

Bebauungsplan Nr. 03/2004
"Am Rosenplan"
der Stadt Wittstock/Dosse

Satzungsfassung

Originalmaßstab (Ausdruck A1) 1:1.000
Maßstab (Ausdruck A3) 1:1.500

Blatt 1/3

Stand: 02/2020

Baufeld 2

MI	II
0,5	H max. = 10 m ü. nächstgelegenen festgesetztem Höhenbezugspunkt
1	3
5	6
7	

Baufeld 1

MI	III
0,5	H max. = 12 m ü. nächstgelegenen festgesetztem Höhenbezugspunkt
1	4
5	6

Baufeld 3

MI	III
0,5	H max. = 12 m ü. nächstgelegenen festgesetztem Höhenbezugspunkt
2	5
6	

Baufeld 4

WA	II
0,4	H max. = 10 m ü. nächstgelegenen festgesetztem Höhenbezugspunkt
1	3
5	6
8	

Baufeld 5

MI	III
0,5	H max. = 12 m ü. nächstgelegenen festgesetztem Höhenbezugspunkt
1	4
5	6

Baufeld 6

SO EZH	-
0,5	H max. = 10 m ü. nächstgelegenen festgesetztem Höhenbezugspunkt
2	6
9	10
11	

Nutzungskreuz

Baugebiet n

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	H max. in m
textliche Festsetzungen	

Hinweise zu Bodendenkmalen

Während der Bauausführung können im gesamten Vorhabensbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die 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 2 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. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>).

Hinweis zu Altlasten

Für das Flurstück 571 (Flur 4, Gemarkung Wittstock/Dosse) ist im Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt ein Altstandort registriert. Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche / Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder durch andere 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 Kampfmittelbelastung

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 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.

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)

WA

Allgemeine Wohngebiete - WA dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 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)

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- 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)

MI

Mischgebiet - MI

dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 6 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten




(§ 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Darüber hinaus nicht zulässig sind:


- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3

(§ 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).








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)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauGB)
	max. Höhe in m über den nächstgelegenen 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)

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





Verkehrsflächen sowie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen - öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)





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

	Trinkwasser-, Abwasser- und Regenwasserleitungen unterirdisch - 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 Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserverbandes "Wittstock" (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 80 und 81, Flur 4 der Gemarkung Wittstock (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 81, Flur 4 der Gemarkung Wittstock (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)


Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Private Grünfläche; Zweckbestimmung Gärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Zweckbestimmung Jüdischer Friedhof
	Zweckbestimmung Verkehrsgrün









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

	Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
---	--










Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Jüdischer Friedhof (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
---	---



Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen
	textliche Festsetzung
	Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt)
	Flurgrenzen
	Maßangaben in Meter
	Zugehörigkeitsklammer
	Höhenbezugspunkt in Metern über NHN im DHHN2016 (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Textliche Festsetzungen Planungsrechtliche Festsetzungen

	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. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
	Eine Überschreitung der Höchstgrenze der GRZ durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,80 zulässig. (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
	Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstmaß festgesetzt, wobei das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Mindestdachneigung von 22° auszubilden ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
	Die Zahl der Vollgeschosse wird auf III als Höchstmaß festgesetzt, wobei das 3. Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Mindestdachneigung von 22° auszubilden ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
	Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (HEF) der Gebäude auf den an die örtlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen und darf maximal 0,75 m über diesem Höhenbezugspunkt vor der Mitte des geplanten Gebäudes liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
	Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Ein Überschreiten der Baugrenze für die Errichtung von Terrassen und / oder Balkone ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
	Je Baugrundstück ist die Errichtung von max. zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
	Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben ist gemäß Pkt. 2.7 des "Einzelhandelserlasses" in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg vom 17.06.2014 zu ermitteln und darf maximal 1.000 qm betragen. Dabei müssen mindestens 75 % der Verkaufsfläche Sortimente der in der Sortimentliste 2 zentrenrelevanter Sortimente der Nahversorgung in Wittstock umfassen, die an Endverbraucher verkauft werden. In den 1.000 qm Verkaufsfläche sind bis zu 50 qm Verkaufsfläche für einen Bäcker zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

	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.
	Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ein be- oder durchleuchteter Werbepylon (ohne Wechsellicht) von bis 6 m Höhe und 3 m Breite zulässig. Die Werbefläche darf dabei für jede sichtbare Richtung Werbefelder von zusammen 7 qm umfassen. An Einfahrten sind Werbewegweiser mit einer Fläche von 0,50 m x 2,00 m zulässig. Ergänzende Werbeflächen an den Fassaden der Gebäude bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Einzelhandel

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben ist gemäß Pkt. 2.7 des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg vom 17.06.2014 zu ermitteln:

In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er (...) einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf (...). Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden. Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 % der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder zur Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

Sortimentliste 2 - Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung in Wittstock (Einzelhandelskonzept für die Stadt Wittstock/Dosse, 01/2012):

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabak
- Drogeriewaren, Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Zeitschriften / Toto-Lotto

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).

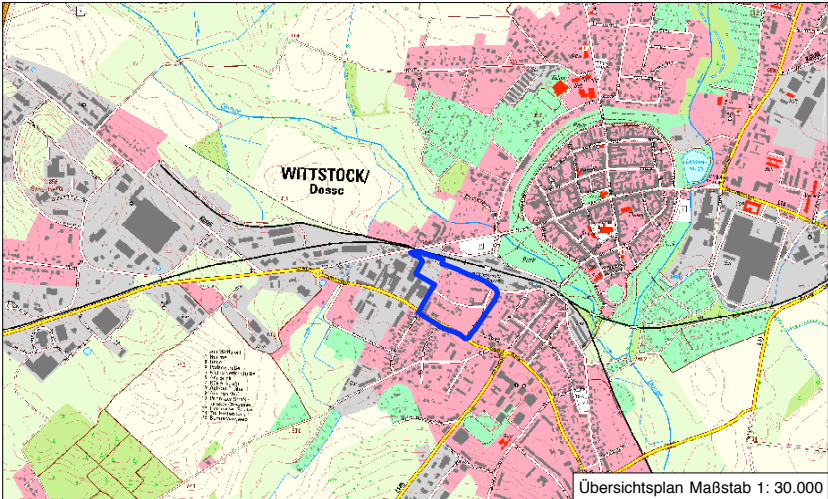
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2018, in Kraft getreten am 19.12.2018.

Kartengrundlage

Amtlicher Lageplan (Stand: 24.01.2018)
des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs
Dipl.-Ing. Markus Krause, 16928 Pritzwalk
Lagesystem: ETRS 89, Zone 33
Höhenbezugssystem: DHHN2016

Erstellung/EDV

CAD-Programm
VektorWorks



Bebauungsplan
Nr. 03/2004 "Am Rosenplan"
Stadt Wittstock/Dosse
- Satzungsfassung -

0 5 15 25 50
10 20 37,5
Auftraggeber
Stadt Wittstock/Dosse

Blatt Nr.: Blatt 3/3
Stand: 02/2020
Maßstab (Originalgröße A1): 1 : 1.000
Maßstab (A3 Verkleinerung): 1 : 1.500

Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal