebungen.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 15.12.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 mit der Gebietsbezeichnung „Wohngebiet Klußer Damm“ ist am 21.02.2023 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger erfolgt.  
Wismar, den 16.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 04.07.2023 beteiligt worden.  
Wismar, den 16.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 30.11.2023 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Wismar, den 16.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Wismar, den 16.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom 19.12.2023 bis zum 24.01.2024 während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Auslegungszeitraum auf der Internetseite der Hansestadt Wismar sowie dem Bau- und Planungsportal M-V abrufbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, am 09.12.2023 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger sowie auf der Internetseite der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.  
Wismar, den 16.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 03.04.24 wird als nicht dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Wismar, den 04.04.2024 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.03.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Wismar, den 16.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.03.2024 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 28.03.2024 gebilligt.  
Wismar, den 16.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Übereinstimmung des vorliegenden Satzungs exemplars mit dem Satzungsbeschluss vom 28.03.2024 wird bestätigt. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
Wismar, den 16.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.04.24 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger sowie auf der Internetseite der Hansestadt Wismar 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 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.04.24 in Kraft getreten.  
Wismar, den 22.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsan



Auszug aus der topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2023

## SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

### über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

umfassend die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 im Süden des Ursprungsplanes

### SATZUNGSBESCHLUSS

28.03.2024

PLANUNGSBÜRO  
HUFMANN  
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN  
Dipl. Ing. Martin Hufmann  
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • info@pbbh-wismar.de