

Bebauungsplan Nr. 02/2019 "Meyenburger Nord-Ost"  
der Stadt Wittstock/Dosse nach § 13b BauGB

Stand: Satzung

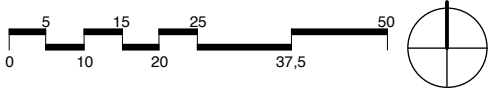
Blatt Nr.: 1/3  
Stand: 04/2021  
Maßstab (Originalgröße A1): 1 : 1.000  
Maßstab (A3 Verkleinerung) : 1 : 1.000

WA	0,3
II	
H max = 12 m	
1	2
3	
4	5
7	

GEe	0,6
II	o
Hmax = 12 m	
6	11
12	13

Nutzungskreuz	
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Hmax	
textliche Festsetzungen	

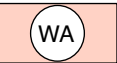

Thomas Jansen • Ortsplanung  
Maßstab 1: 1.000 (A3)



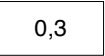
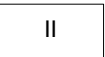
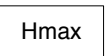


Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

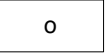


Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 4 und 6 BauNVO)

	Allgemeine Wohngebiete - WA dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 1 BauNVO)
	Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li><li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO)</li></ul>
	Ausnahmsweise können zugelassen werden <ul style="list-style-type: none"><li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li><li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO)</li></ul>
	Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"><li>- Anlagen für Verwaltungen,</li><li>- Gartenbaubetriebe,</li><li>- Tankstellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)</li></ul>
	Eingeschränkte Gewerbegebiete - GEe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 BauNVO)
	Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"><li>- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser,</li><li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li><li>- Tankstellen</li><li>- Anlagen für sportliche Zwecke,</li><li>- Anlagen für gesundheitliche Zwecke. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO)</li></ul>
	Ausnahmsweise zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li><li>- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)</li></ul>
	Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"><li>- Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO)</li></ul>
	Des weiteren sind nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>- Anlagen für kirchliche Zwecke,</li><li>- Vergnügungsstätten.</li><li>- 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)</li></ul>


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


	Grundflächenzahl / GRZ - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
	Anzahl der Vollgeschosse; zweigeschossig als Höchstmaß - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
	max. Höhe in m über im Baufeld festgesetzten Höhenbezugspunkt - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauGB)

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

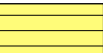
	offene Bauweise - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)


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

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
---	--

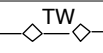
	Straßenbegrenzungslinie zwischen Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
---	---

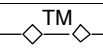
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

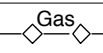
	Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
---	---

	Zweckbestimmung Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
---	--

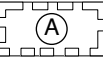
Hauptversorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

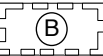
	Trinkwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
---	--

	Fernkommunikationsleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
---	---

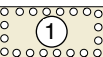
	Gasleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
---	--

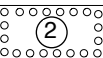
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

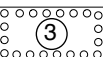
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der E.DIS Netz GmbH selbstständige Festsetzung - Kennbuchstabe A (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
---	--

	Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserverbandes "Wittstock" überlagernde Festsetzung - Kennbuchstabe B (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
---	---

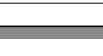
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - überlagernde Festsetzung - Kennziffer 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
---	---

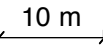
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - überlagernde Festsetzung - Kennziffer 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
---	---

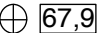
Sonstige Planzeichen

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

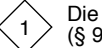
	textliche Festsetzung
---	-----------------------

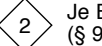
	Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt)
---	---

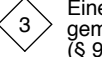
	Maßangaben in Meter
---	---------------------

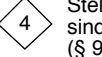
	Höhenbezugspunkt in Metern über DHHN2016
---	--


Textliche Festsetzungen Planungsrechtliche Festsetzungen


	Die Mindestbreite von Baugrundstücken beträgt 20 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	Satzung 04/2021 Blatt 2/3
---	--	---------------------------

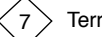
	Je Baugrundstück ist die Errichtung von max. zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
---	--

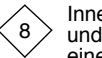
	Eine Überschreitung der Höchstgrenze der GRZ durch bauliche Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 50 % zulässig. (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
---	--

	Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen sind bis zu der Verkehrsfläche abgewandten Grenze des Baufensters zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
---	--


	Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens 1 m hinter das Gebäude und mindestens 6 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurücktreten.
---	---

	Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
---	--

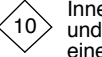
	Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
---	--

	Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 1 ist auf mind. 80 % der Fläche eine durchgehende feldgehölzartige Pflanzung vorzunehmen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste. (§ 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, Baumdreibock mit Bandage als Verdunstungsschutz; Sträucher 60 cm bis 100 cm, 2 x v. o.B.).

	Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 2 ist auf mind. 40 % der Fläche, mit einem Abstand von 2,5 m zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, eine durchgehende feldgehölzartige Pflanzung vorzunehmen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB).
---	--

Die Pflanzung muss so erfolgen, dass durchschnittlich je 5 Sträucher auf 50 qm Pflanzfläche kommen (Qualität: Sträucher 60 cm bis 100 cm, 2 x v. o.B.).

