

WA	Baufeld 2
GRZ 0,35	△ E △ D
II	-
1 2 3 5	
8 9 11 12 14	


WA	Baufeld 1
GRZ 0,35	△ E △ D
II	-
1 2 3 4 6	
7 8 9 11 12 14	

Besonderer Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)	Baufeld 3
GRZ 0,6	-
II	-
5 12	

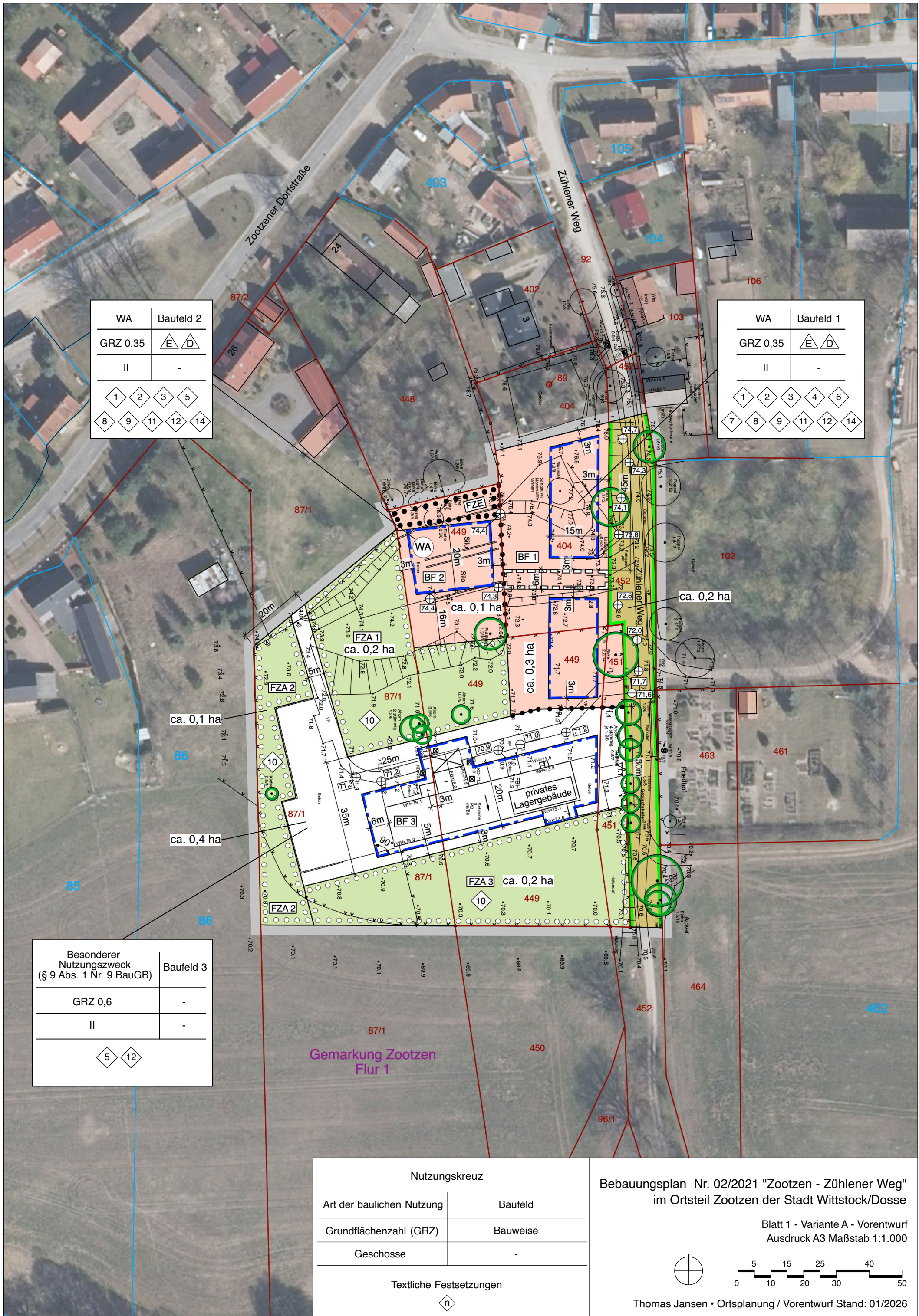
Nutzungskreuz	
Art der baulichen Nutzung	Baufeld
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Geschosse	-
Textliche Festsetzungen	
n	

