

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 1 Abs. 7 Nr. 2 und 3 sowie § 4 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind in der Planzeichnung festgesetzt.

b) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

– Betriebe des Beherbergungsgewerbes
– Gartenbaubetriebe
– Tankstellen
2.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
(§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sind in den Nutzungs-schablonen zur Planzeichnung festgesetzt.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
(§§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 17 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) sind in den Nutzungs-schablonen zur Planzeichnung festgesetzt. Bei den Angaben der Geschoss-flächenzahl handelt es sich um Maximalwerte, welche evtl. nicht auf jedem Grundstück erreicht werden können.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 Abs. 1 BauNVO)

Die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen zur Planzeichnung festgesetzt.

2.4 GEBÄUDEHÖHE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN
(§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

a) Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)

WA 1 und WA 2: Als Bezugspunkte für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) ist das Mittel der Höhen über Normalhöhennull (NHN) der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße „Peetscher Höhe“ entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze heranzuziehen. Die EFH darf diese Bezugshöhen um bis zu 0,50 m überschreiten. Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens.

WA 3: Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH) ist entsprechend den Planeinschriften festgesetzt. Die EFH darf diese Bezugshöhen um bis zu 0,50 m überschreiten.

b) Traufhöhe (TH):

WA 1 und WA 2: Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) darf einen Wert von 5,50 m über der Ergeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der Wandabschluss an der Schnittkante der Dachhaut mit der Außenwand.

WA 3: Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) darf einen Wert von 7,50 m über der Ergeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der Wandabschluss an der Schnittkante der Dachhaut mit der Außenwand.

Ca/EVA: Die maximale Traufhöhe (TH) bzw. im Falle eines Flachdaches die Gebäudehöhe darf einen Wert von 3,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten.

c) Firsthöhe (FH):

WA 1 und WA 2: Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) darf einen Wert von 7,50 m über der Ergeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Abschluss des Firsts.

WA 3: Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) darf einen Wert von 13,00 m über der Ergeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Abschluss des Firsts.

Ca/EVA: Die maximale Firsthöhe (FH) darf einen Wert von 6,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Abschluss des Firsts.
3.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 BAUWEISE
(§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 BauNVO. In WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen bestimmt.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

GARAGEN (GA), CARPORTS (CA) und STELLPLÄTZE (ST)
(i.V.m § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster bzw. der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste 2 sowie je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Je Baugrundstück handelt es sich dabei um mindestens einen Baum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mehr als 16 cm (Gemessen in 1,0 m Höhe) bzw. bei Kiefern einer Pflanzhöhe von mindestens 225 cm.

7. BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten dauerhaft und fachgerecht zu schützen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz an gleicher Stelle zu leisten.

8.

NIEDERSCHLAGSENTWÄSSERUNG
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 54 Abs 4 BbgWG)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig oder in Sickeranlagen auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wo dies nicht möglich ist, sind außerdem Vorkehrungen (z.B. in Form von begrünten Mulden) zu treffen, die bei Starkregenereignissen ein Abfließen von Niederschlagswasser vom Baugrundstück in den Straßenraum verhindern.
9.

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen sind als artenreiche Wiese mit Anpflanzung vereinzelter Bäume und Sträucher anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

10.1 VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

a) Vermeidungsmaßnahme V1: Tötungsschutz während der Brutzeit
Die Baufeldfreimachung und Fällarbeiten dürfen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden.

b) Vermeidungsmaßnahme V2: Tötungsschutz für Insekten
Die Beleuchtung der Verkehrsflächen ist mit staubdichten und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (beispielsweise warmweiße LED-Leuchten) auszuführen. Die Maßnahme dient ebenfalls zum Schutz von jagenden Fledermausarten.

c) Vermeidungsmaßnahme V3: Barrierefreiheit zur Suche von Winterquartieren
Hecken und Einfriedungen sind so anzulegen, dass die Durchlässigkeit für Kleintiere wie beispielsweise Igel sichergestellt ist. Bei allen Zäunen ist ein Abstand von mindestens 0,15 m vom Bodenniveau als Durchschlupf für Kleintiere freizuhalten.

10.2 BIOTOPSCHUTZ

Maßnahme M1: Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dauerhaft als Trockenrasen zu entwickeln und zu erhalten. Ziel ist die Entwicklung des Biototyps Grasnelken-Raublattschwingel-Rasen (Biototyp-Nr. 0512121).

10.3 BODEN- / GEWÄSSERSCHUTZ

a) Ordnungsgemäßer Umgang und sachgerechte Lagerung von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sowie Einhaltung aller technischer Anforderungen.

b) Die DIN 18915, Bodenbearbeitung, Trennung des Mutterbodens vom Unterboden, Wiederverwendung des Mutterbodens zur Herstellung von Vegetationsflächen ist einzuhalten.

c) Keine Lagerung von bodengefährdenden Materialien auf unversiegelten Flächen, Einhaltung der technischen Vorgaben während der Bau- und Betreiberphase.

d) Minimierung der Flächeninanspruchnahme während der Bauphase.

e) Minimierung notweniger Wegeanbindungen, Nutzung vorhandener Wege.

f) Bündelung von erschließenden Leitungstrassen.

g) Beim Bau und Betrieb der Anlage ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen.

