

Bebauungsplan Nr. 13 "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark"

Teil A. Zeichnerische Festsetzungen

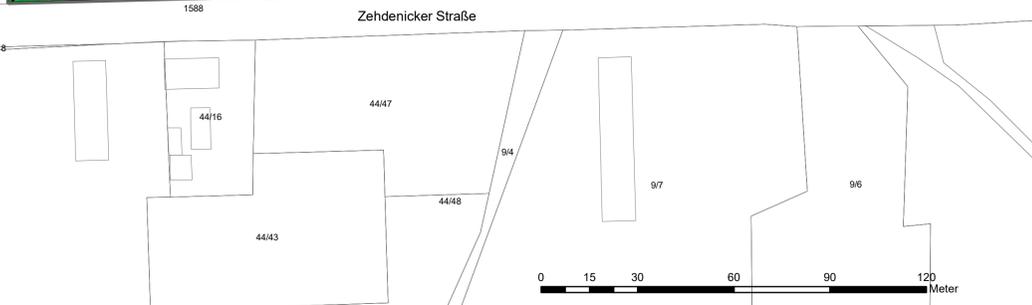


Übersichtskarte
1:15.000

Hinweis: Pflanzliste geeigneter heimischer Gehölze

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus ovellana	Haselnuss
Eurynium europaea	Pfaffenhütchen Wildrosen
Rosa spec.	Arten Purpier-Kreuzdorn
Rhamnus cothortica	Schwarzdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Einheimische Bäume	Spitzahorn
Acer platanoides	Feldahorn
Acer campestre	Hainbuche
Carpinus betulus	Stieleiche
Quercus robur	Traubeneiche
Quercus petraea	Eberesche
Sorbus aucuparia	Winterlinde
Tilia cordata	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Wild-Äpfel
Molus sylvestrig agg.	Wild-Dorne
Pyrus pyrastrag agg.	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus padus	Vogelkirsche
Prunus avium	

Verfahrensvermerke	Ausfertigervermerk
Satzungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 28.05.2020 mit Beschluss Nr. als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Es wird bestätigt, dass der am 05.10.2020 (AZ: 521010-03812/2020/see) seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Bebauungsplan Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmt.
Datum / Siegel Der Bürgermeister	ausgefertigt: Datum / Siegel Der Bürgermeister
Genehmigung Der Bebauungsplan in der Fassung vom 29.05.2020 wurde mit dem Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.10.2020 genehmigt. Die Maßgaben und Auflagen wurden erfüllt. Dies wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom bestätigt.	Inkrafttreten Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Fürstenberg/Havel Nr. am in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Datum / Siegel Der Bürgermeister	Datum / Siegel Der Bürgermeister
Katastervermerk Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.	Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.2020 (BGBl. I S. 1728) Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) Planzeichnungsverordnung (PlanzV) Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. 1/18, Nr. 39)
(Ort; Datum)	Unterschrift Siegelabdruck



Kennzeichnungen
XXXXXX Grenze der Altlastenverdachtsfläche "ehemaliges Sägewerk" ALKAT-Nr. 0336653182
Hinweis zur Altlastenverdachtsfläche Mit Bodengutachten Nr. 1404/16 des Büros Heller & Schreiber GmbH vom 11.08.2016 wurde an den Bereichen a. und b. eine geringfügige Schadstoffbelastung des Zuordnungswertes Z1.1 nach LAGAM20 und im Bereich c. keine erhöhte Belastung (Zuordnungswert Z0) festgestellt. Aussagen zur Kontamination in den Gebäuden bzw. unter sonstigen versiegelten Flächen sind darin nicht getroffen. Der Rückbau der Gebäude und die Entsiegelungsarbeiten sind deshalb durch einen geeigneten Fachgutachter zu begleiten. Eine frühzeitige Einbeziehung der unteren Bodenschutzbehörde ist notwendig. Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
Standorte erfolgter Beprobungen zum Altlastenverdacht a. Garagen b. ehemaliges Diesellager c. Öllager/Gatterhalle
Hinweis zum Artenschutz Alle Arbeiten zum Abriss von Gebäuden und Maßnahmen zur Beseitigung von Bäumen und zur sonstigen Freimachung von Bauflächen sind grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Sperrzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen. Aufgrund der Vorkommen von Brutvögeln soll die Sperrregelung auch auf umzuwandeln die Waldflächen angewendet werden. Soweit Abrisse oder Fällungen im Einzelfall innerhalb dieser Sperrzeit ausgeführt werden sollen, sind vorsorgliche Einzeluntersuchungen über Vorkommen von Nist-, Brut- oder anderen Lebensstätten bzw. von Arten, die dem Schutz gem. § 44 BNatSchG unterliegen, durchzuführen. Bei Nachweisen wird vor einem naturschutzrechtlichen Ausnahmeantrag gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG über die mögliche zeitliche Verlagerung der Arbeiten abgewogen.