Bebauungsplan Nr. 02/2021 "Zootzen - Zühlener Weg" im Ortsteil Zootzen der Stadt Wittstock/Dosse

Blatt 1 - Variante A - Vorentwurf
Ausdruck A3 Maßstab 1:1.000



Thomas Jansen • Ortsplanung / Vorentwurf Stand: 01/2026



WA	Baufeld 2
GRZ 0,35	△ E △ D
II	-
1	2
3	5
8	9
11	12
14	


WA	Baufeld 1
GRZ 0,35	△ E △ D
II	-
1	2
3	4
6	
7	8
9	11
12	14

GEe	Baufeld 3
GRZ 0,6	-
II	-
5	12

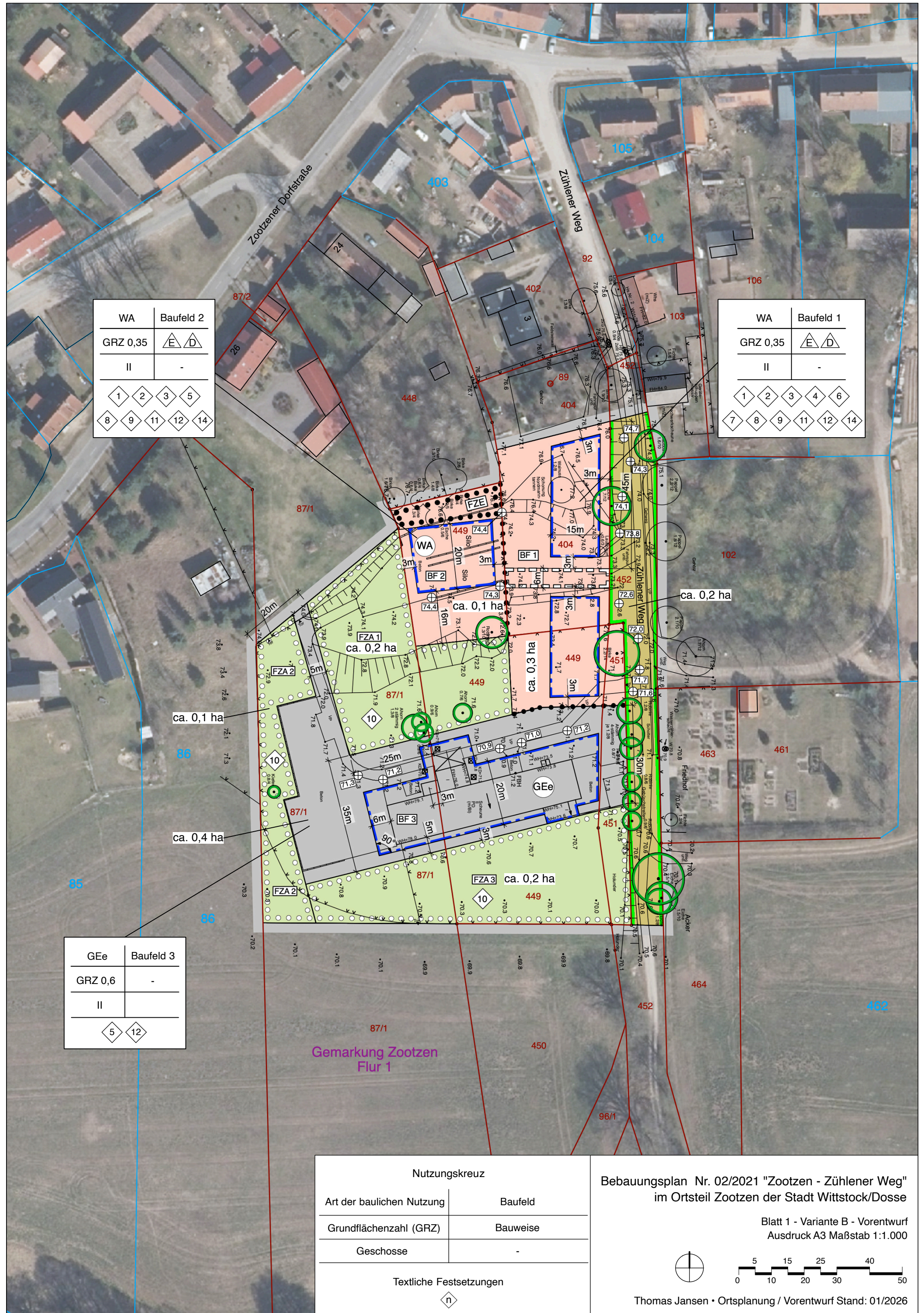
Nutzungskreuz	
Art der baulichen Nutzung	Baufeld
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Geschosse	-
Textliche Festsetzungen	
◇ n	

Bebauungsplan Nr. 02/2021 "Zootzen - Zühlener Weg"
im Ortsteil Zootzen der Stadt Wittstock/Dosse

Blatt 1 - Variante B - Vorentwurf
Ausdruck A3 Maßstab 1:1.000



Thomas Jansen • Ortsplanung / Vorentwurf Stand: 01/2026



MDW	Baufeld 2			
GRZ 0,35	△ E △ D			
II	-			
1	2	3	5	
8	9	11	12	14

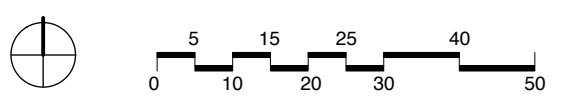
MDW	Baufeld 1				
GRZ 0,35	△ E △ D				
II	-				
1	2	3	4	6	
7	8	9	11	12	14

MDW	Baufeld 3		
GRZ 0,4	-		
II	-		
5	6	8	9
12	13	14	

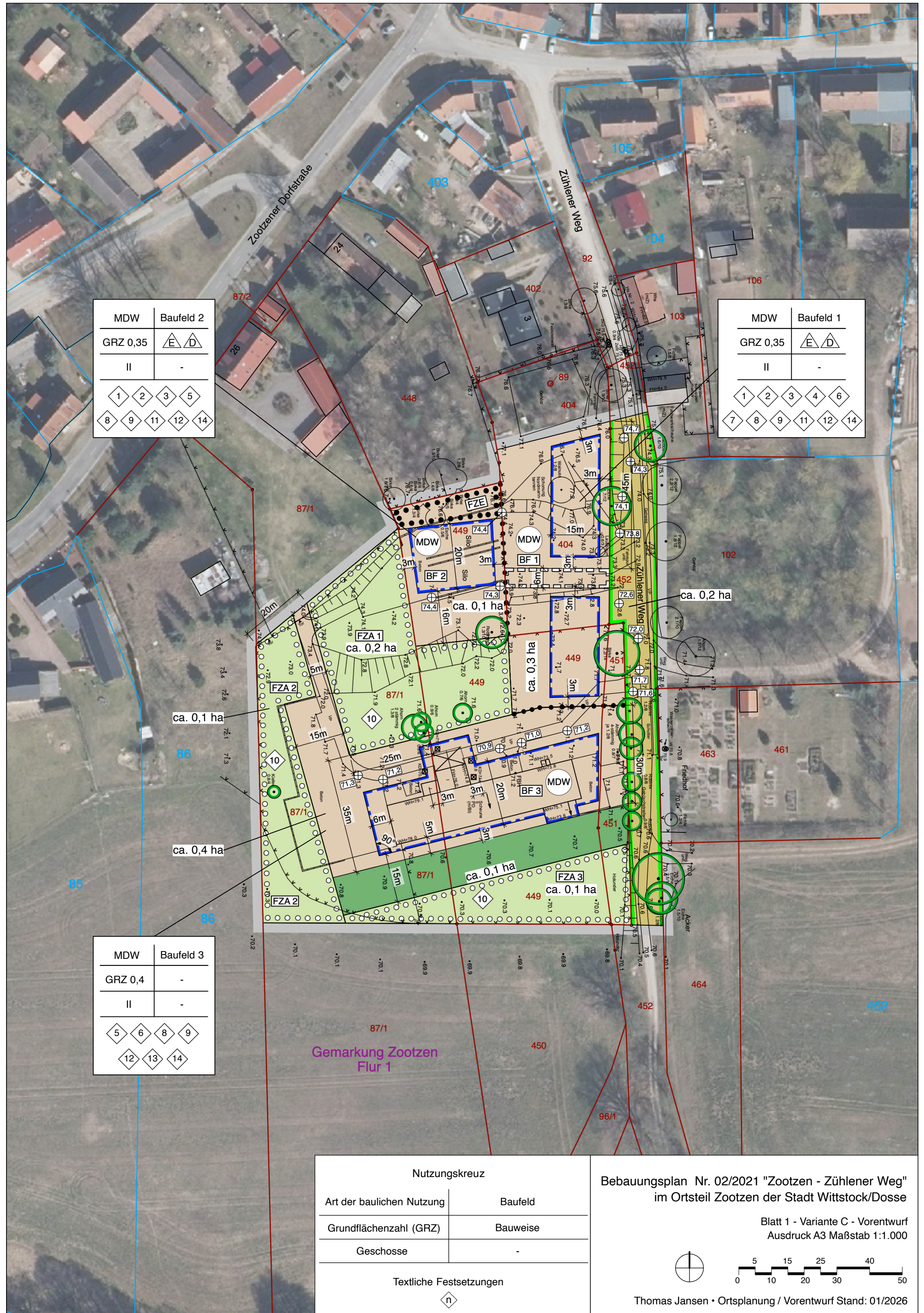
Nutzungskreuz	
Art der baulichen Nutzung	Baufeld
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Geschosse	-
Textliche Festsetzungen	
◇ n	