10.4 BAUM- / WURZELSCHUTZ

Einhaltung DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen.

10.5 SCHUTZ DES KLEINKLIMAS

Oberflächen von nicht überdachten Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Hofflächen sind zur Versickerung des Niederschlagswassers wasserdurchlässig (z.B. als wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.

Unbebaute Flächen, die nicht zur Erschließung, Parkierung oder als Terrassen genutzt werden, sind flächendeckend zu begrünen und versickerungsfähig anzulegen. Schottergärten sind unzulässig.
11.

BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 und 25 BauGB)

11.1 SCHUTZ VOR EINSICKERUNG BODENBELASTENDER STOFFE

a) Metallene Dachflächen und Dachplatten aus Kupfer, Blei oder Zink sind nur mit einer Beschichtung zum Schutz vor Auswaschung von Metallpartikeln zulässig.

b) Sonstige Baustoffe und Bauteile, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind unzulässig.

HINWEISE

(Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen)

- 1.1

RETENTION UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf, sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben. Der Einbau von Zisternen zur Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser wird empfohlen (Fassungsvermögen ca. 50 ltr./qm Dachfläche).
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 87 BbgBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

1.1 DACHFORM / DACHNEIGUNG

Als Dachformen sind entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung nur Satteldächer zulässig. Die Einschriebe in der Planzeichnung geben den Bereich der zulässigen Neigungswinkel der Dachflächen vor.

Für Carports und Garagen sind zusätzlich Flachdächer zulässig (weniger als 10° Neigung).

