

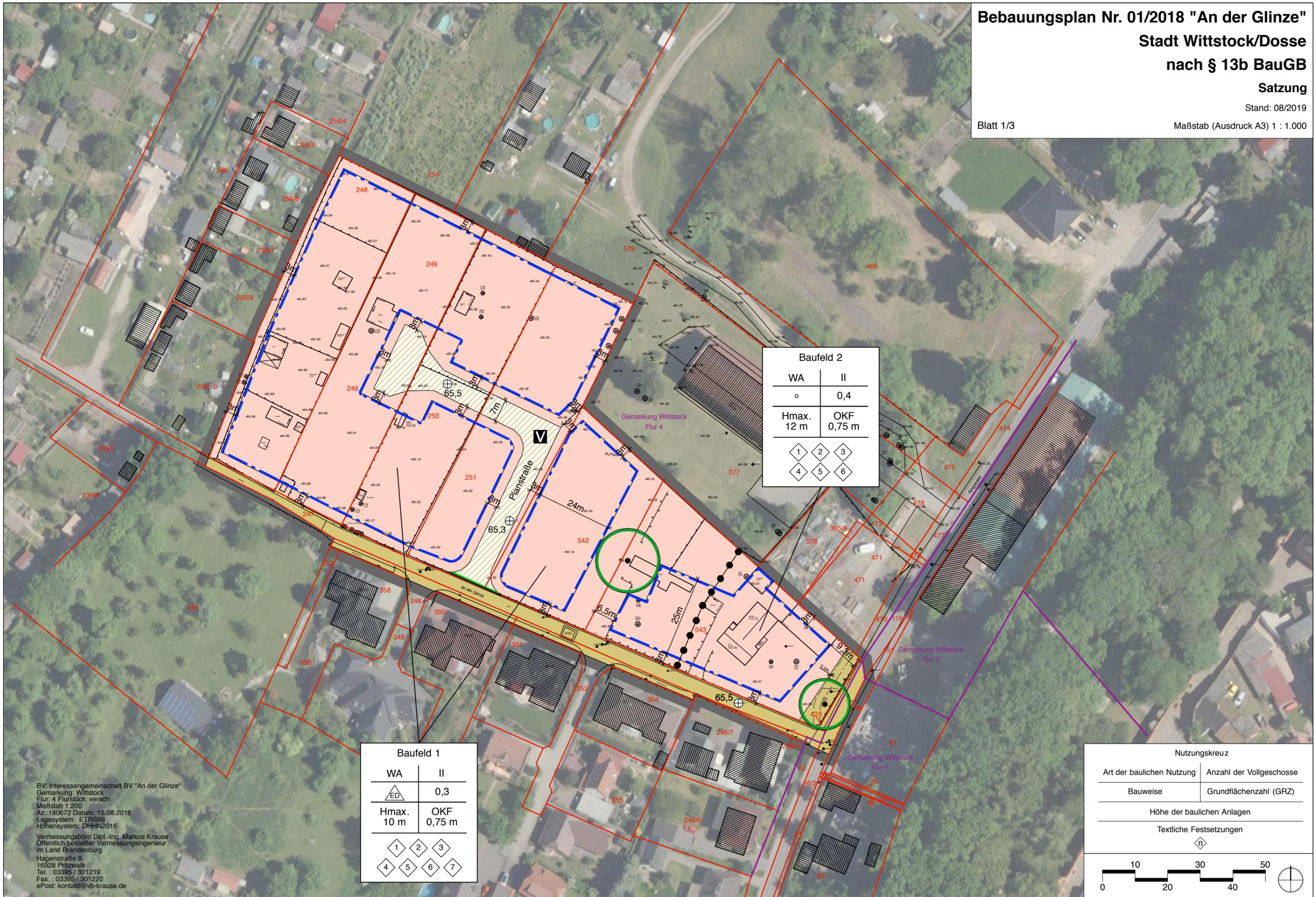
**Bebauungsplan Nr. 01/2018 "An der Glinze"**  
**Stadt Wittstock/Dosse**  
**nach § 13b BauGB**

**Satzung**

Stand: 08/2019

Blatt 1/3

Maßstab (Ausdruck A3) 1 : 1.000



Baufeld 2		
WA	II	
o	0,4	
Hmax. 12 m	OKF 0,75 m	
1	2	3
4	5	6

Baufeld 1			
WA	II		
	0,3		
Hmax. 10 m	OKF 0,75 m		
1	2	3	
4	5	6	7

Nutzungskreuz	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
Höhe der baulichen Anlagen	
Textliche Festsetzungen	



BV: Interessengemeinschaft BV "An der Glinze"  
 Gemarkung: Wittstock  
 Flur: 4 Flurstück: versch.  
 Maßstab 1:200  
 Az.:180672 Datum: 15.08.2018  
 Lagesystem: ETRS89  
 Höhensystem: DHHN2016  
 Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Markus Krause  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 im Land Brandenburg  
 Hagenstraße 9  
 16928 Fritzwalk  
 Tel.: 03395 / 301219  
 Fax.: 03395 / 301220  
 ePost: kontakt@vb-krause.de

# Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete - WA dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Nr. 5 BauNVO)

nicht zulässig sind zudem:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)

**0,4** Grundflächenzahl - gemäß Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

**II** Anzahl der Vollgeschosse; zweigeschossig als Höchstmaß - gemäß Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)

