



Flur 4  
Gemarkung Fretzdorf

Flur 1  
Gemarkung Fretzdorf

Baugebiet 1	
GE	GRZ 0,6
0,8	III
12 m	-
1 2 3 4 5	6 7 12 14

Baugebiet 2	
GE	GRZ 0,9
-	II
15 m	5
1 2 3 4 5	6 7 13 14

Baugebiet 3	
GE	GRZ 0,9
-	II
12 m	5
1 2 3	5 6 7

Nutzungskreuz	
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)	Anzahl der Vollgeschosse
max. Höhe der baulichen Anlagen	Baumassenzahl (BMZ)
Textliche Festsetzungen	
n	



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

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 8 BauNVO)



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

zulässig sind:  
- Gewerbebetriebe aller Art; Großhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Hotels, Beherbergungsbetriebe (für ständig wohnenden Personenkreis) (§ 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:  
- 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:  
- 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)  
- Gewerbebetriebe, die der wohnähnlichen Unterbringung von Personen dienen insbesondere Pensionen, Wohnheime und Boardinghäuser (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 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)  
- Vergnügungstätten (§ 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)



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



Geschossflächenzahl - entsprechend Planeinschrieb  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)



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



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



Baumassenzahl - entsprechend Planeinschrieb  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21 BauNVO)

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



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

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



Stromleitung unterirdisch - E.DIS AG  
nachrichtliche Übernahme



Stromleitung oberirdisch 20 kV - E.DIS AG  
nachrichtliche Übernahme

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



Geh- und Leitungsrecht zugunsten der E.DIS AG - Kennbuchstabe A  
überlagernde Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Niederschlagswasserbeseitigung (Stadt Wittstock/Dosse) - bei schmalen Flächen - Kennbuchstabe B  
selbstständige Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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 mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - überlagernde Darstellung  
(§ 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



Höhenbezugspunkt in Metern über NHN  
(festgestellt durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur)

Planzeichen ohne Normencharakter



Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit blau eingefärbt)



Flurgrenzen (zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt)



Maßangaben in Meter



Gebäudekonturen (festgestellt durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur)

- 54.8

Höhenpunkt aus der Vermessungsunterlage ohne Bindungswirkung

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen



Hotels sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (für einen ständig wechselnden Personenkreis) sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Baugebiet 1 zulässig; Gewerbebetriebe, die der wohnähnlichen Unterbringung von Personen dienen, insbesondere Pensionen, Wohnheime, Boardinghäuser sind unzulässig. In den Baugebieten 2 und 3 sind Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen nur ausnahmsweise und nur in 10 % der Grundfläche und der Baumasse zulässig.



Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen nicht zulässig.



Die maximale Höhe (Hmax) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) ist auf den im Baugebiet festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie beträgt im Baugebiet 1 maximal 12,0 m, im Baugebiet 2 maximal 15 m und im Baugebiet 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)



Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 BbgBO)



Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen, metallenen hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundenen) Eindeckungsmaterialien, Wellbetonplatten, Holzschindeln und Kunststoffolien, 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 für Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches sind an Gebäuden zulässig. Im Baugebiet 1 ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine selbstständige Werbeanlage (Werbepylon, Werbestele) sowie Fahnenmasten für Werbezwecke von bis zu 12 m Höhe für Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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



Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind über den zu erhaltenen Baumbestand hinaus 52 Bäume und 261 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB). Zu verwenden sind die Arten der Pflanzlisten A und B.



Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die flächige Versickerung für Niederschlagswasser zulässig, ausgenommen sind die in Festsetzung 11 vorgesehenen Flächen für den Flußregenpfeifer in Größe von 700 qm.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).



In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme von 700 qm zusammenhängend 288 Bäume und 1.440 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten Zu verwenden sind die Arten der Pflanzenlisten A und B.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).



Um das Brutvorkommen der streng geschützten und vom Aussterben bedrohten Vogelart Flußregenpfeifer dauerhaft zu erhalten, ist in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Flurstücken 423 und 424 eine zusammenhängende Fläche von 700 qm dauerhaft von Gehölzen freizuhalten. Die Fläche ist im Monat September 1 x zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).



Für den Schutz der Brutvorkommen der Rauchschnalbe sind als bauvorgezogene Maßnahme mindestens zwölf artspezifische Niststätten innerhalb der Lagerhalle BG1 an geeigneter Stelle der Halle anzubringen. Die Rauchschnalbenester dürfen einen Abstand von 6 cm zur Decke weder unter- noch überschreiten.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 BbgNatSchAG)



Für den Schutz der Brutvorkommen der Bachstelze sind als bauvorgezogene Maßnahme zwei artspezifische Niststätten innerhalb des BG2 an geeigneter Stelle anzubringen (südliches Trafogebäude; Bäume der Baumreihe Nord)  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 BbgNatSchAG)



Für den Schutz der Brutvorkommen des Hausrotschwanzes sind als bauvorgezogene Maßnahme zwei artspezifische Niststätten außerhalb der Lagerhalle BG1 und/oder außerhalb der Produktionshalle BG2 an geeigneter Stelle anzubringen.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 BbgNatSchAG)

Pflanzenliste A (Qual. 3 xv mB. 12-14)

Pflanzenliste B (Qual. 2xv 60-100)

Stieleiche  
Spitzahorn  
Esche  
Feldulme  
Silberweide

Qercus robur  
Acer platanoides  
Fraxinus excelsior  
Ulmus glabra  
Salix alba

Weißdorn  
Wildrose  
Pfaffenhütchen  
Schneeball  
Hartriegel  
Haselnuss  
versch. Strauchweiden

Crataegus monogyna  
Rosa canina  
Euonymus europaea  
Viburnum opulus  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Salix spec.