Bebauungsplan Nr. 02/2021 "Zootzen - Zühlener Weg"
im Ortsteil Zootzen der Stadt Wittstock/Dosse

Blatt 1 - Variante C - Vorentwurf
Ausdruck A3 Maßstab 1:1.000



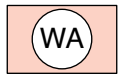
Thomas Jansen • Ortsplanung / Vorentwurf Stand: 01/2026



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

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

Variante A + B



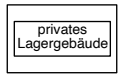
Allgemeine Wohngebiete - WA dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 3 Nr. 1- Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Variante A



Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Zulässig sind:
 - nicht gewerblich genutzte Lagergebäude und Lagerflächen, insbesondere für Holz (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Variante B



eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe dient der Unterbringung von solchen Betrieben und Anlagen, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zugelassen werden können und das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 8 Abs. 1 BauNVO)

zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, insbesondere Lagerhäuser und unselbstständige Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

nicht zulässig sind:
 - selbstständige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
 - öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Darüber hinaus sind folgende spezielle Arten aus § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig:
 - Hotels, Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungsstätten, Gebäude und Anlagen für Wissenschaft und Forschung, Räume und Gebäude für freie Berufe, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
 - Kraftfahrzeugwaschanlagen und Kraftfahrzeugwaschplätze
 - 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,
 - Gewerbebetriebe, die der wohnähnlichen Unterbringung von Personen dienen, insbesondere Pensionen, Wohnheime und Boardinghäuser (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
 - selbstständige Lagerplätze
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Variante C



Dörfliche Wohngebiete - MDW Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentliche störenden Gewerbebetrieben (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 5a Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzungsgärten,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften
 - sonstige Gewerbebetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 5a Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 3, Nr. 5 und Nr. 7 BauNVO)

Nicht zulässig sind:
 - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für örtliche Verwaltung Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 5a Abs. 2 Nr. 4, Nr. 6 und Nr. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 5a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 5a Abs. 3 Nr. 2 und 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 - gemäß Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Anzahl der Geschosse; zweigeschossig als Höchstmaß - gemäß Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

