

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

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 BauNVO)

MI Mischgebiete - MI dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die als Wohnen nicht wesentlich stören (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind im MI:
 -Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 -Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 -Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 -sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 -Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind im MI:
 -Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 -Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 -Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
 -Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Des Weiteren nicht zulässig sind im MI:
 -Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 (§ 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

GE Gewerbegebiet - GE dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

GEe zulässig sind im GEe dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben

-Gewerbebetriebe aller Art: Großhandelsbetriebe, Lagerhäuser, und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 -Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 -Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

ausnahmsweise zulässig sind im GE:
 -Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

nicht zulässig sind im GE:
 -Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 -Bordelle und ähnliche Betriebe und Anlagen, die dazu bestimmt sind, sexuelle Handlungen zu vollziehen oder diese anzudeuten oder anzuregen sowie andere Betriebe und Kinos, in denen vornehmlich sexuelle Handlungen dargestellt werden sowie hierzu erforderliche Räume und Anlagen zur Betriebsführung und für das Aufsichtspersonal (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 -Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 -Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse - entsprechend Planeinschrieb; dreigeschossig als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

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

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

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

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

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

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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Regenwasserleitung, unterirdisch (entsprechend Planeinschrieb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsleitung, oberirdisch (entsprechend Planeinschrieb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wittstock/Dosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - überlagernde Festsetzung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - selbstständige Flächenfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25).

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - selbstständige Flächenfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, des Maßes der Nutzung oder unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- textliche Festsetzung
- Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit blau eingefärbt)
- Flurgrenzen (zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt)
- Festgesetzter Höhenbezugspunkt
- Maßangaben in Meter
- Gebäudekonturen (festgestellt durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur)
- eingemessene Gehölze - nicht festgesetzt
- Höhenpunkt aus der Vermessungsunterlage ohne Bindungswirkung
- Zugehörigkeitsklammer

Planzeichen ohne Normencharakter, die zum Verständnis der Planung dienen

- Fahrbahnrand der BAB 24
- 40 m Abstand von der Bundesautobahn BAB 24 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG)
- 100 m Abstand von der Bundesautobahn BAB 24 (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG)
- Lärmpegelbereiche entsprechend Schallgutachter, Stand 23.10.2018

Text - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Baugebiet 1 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
- 2 Im Baugebiet 2 sind Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen nur auf 10 % der Grundfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
- 3 In den Baugebieten 1, 2 und 3 sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
- 4 Die maximale Höhe (Hmax) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) ist auf den im Baugebiet festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie beträgt in den Baugebieten 1, 2 und 3 maximal 12 m. Technische Anlagen, z.B. zur Lüftung, Antennen, Scheinwerfermasten, Schornsteine und Silos sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet - Baugebiet 2 darf die Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 6 Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 7 In der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sind für die Errichtung und den Betrieb von Elektrotankstellen auch hochbauliche Anlagen wie Trafostationen, Technikgebäude in einer Größe von jeweils bis zu 10 qm sowie Stromzapfsäulen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 8 Nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Feuerungsanlagen von Heizungen können in Misch- und Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Teile der in diesen Baugebieten sonst zulässigen Vorhaben handelt.
- 9 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen in dem im B-Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereich IV bis VI erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung die Anforderung gemäß der DIN 4109-1:2018-01, 7 erfüllen. Das gesamte, bewertete Schalldämm-Maß R' w,ges von Außenbauteilen ist nach der Formel 6 der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau Mindestanforderungen) zu berechnen: R' w,ges = La - KRaumart

Dabei ist
 KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
 La der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, 7.1,

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel La dB
IV	70
V	75
VI	80

Mindestens einzuhalten sind:
 R' w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Schlafräume, Aufenthaltsräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer innerhalb der Flächen der Lärmpegelbereiche IV bis VI sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben..

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen oder andere Maßnahmen zu einem gleichen Ergebnis führen (z.B. Lärmschutzwand)

Quelle:
 • DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018 (DIN4109-1:2018-01)
 • DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018 (DIN4109-2:2018-01)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

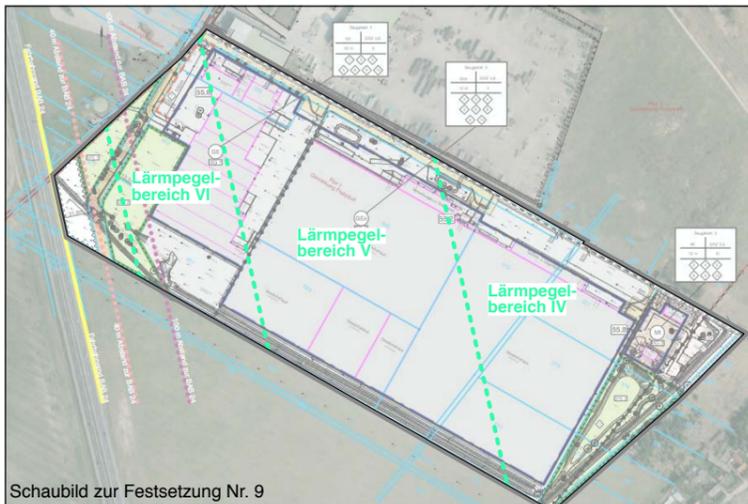
10 Werbeanlagen für Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches sind an Gebäuden zulässig. Im Baugebiet 1 ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, aber außerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (§ 9 FStrG) zur BAB 24 eine selbstständige Werbeanlage (Werbepylon, Werbestele) sowie Fahnenmasten für Werbezwecke von bis zu 12 m Höhe für Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stätte der Leistung) zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

11 Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen (FZA) ist auf 50 % der Fläche eine durchgehende feldgehölzartige Pflanzung vorzunehmen. Eine Umfahrung des Baukörpers für Rettungs- und Löschfahrzeuge ist sicher zu stellen. Zu verwenden sind: Stieleichen - *Qercus robur*, Eschen - *Fraxinus excelsior*, Weißdorn - *Crataegus monogyna*, Wildrosen - *Rosa canina*, Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*, Schneeball - *Viburnum opulus*, Hartriegel - *Cornus sanguinea* und Haselnuss - *Corylus avellana* (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB).

Die Pflanzung muss so erfolgen, dass durchschnittlich je ein Baum und 5 Sträucher auf 50 qm Pflanzfläche kommen (Qualität: Hochstämme 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Baumdreibeck mit Bandage als Verdunstungsschutz; Sträucher 60 cm bis 100 cm, 2xv. o.B.).

12 Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft SPE-Fläche 3 sind die geschützten Röhricht- und Gewässerflächen dauerhaft zu erhalten.



Hinweise

Hinweis zur Bauzeitenregelung:
 Sämtliche baulichen Tätigkeiten, die mögliche Brutstätten im Gebäude- und Außenbereich beeinträchtigen könnten, sind nur außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 01.08. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Hinweis zu Kompensationsmaßnahmen:

Maßnahme 1
 In der SPE-Fläche 1 sind die jetzigen ruderal geprägten Grünlandflächen durch eine regelmäßige extensive Mahd mit Abtransport des Mähgutes auszuweichen und so langfristig und dauerhaft ebenfalls zu Sandtrockenrasen-Flächen zu entwickeln.

Maßnahme 2
 Die nach § 30 BNatSchG geschützten Trockenrasenflächen in der SPE-Fläche 2 sind dauerhaft vor einer Beeinträchtigung zu schützen, die jetzige Pflege ist fortzuführen.

Hinweise zu Bodendenkmalen:
 Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9, § 19, § 20 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu stellen.

Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Die Denkmalschutzbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

- der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gemäß § 7 Abs. 3 und Abs. 4 BbgDSchG gewährleistet.

Hinweis zu Altlasten:
 Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche / Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren (Tel.: 03391/688-6704 oder 6752). Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

Hinweis zur Munitionsbelastung:
 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 dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellen 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 auch kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Hinweis zu Verfahrensmerkmalen:
 Verfahrensmerkmale und der Katastererlass werden erst zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes abgedruckt.

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 aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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

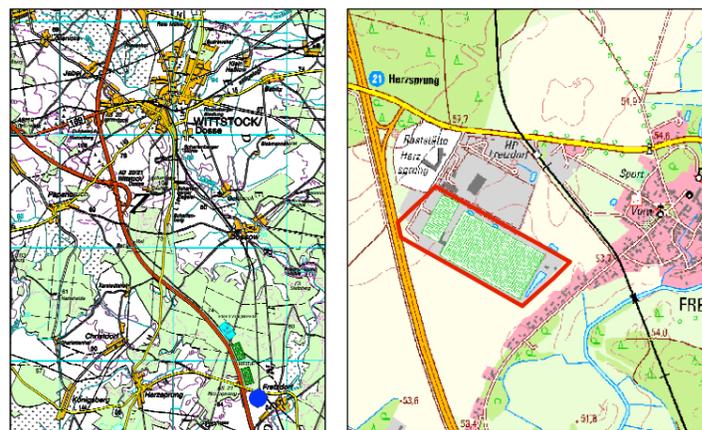
Bestandslageplan (Stand: 05/2017)
 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure
 Dipl.-Ing. Franz-Josef Focke
 Dipl.-Ing. Petra Focke-Bruns
 16868 Wusterhausen/Dosse
 Flurstücke/Flurstücksnummern zur besseren Lesbarkeit blau eingefärbt
 Lagesystem: ETRS 89, Zone 33
 Höhenbezugssystem: DHHN2016

Erstellung/EDV

CAD-Programm
 VektorWorks - Landschaft

Luftbild Stadt Wittstock/Dosse
 der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)
 Stand Befliegung 2011

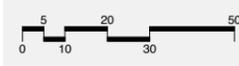
Lage des Plangebietes



Auftraggeber: Stadt Wittstock / Dosse

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 02/2017
 "Fretzdorf - Jägerstraße"

Phase: Satzung



Stand: 07/2019
Maßstab: (Ausdruck A0+) 1 : 1.000
 (Ausdruck A3) 1 : 2.500

Thomas Jansen
 Ortsplanung
 16909 Blumenthal