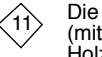
	Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 3 ist auf mind. 40 % der Fläche eine durchgehende feldgehölzartige Pflanzung vorzunehmen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB).
---	--

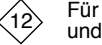
Die Pflanzung muss so erfolgen, dass durchschnittlich je ein Baum und 5 Sträucher auf 50 qm Pflanzfläche kommen (Qualität: Hochstämme 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Baumdreibock mit Bandage als Verdunstungsschutz; Sträucher 60 cm bis 100 cm, 2 x v. o.B.).

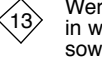
Pflanzliste für die textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10

Silber-Weide	Salix alba
Stieleiche	Quercus robur
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Esche	Fraxinus excelsior
Resista Ulme	Ulmus "New Horizon"
Spitzahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana

Festsetzungen auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 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: geflammte, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien. Blaue Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig.
---	---

	Werbeanlagen sind 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.
---	---

**Hinweis zur Baumfällung außerhalb des Geltungsbereiches:**

Beseitigung einer kompensationspflichtigen Linde durch Pflanzung von 11 Bäumen (Qualität H 2xv. o.B.). - Fällung nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres.

**Hinweis zum Artenschutz (Zeitpunkt der Dokumentation: November 2020 bzw. des Satzungsbeschlusses Juni 2021):**

Das Vorhabengebiet weist keine Lebens- und Fortpflanzungsstätten von besonders oder streng geschützten Tierarten auf. Bei der Umsetzung des Vorhabens kommt es nicht zum Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Bei der Umsetzung des Vorhabens nach § 13b BauGB kommt es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Bei Veränderungen sind die geltenden Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG zu beachten.

**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).

Nördlich des Geltungsbereiches ist ein Fundplatz der Ur- und Frühgeschichte bekannt.

**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:**

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 Stellplatzssatzung 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.

**Hinweis zu Verfahrensvermerken:**

Verfahrensvermerke und der Katastervermerk werden erst zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes abgedruckt.

**Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

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

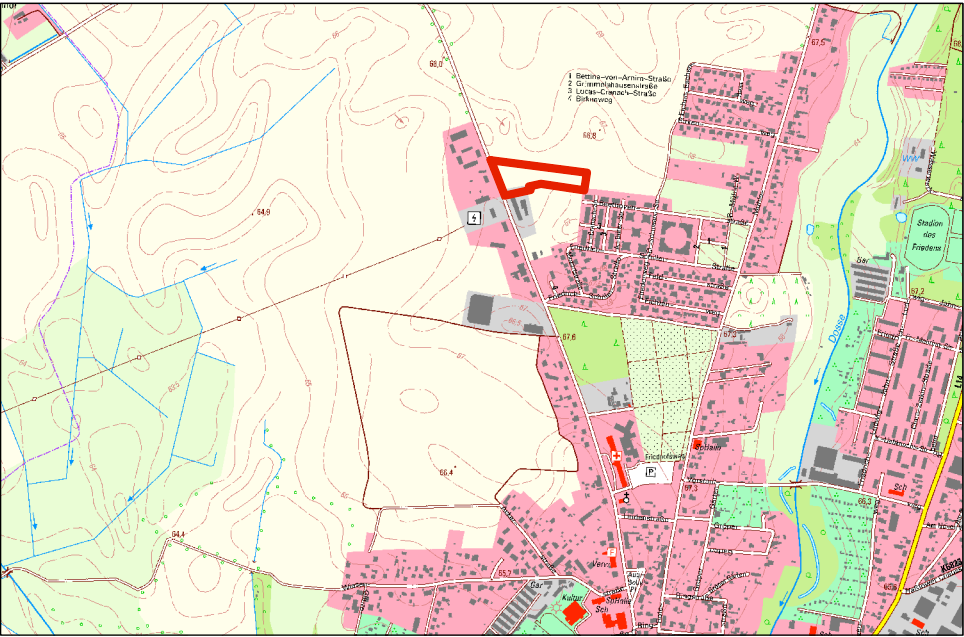
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2021 (GVBl.I/21 Nr. 5)

**Kartengrundlage**

Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs  
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Markus Krause  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Stand 18.06.2020  
Lagesystem: ETRS89  
Höhensystem: DHHN2016

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



Auftraggeber: Stadt Wittstock/Dosse

Bebauungsplan  
Nr. 04/2016 "Meyenburger Nord-Ost"  
Stadt Wittstock/Dosse  
Stand: Satzung



Blatt Nr.: 3/3  
Stand: 04/2021  
Maßstab (Originalgröße A1): 1 : 1.000  
Maßstab (A3 Verkleinerung): 1 : 1.000



Thomas Jansen  
Ortsplanung  
16909 Blumenthal