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

- Einzelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche - öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) nur Variante C

- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum 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 - selbstständig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - überlagert (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 449, Flur 1, Gemarkung Zootzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Höhenlage bei Festsetzungen - Höhenbezugspunkt in m über DHHN2016 - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- textliche Festsetzung

Planzeichen ohne Normencharakter, die zum Verständnis der Planung dienen

- Flurstücke / Flurstücksnummern öbVI Dipl.-Ing. (FH) Markus Krause, 16928 Kyritz Stand 08.12.2022 (zur besseren Lesbarkeit weinrot eingefärbt)
- Maßangaben in Meter
- eingemessene Höhenpunkte
- eingemessene Gebäude
- eingemessene aber nicht festgesetzte Bäume aus der Vermessungsunterlage des öbVI
- eingemessenes Silo
- eingemessene Zäune
- eingemessene Wege
- eingemessene Böschungen

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Je Baugrundstück ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit bis zu 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2 Die Mindestbreite von Baugrundstücken beträgt bei Einzelhäusern 18 m und bei Doppelhäusern 16 m.
- 3 Eine Überschreitung der Höchstgrenze der festgesetzten GRZ durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 50 % zulässig.
- 4 Die maximale Höhe (H max.) der Gebäude (Oberkante Dach) ist auf die geradlinig interpolierte Höhe zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten (vor der Mitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche weisenden Fassade des geplanten Gebäudes) zu beziehen. Sie darf maximal 10 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)
- 5 Die maximale Höhe (H max.) der Gebäude (Oberkante Dach) ist auf die geradlinig interpolierte Höhe zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten zu beziehen. Sie darf maximal 10 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)
- 6 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie deren Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen sind nur bis zur Höhe der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
- 7 Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens 1 m hinter die Gebäudevorderkante und mindestens 6 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurücktreten.
- 8 Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 13 Eine Überschreitung der Höchstgrenze der festgesetzten GRZ ist im BF 3 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

nur Variante C

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

- 9 Flachdächer von Nebengebäuden sind zu mindestens 50 % zu begrünen oder mit Photovoltaik-Elementen zu belegen.
- 14 Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

Grünordnerische Festsetzungen inkl. Pflanzliste

- 10 Auf den mit FZA bezeichneten Flächen sind 4.320 qm Fläche mit einer Landschaftshecke in einer Mindestbreite von 5 m und mindestens 3-reihig zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 80 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 10 qm Fläche sind mind. 3 Sträucher der Pflanzliste B zu verwenden. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hinweis: Die zu erbringende Pflanzfläche kann durch die Pflanzung von Bäumen der Pflanzenlisten A und C (Anrechnung 25 qm/Baum) entsprechend reduziert werden. Bäume innerhalb der Heckenpflanzung werden nicht angerechnet.
- 11 Je Grundstück sind je angefangener 300 qm Grundfläche 1 Baum der Pflanzliste A und 15 qm Hecke der Pflanzliste B zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 12 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von geringbelasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenschicht einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor Ort zu versickern (Flächenversickerung, Muldenversickerung oder naturnahes Niederschlagswasserversickerungsbecken). (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Pflanzlisten

Pflanzliste A (Qual. 2 x V. 200-250, gebietsheimisch)

Stieleiche Quercus robur
Traubeneiche Quercus petraea
Bergulme Ulmus glabra
Winterlinde Tilia cordata
Spitzahorn Acer platanoides
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Feldahorn Acer campestre
Eberesche Sorbus aucuparia
Elsbeere Sorbus torminalis

Pflanzliste B (Qual. 3 x V. 60-100, gebietsheimisch)

Weißdorn Crataegus monogyna
Schlehe Prunus spinosa
Hundsrose
Heckenrose Rosa corymbifera
Heckenkirsche Lonicera xylostrum
Filtrose Rosa tomentosa
Hainbuche Carpinus betulus
Haselnuß Corylus avellana
Pfaffenhütchen Euyonimus europaea
Vogelkirsche Prunus avium
Kreuzdorn Rhamnus cathartica
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

Pflanzliste C (Qual. 2 x V. 200-250)

Pflaume/Zwetschke
- Schöne von Löwen
- Bauernpflaume

Birken
- Gute Luise
- Alexander Lukas
- Conference
- Dr. Jules Guyot
- Gellerts Butterbirne

Apfel
- Alkmene
- Berlepsch
- Roter Boskoop
- Danziger Kantapfel
- Pommerscher Krumstiel
- Roter Bellefleur

Hinweis zu gebietseigenen Gehölzen:

Der "Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg)" vom 15.07.2024 ist anzuwenden.

