

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_{max}) 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 Grundstückfläche 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 m² 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 beräumte 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 Stammachsen 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.

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_{max} | max. Höhe in m über im Baufeld vorhandener Gelände Höhe |

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

- | | |
|--|------------------------------|
| | nur Einzelhäuser |
| | nur Einzel- und Doppelhäuser |
| | Baugrenze |

Verkehrsflächen

- | | |
|--|---|
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich |
| | öffentlich - Bestand |
| | privat - Planung |
| | Straßenbegrenzungslinie zwischen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |

Hauptversorgungsleitungen

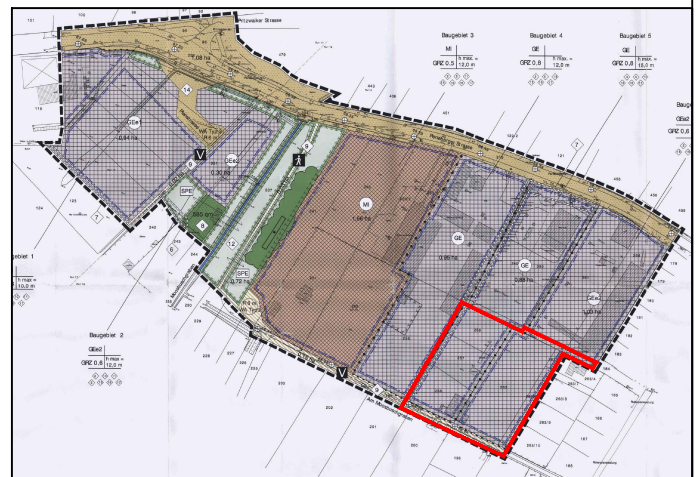
- | | |
|--|--------------------------|
| | Gasleitung, unterirdisch |
|--|--------------------------|

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 |
| | Flurstücke / Flurstücksnummern |
| | Geländehöhe |
| | Höhenbezugspunkt OK Verkehrsfläche 67,1 in Metern über DHHN2016 |

Nachrichtliche Übernahme

- | | |
|--|---------------------------------|
| | Leitungen, unterirdisch: |
| | Trink- und Schmutzwasserleitung |
| | Elektroleitung |
| | Leitung für Telekommunikation |



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 Änderungsbereiches werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01/2000 "Moosbusch / Perleberger Straße" durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans Nr. 03/2019 "Am Moosbuschgraben" vollständig ersetzt.

Rechtsgrundlagen

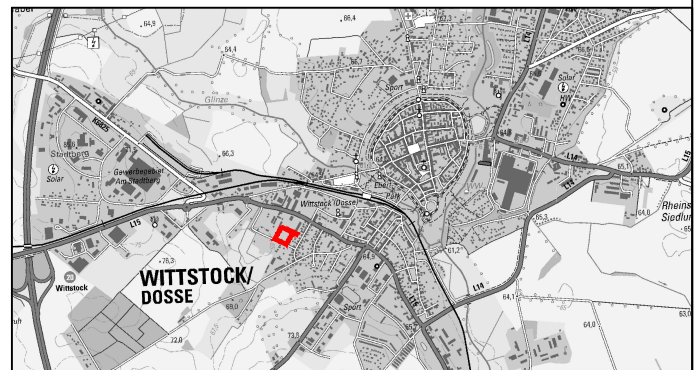
BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. dnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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]).

Kartengrundlage:
vom 10.03.2021 des 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: Oktober 2021

M 1:1.000

K.K-RegioPlan
Büro für Stadt- und Regionalplanung



Dipl.Ing. Karin Kostka
Doerfelstraße 12
16928 Pritzwalk

Tel.: 03395 / 303996
Fax: 03395 / 303238
Mobil: 0172 933842
e-mail: kk-regioplan@gmx.net