1.2 DACHDECKUNG UND -AUFBAUTEN

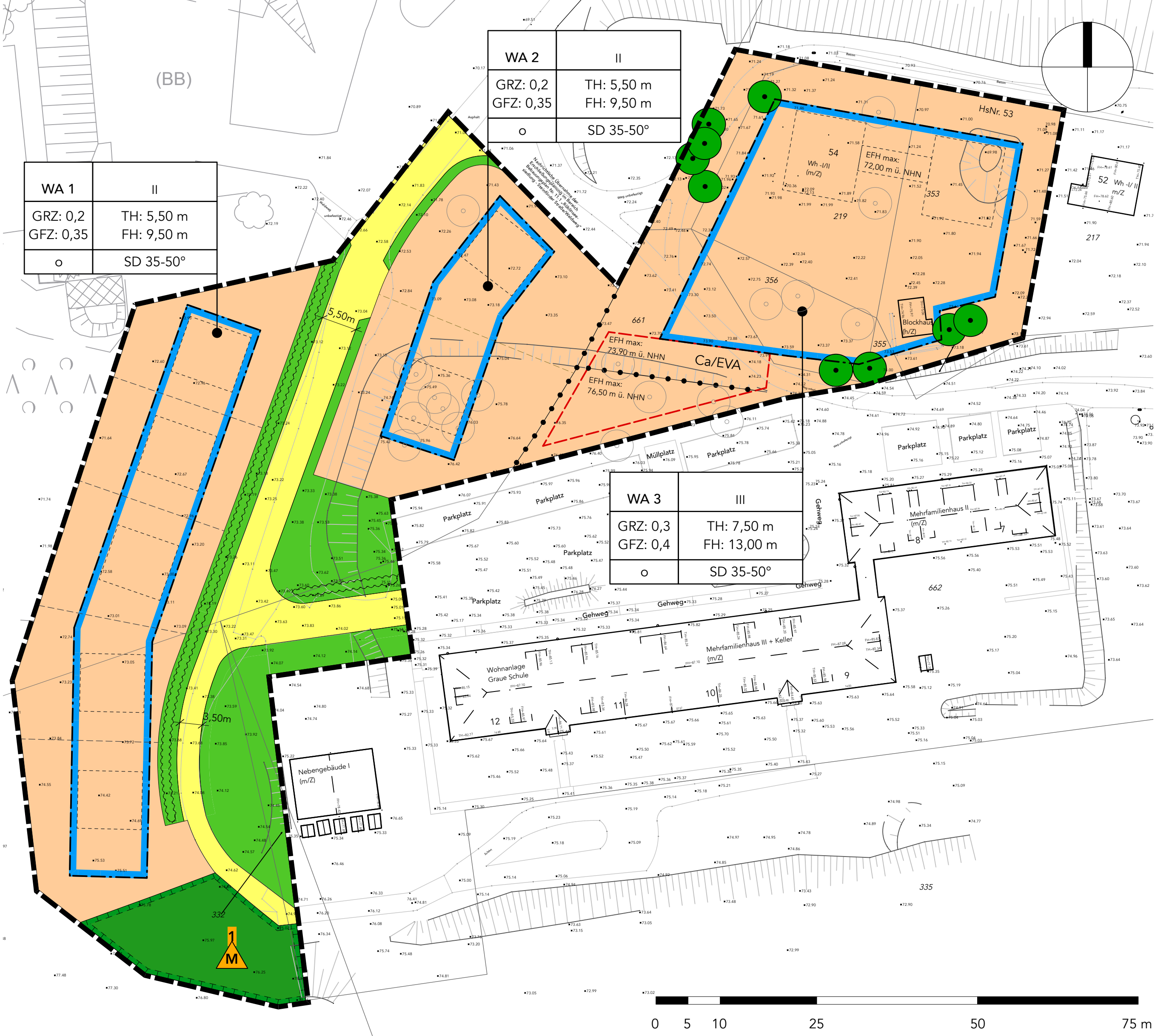
a) Dachgauben

Als Dachgauben sind nur Schlepp- oder Flachgauben zulässig. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen die gleiche Form aufweisen. Gauben sind in der Höhe nur einzellig zulässig.

Die summierte Länge der Dachgauben darf insgesamt nicht mehr als 2/3 der Länge der Traufkante betragen. Zwischen Gauben und der seitlichen Dachkante ist ein Abstand von mindestens 1,20 m einzuhalten.

b) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Satteldächern müssen den Neigungs-winkel des Daches aufweisen.

c) Die Dachflächen der Satteldächer sind mit roten, anthraziten bzw. dunkelgrauen oder schwarzen Dachsteinen einzudecken. Glänzende Oberflächen der Dacheindeckung sind unzulässig.



1.3 EINFRIEDUNGEN

Als Grundstückseinfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen oder deren Begleitgrün sind nur Hecken- und Strauchpflanzungen zulässig. Zäune sind dort nur zulässig, sofern diese in eine Hecke integriert oder hinterpflanz werden. Vollflächige Zaunelemente sind unzulässig. Die Höhe der Zäune darf 1,30 m nicht überschreiten. Zur Pflanzung von Hecken oder Sträuchern sind nur die in den Pflanzlisten aufgeführten Arten zulässig. Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

PFLANZLISTE

Zur Pflanzung von Bäumen, Hecken oder Sträuchern sind nur folgende Arten zulässig:

	Botanischer Name	Deutscher Name
PFLANZLISTE 1	Pinus sylvestris	Kiefer
	Fagus sylvatica	Rot-Buche
	Betula pendula	Hängebirke
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Quercus robur	Stieleiche
	Populus tremula	Zitterpappel
	Tilia cordata	Winterlinde
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Rosa canina	Hundsrose
	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
PFLANZLISTE 2	Sambucus nigra	Holunder
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Virburnum lantana	Wolliger Schneeball

RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
2.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.
3.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
4.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
5.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]).

VERFAHRENSVERMERKE

1. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am als Satzung beschlossen.

Fürstenberg/Havel, den Bürgermeister

2. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort/Datum: Hersteller der Planunterlage

3. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom Die Maßgaben und Auflagen wurden erfüllt. Dies wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.

Fürstenberg/Havel, den Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmen. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Fürstenberg/Havel, den Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, erfolgte am durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Enteignungsansprüchen (§ 434 BauGB) hingewiesen worden.

Fürstenberg/Havel, den Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 4 BauNVO)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Maße der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 und 8 BauNVO)
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahmen

PLANGRUNDLAGE

- Böschungsverlauf
- Straßen / Wege
- Gebäude mit Angabe der Nutzungsart sowie der Hausnummer
- Traufhöhe bzw. Firsthöhe von Gebäuden (über NHN)
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Höhenpunkte
- Baumbestand (Einzelbäume)
- Mögliche Grundstücksgrenze sowie möglicher Gebäudestandort (nicht bindend)
- Erschließungsplanung im Bereich Bebauungsplan Nr. 11.1 „Röblinsee-siedlung -Steinförder Straße/Waldweg“ (Nachrichtliche Übernahme)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse
Maximale Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN)
Bauweise	Dachform

- TH

=

Traufhöhe
- FH

=

Firsthöhe
- NHN

=

Normalhöhennull
- o

=

offene Bauweise



	Stadt Fürstenberg/Havel Markt 1 16798 Fürstenberg/Havel	Planung	KRISCHPARTNER Architekten BDA Stadtplaner SRL DASL
Projekt	BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „Wohngebiet Peetscher Höhe“ VORABZUG		Reutlinger Straße 4 72072 Tübingen T 07071 9148-0 F 07071 9148-30 info@krischpartner.de www.krischpartner.de
Maßstab	M 1:500	Gez.: nl	Datum: 26.1.2026