Hinweis zur Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von bauzeitlichen Beeinträchtigungen der o.g. Arten sind folgende Auflagen zu beachten:

- Ein Verschluss der Halle im Baugebiet 2 ist während der Brutzeit der festgestellten Arten Rauchschnalbe und Hausrotschwanz im Zeitraum 15.03. bis 01.10. unzulässig. Bei einem Verschluss der Halle für die genannten Arten sind bis zur darauf folgenden Brutperiode die Ersatzniststätten bereitzustellen.
- Eine Beseitigung der nördlichen Steinablagerungen ist während der Brutzeit der festgestellten Art Bachstelze im Zeitraum 01.04. bis 15.08. unzulässig. Bei einem Rückbau der Steinablagerungen sind bis zur darauf folgenden Brutperiode die Ersatzniststätten bereitzustellen.

Hinweis zu den textlichen Festsetzungen Nr. 12, 13 und 14:

Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 12, 13 und 14 benannten artspezifischen Niststätten und Nistkästen sind von fachkundigen Personen anzubringen und der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Hinweise zu Bodendenkmalen:

Sollten während der Bauausführung im Vorhabensbereich bei Erdarbeiten -auch außerhalb der ausgewiesenen und beauftragten Fläche- Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbung, Holz-pfähle oder- bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG §11 <1> und <2>). Die Entdeckungsstätte und Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG §11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Der Träger des Vorhabens hat nach Maßgabe der §§7 (3)-(4) und 11 (3) BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen, als auch die Dokumentaion sicher zu stellen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG §11 <4>).

Hinweis zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 24:

Der Landesbetrieb Straßenwesen - Dezernat Straßenverwaltung weist in Bezug auf die südwestlich des Geltungsbereiches gelegene A 24 darauf hin, dass von Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 24 und der Anschlussstelle Herzsprung gefährden.

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. 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).

Sollte es zu einem Bodenaushub kommen, sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

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 es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte 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 Verfahrensvermerken:

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

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

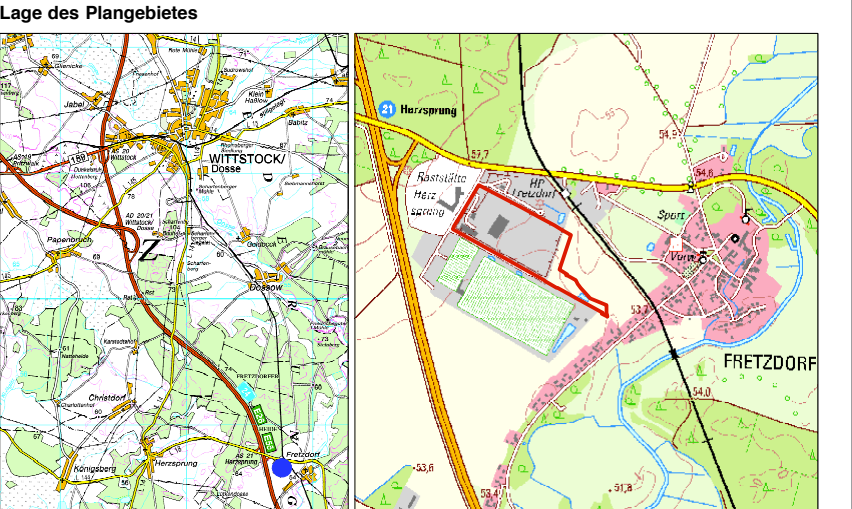
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, in Kraft getreten am 21.11.2017.


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)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I S. 13), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl. I Nr. 28)

Kartengrundlage	Erstellung/EDV
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 Flurstücke: 417, 419, 423 tw., 715	CAD-Programm VektorWorks - Landschaft
Bestandslageplan (Stand: 01/2021) des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Franz-Josef Focke 16868 Wusterhausen/Dosse Flurstücke/Flurstücksnummern zur besseren Lesbarkeit blau eingefärbt Lagesystem: ETRS 89, Zone 33 Höhenbezugssystem: DHHN2016 Flurstücke: 246 tw., 418, 424, 425, 426, 427, 429	
Luftbild Stadt Wittstock/Dosse der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) Stand Befliegung 2011	



Auftraggeber: Stadt Wittstock / Dosse	
Vorhaben:	Bebauungsplan Nr. 04/2006 "Fretzdorf - Steinstraße"
Phase:	Satzung
Blatt:	3/3
Stand:	05/2021
Maßstab:	(Ausdruck A0+) 1 : 1.000 (Ausdruck A3) 1 : 2.500
 Thomas Jansen Ortsplanung 16909 Blumenthal	