**H max** maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern - gemäß Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

**OKF** maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens - gemäß Planeinschrieb (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

**o** Offene Bauweise entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

**Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

**Straßenverkehrsfläche - öffentlich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

**65,5** Höhenlage bei Festsetzungen - Höhenbezugspunkt - gemäß Planeinschrieb (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

**n** textliche Festsetzung

Planzeichen ohne Normencharakter

**249** Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt)

Flurgrenzen (zur besseren Lesbarkeit lila eingefärbt)

**3 m** Maßangaben in Meter

geplanter Fußweg (Flurstück 543, Flur 4, Gemarkung Wittstock)

## Text - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

- Je Baugrundstück ist die Errichtung von bis zu zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Die Mindestbreite von Baugrundstücken beträgt 16 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstmaß festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Eine Überschreitung der Höchstgrenze der festgesetzten GRZ durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 50 % zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
- Die maximale Höhe (Hmax) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie beträgt im Baufeld 1 maximal 10 m und im Baufeld 2 maximal 12 m über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt. Technische Anlagen, z.B. zur Lüftung, Antennen und Schornsteine sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) ist auf den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt zu beziehen und darf bis zu 0,75 m über dem nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

Grünordnerische Festsetzungen

- Im Baufeld 1 sind je Baugrundstück 2 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenliste wird empfohlen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzenliste:

<b>Pflaume / Zwetschge</b>	<b>Äpfel</b>
Schöne von Löwen	Alkmene
Bauernpflaume	Berlepsch
	Roter Boskoop
	Danziger Kantapfel
<b>Birnen</b>	Pommerscher Krummstiel
Gute Luise	Roter Bellefleur
Alexander Lukas	
Conference	
Dr. Jules Guyot	
Gellerts Butterbirne	

Hinweise:

Entsprechend dem Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sind bei allen Gehölzpflanzungen in der freien Natur grundsätzlich gebietsheimische Pflanzen von anerkannten Erntebeständen des Gehölzregisters des Landes Brandenburg (Arbeitsblatt Nr. 44 vom 23.10.2013, S. 2812) zu verwenden.

Regelung der Fällzeit von Gehölzen

Für potentiell vorkommende Arten mit jährlich wechselnden Brutstätten ist eine Fällung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Hinweise zu Bodendenkmalen:

Die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I, S. 215) sind zu beachten.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind nach dem BbgDSchG ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG).

Hinweis zur Munitionsbelastung:

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Hinweis zur Stellplatzsatzung:

Die wirksame Stellplatzsatzung der Stadt Wittstock/Dosse (öffentlich bekannt gemacht am 27.07.2005) ist auch innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes anzuwenden).

Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung der planaufstellenden Kommune jederzeit während der Dienststunden eingesehen werden. Die entsprechenden DIN-Normen können kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

**Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Kraft getreten am 03.11.2017, zuletzt geändert am 05.01.2018 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I, S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Kraft getreten am 21.11.2017

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2018, in Kraft getreten am 19.12.2018

**Kartengrundlage**

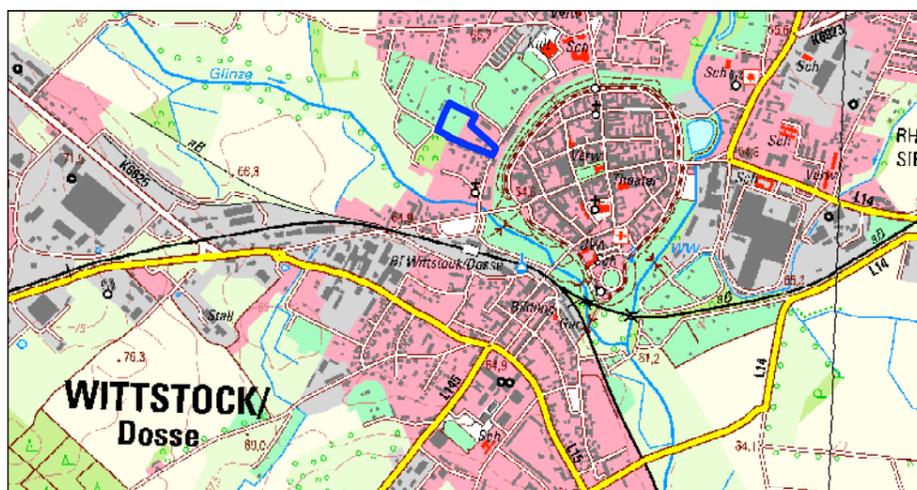
Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs  
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Markus Krause  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Stand 15.08.2018  
Lagesystem: ETRS89  
Höhensystem: DHHN2016

Orthophoto, Stand: Befliegung 27.05.2017  
(Quelle: Brandenburg-Viewer)

**Erstellung/EDV**

CAD-Programm  
VektorWorks

**Lage des Plangebietes**



**Auftraggeber:** GbR "An der Glinze" im Einvernehmen mit der Stadt Wittstock/Dosse

**Vorhaben:** Bebauungsplan Nr. 01/2018 "An der Glinze" nach § 13b BauGB

**Phase:** Satzung

**Stand:** 08/2019  
**Maßstab:** (Ausdruck A3) 1 : 1.000  
Blatt 3/3



Thomas Jansen  
Ortsplanung  
16909 Blumenthal