Hinweise zu Maßnahmen zum Artenschutz:

[Landschaftsplaner](#)

Hinweis zur Baumschutzverordnung:

Im Rahmen des Vollzuges der Satzung ist die Baumschutzverordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin vom 20.09.2010 anzuwenden.

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). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Hinweis zu Boden:

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 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 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).

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 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

Man ist gemäß der KampfmV verpflichtet, diese Fundstelle 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 Stadtverwaltung Wittstock/Dosse, Heiligegeiststraße 19-23, 16909 Wittstock/Dosse während der Dienststunden eingesehen werden. Die Dienstzeiten sind im Internet unter www.wittstock.de abrufbar.

Hinweis zu Verfahrensvermerken:

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

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I 2023, Nr. 18)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, S., ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I/25 Nr. 17) Artikel 2 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I/25 Nr. 17)

Kartengrundlage

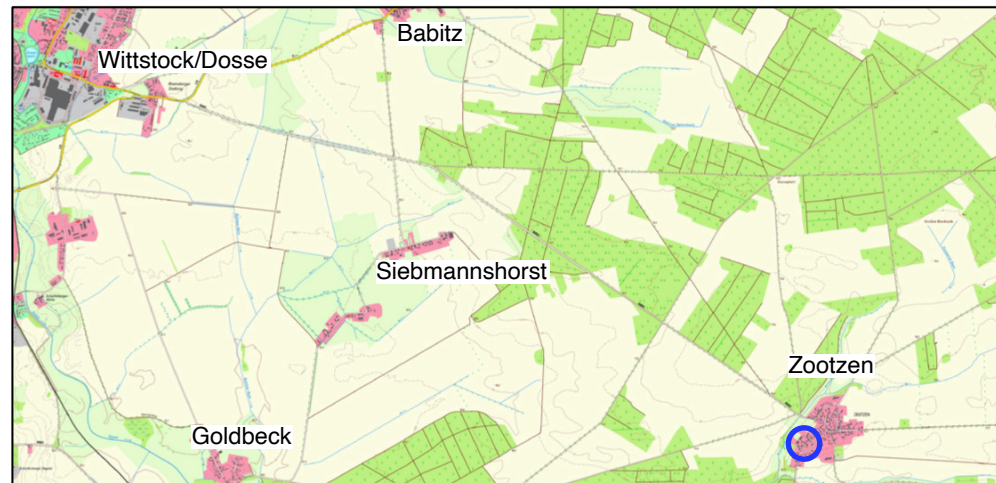
Amtlicher Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs
Dipl.-Ing. (FH) Markus Krause, Pritzwalk, Stand: 08.12.2022
Flurstücke/Flurstücksnummern zur besseren Lesbarkeit weinrot eingefärbt
Lagesystem: ETRS 89
Höhenbezugssystem: Höhen über Normal-Null (NHN) im DHHN2016

Erstellung/EDV

CAD-Programm
VektorWorks

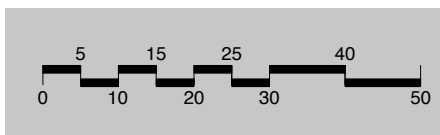
Luftbild
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0

Lage des Plangebietes



Quelle: © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0 - DTK 10 - Maßstab: 60.000

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 02/2021
"Zootzen - Zühlener Weg"
im Ortsteil Zootzen
der Stadt Wittstock/Dosse
Phase: Vorentwurf - Variante A, B und C



Blatt: 4/4
Stand: 01/2026
Maßstab: 1 : 1.000

Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal