

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

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete - WA dienen vorwiegend dem Wohnen

Mit der Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" wird die Nutzung vorwiegend für das Wohnen gesichert.  
zulässig sind

- Wohngebäude sowie
  - nicht störende Handwerksbetriebe/Dienstleistungsbetriebe
- unzulässig sind
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe sowie
  - Tankstellen

### Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl / GRZ  
II Anzahl der Vollgeschosse; zweigeschossig als Höchstmaß  
III Anzahl der Vollgeschosse; dreigeschossig (max. 2/3 überdachte Fläche bzw. Grundfläche) als Höchstmaß  
H<sub>max</sub> max. Höhe in m über im Baufeld vorhandener Geländehöhe

### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

- E** nur Einzelhäuser
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

### Verkehrsflächen

- V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- O** öffentlich - Bestand
- P** privat - Planung
- Straßenbegrenzungslinie zwischen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### Hauptversorgungsleitungen

- ◇** Gasleitung, unterirdisch

### Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten von WA III
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes Nr. 03/2019
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- 443** Flurstücke / Flurstücksnummern
- 67,1** Geländehöhe
- 67,1** Höhenbezugspunkt OK Verkehrsfläche 67,1 in Metern über DHHN2016

### Nachrichtliche Übernahme

- TS/E** Leitungen, unterirdisch:
  - TS** Trink- und Schmutzwasserleitung
  - E** Elektroleitung
  - T** Leitung für Telekommunikation

### Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung Wittstock/Dosse hat in ihrer öffentlichen Sitzung am **11.12.2019** die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 03/2019 "Am Moosbuschgraben" im beschleunigten Verfahren nach §§ 13b, 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung in der Presse (Märkische Allgemeine - Dosse-Kurier) am **19.12.2019** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wittstock/Dosse, 30.11.2021  
Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom **17.06.2021** beteiligt worden. Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erfolgte mit dem Schreiben vom **23.07.2021**.

Wittstock/Dosse, 30.11.2021  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.06.2021** bis einschließlich **23.07.2021** öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist durch Mitteilung in der Presse (Märkische Allgemeine - Dosse-Kurier) am **12.13.06.2021** ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wurde darauf verwiesen, dass die Unterlagen auch auf der Internetseite der Stadt Wittstock/Dosse unter Bekanntmachungen oder auf dem Landesportal unter <https://bauleitplanung.brandenburg.de> → Bauleitplanung eingesehen werden können.

Wittstock/Dosse, 30.11.2021  
Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **17.06.2021** von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Wittstock/Dosse, 30.11.2021  
Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Pritzwalk, \_\_\_\_\_  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Stadtverordnetenversammlung Wittstock/Dosse hat in ihrer öffentlichen Sitzung am **24.11.2021** die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitzuteilen. Der Änderungsbebauungsplan Nr. 03/2019 "Am Moosbuschgraben" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde von der Stadtverordnetenversammlung Wittstock/Dosse am **24.11.2021** in der **Fassung vom Oktober 2021** als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Änderungsbebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Wittstock/Dosse, 30.11.2021  
Der Bürgermeister

Der in der Fassung vom Oktober 2021 redaktionell geänderte Änderungsbebauungsplan Nr. 03/2019 "Am Moosbuschgraben" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde von der Stadtverordnetenversammlung Wittstock/Dosse in ihrer öffentlichen Sitzung am **28.09.2022** in der **Fassung vom Mai 2022** als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Änderungsbebauungsplan wurde gleichzeitig mit diesem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Wittstock/Dosse, \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Änderungsbebauungsplanes Nr. 03/2019 „Am Moosbuschgraben“ in der **Fassung vom Mai 2022** mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Wittstock/Dosse vom **28.09.2022** identisch ist. Der Änderungsbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

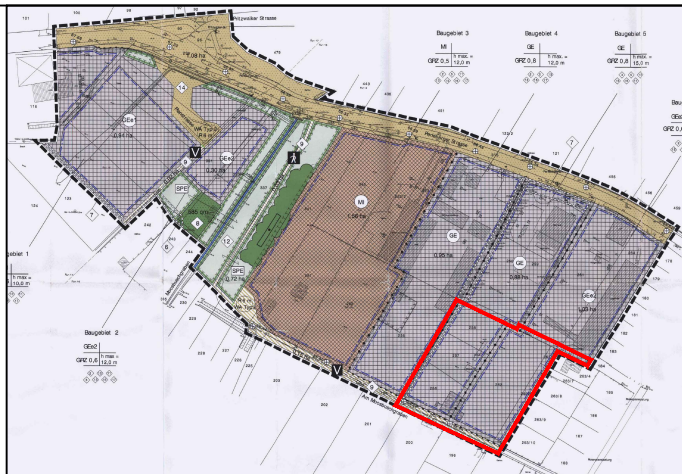
Wittstock/Dosse, \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

Die Satzung über den Änderungsbebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Wittstock/Dosse, \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

Mängel nach § 215 Abs. 1 BauGB sind nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden.

Wittstock/Dosse, \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister



Auszug des Bebauungsplanes 01/2000 "Moosbusch / Perleberger Straße" durch Bekanntmachung am 03.04.2003 in Kraft getreten mit Darstellung des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes Nr. 03/2019 "Am Moosbuschgraben", unmaßstäblich

Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereichs werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01/2000 "Moosbusch/Perleberger Straße" durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans Nr. 03/2019 "Am Moosbuschgraben" vollständig ersetzt.

### Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BbgBO: Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

### Textliche Festsetzungen Planungsrechtliche Festsetzungen

- Die Mindestbreite von Baugrundstücken beträgt 20 m.
- Die Erschließung von WA I und WA II erfolgt ausschließlich von der öffentlichen Verkehrsfläche "Am Moosbuschgraben". Zulässig sind für WA I und WA II insgesamt max. 5 Wohneinheiten.
- Die Erschließung von WA III erfolgt ausschließlich über die öffentlichen Verkehrsflächen Flurstück 184 und "Rosenplansiedlung". Zulässig sind für WA III max. 2 Wohneinheiten.
- Eine Überschreitung der Höchstgrenze der GRZ durch die baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 50% zulässig.
- In den Baugebieten WA II und WA III darf das III. Vollgeschoss nur als ein Dachgeschoss oder in Form eines zurückgestaffelten Geschosses errichtet werden. Die überdachte Fläche bzw. die Grundfläche des Staffelgeschosses darf nicht größer sein als zwei Drittel des darunter befindlichen II. Vollgeschosses.
- Die maximale Höhe der Gebäude (H<sub>max</sub>) darf max. 10 m (WA I) bzw. max. 12 m (WA II und WA III) betragen, bezogen auf den Höhenbezugspunkt OK Verkehrsfläche 67,1 m über DHHN2016.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Versickerung von Oberflächenwasser:
  - Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie private Wohnwege sind in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o.ä.) herzustellen.
  - Das auf Privatgrundstücken anfallende Dachflächenwasser, ist ausschließlich breitflächig zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.
- Pflanzung von Obst- oder Laubbäumen
  - In den WA-Gebieten ist je angefangener 100 m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche auf dem eigenen Baugrundstück je ein standortgerechter klein- bis mittelkröniger Wildobstbaum/Laubbaum als Halb- oder Mittelstamm oder je ein Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall artgleich zu ersetzen. Die Qualität der Bäume beträgt mind. 12-14 cm Stammumfang in 1 m Höhe.

### Festsetzungen auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

- Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen, metallenen hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundenen) Eindeckungsmaterialien, Wellbetonplatten, Holzschindeln und Kunststofffolien, weißen sowie blauen Ziegel- oder Betondachsteinen ist nicht zulässig.
- Für die Fassade sind nicht zulässig: geflamme, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien. Blaue Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig.

### Hinweise

#### Hinweise zum Artenschutz

##### Artengruppe Vögel:

In der Planungsfläche ist aufgrund der defizitären Habitatausstattung ausschließlich mit einem Vorkommen von Brutvögeln des Offenlandes zu rechnen, wenn die jetzige beraumte Fläche länger unbebaut bleibt und keinerlei weitere bauvorbereitende Maßnahmen stattfinden. Da es sich bei dem dann zu erwartenden Artenspektrum hauptsächlich um Arten handelt, die typischer Weise in oder im Umfeld von Siedlungen vorkommen, können Beeinträchtigungen der zu erwartenden Arten im Hinblick auf das Störungs- sowie Schädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

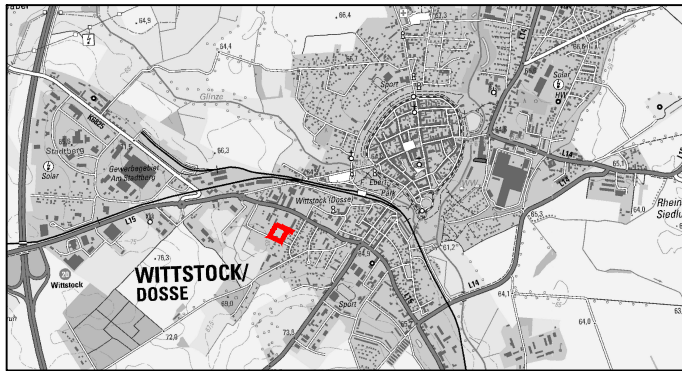
Sollten jedoch Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit (01.03. - 31.08.) geplant sein, besteht hier die Gefahr der direkten Überbauung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorkommender Brutvögel. Damit wäre der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG berührt, weshalb für die Umsetzung der Planung eine Bauzeitenregelung werden kann, die gewährleistet, dass Baumaßnahmen bzw. alle bauvorbereitenden Maßnahmen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01.09. - 28./29.02. eines Folgejahres durchgeführt werden.

#### Hinweise zum Leitungsschutz bei Pflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammmästen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden. Es wird darauf verwiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an Leitungen/Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.



Kartengrundlage:  
Stand: Mai 2022 ÖbVI Dipl. Ing. Markus Krause, 16928 Pritzwalk  
Lagesystem ETRS89, Höhensystem DHHN2016



Darstellung des Änderungsbebauungsplanverfahrens auf Grundlage der DTK25

Änderungsbebauungsplan Nr. 03/2019  
"Am Moosbuschgraben" der Stadt Wittstock/Dosse nach § 13b BauGB  
(SATZUNG)

Stand: Mai 2022 M 1:1.000

**k.k-RegioPlan**  
Büro für Stadt- und Regionalplanung

Dipl.-Ing. Karin Kostka  
Doerferstraße 12  
16928 Pritzwalk  
Tel.: 03395 / 303996  
Fax: 03395 / 300238  
Mobil: 0172 8533862  
e-mail: [kk-regioplan@gmx.net](mailto:kk-regioplan@gmx.net)