Legende

Art der baulichen Nutzung

- WR Reine Wohngebiete für -Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (WR 1) -Reine Wohngebiete (WR2)
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO FERIE 1-5)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

- Ö Öffentliche Verkehrsflächen
- P Private Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung
- Ö Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

- Grünflächen
- Parkanlage Private Parkanlage
- Ö Öffentliche Parkanlage
- Grün 1 Parkanlage "Grün 1"
- PMUS Parkanlage & Technisches Merkmal "Eisenbahnhaf"

Flächen für Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpflanzung Bäume

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-/Fahr-/Leitungsrechten zu belastende Flächen:
 - GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Fürstenberg/Havel
 - GFL 2: Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche (Teil der Bundeswasserstraße "Obere Havel-Wasserstraße")
- Technisches Denkmal (Einzeldenkmal) "Zehdenicker Straße 26. Fahre für Eisenbahnwaggons über die Havel" (Siegelhavel)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (hier: LSG "Fürstenberger Wald- und Seengebiet")

1. Art der baulichen Nutzung

Ferienhausgebiete

a) Die Ferienhausgebiete "SO FERIE 1 - 5" werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Sondergebiete, die der Erholung dienen. (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §10 BauNVO)

Die Sondergebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern zu Zwecken der störungsarmen Erholung und Freizeitgestaltung.

Zulässig sind:

aa) in den Ferienhausgebieten "SO FERIE 1" bis 3 und 5

-Ferienhäuser

ab) Im "SO FERIE 2"

-Ferienhäuser

-der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets

-dem Gebiet entsprechende Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke

Reine Wohngebiete

b) WR 1

ba) WR 1

Die Baugebiete "WR 1" werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Reine Wohngebiete für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Im WR 1 sind innerhalb der Wohngebäude mindestens 60% der Wohnfläche für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zu verwenden. (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Nr.8 BauGB, §3 BauNVO)

Zulässig sind

-Wohngebäude für seniorengerechtes Wohnen mit dem seniorengerechten Wohnen dienenden Pflegeeinrichtungen.

-Wohngebäude

Ausnahme können zugelassen werden

-Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

-sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

-Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Nicht zulässig sind

-Anlagen für sportliche Zwecke

bb) WR 2

Das Baugebiet "WR 2" wird nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Reines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §3 BauNVO)

Zulässig sind

-Wohngebäude

-Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahme können zugelassen werden

-Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

-sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

-Anlagen für sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

a) Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Grundfläche der Ferienhäuser

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gilt

-in den Sondergebieten die der Erholung dienen
SO FERIE 1-3 und 5: GRZ = 0,4 / GFZ = 0,8
SO FERIE 4: GRZ = 0,4 / GFZ = 1,2

-in den Reinen Wohngebieten
GRZ = 0,4 / GFZ = 1,2

-in den Sondergebieten die der Erholung dienen, darf die Grundfläche je Ferienhaus 100m² nicht überschreiten.

b) Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:

-in den Sondergebieten die der Erholung dienen
SO FERIE 1 bis 3 und 5: III
SO FERIE 4: II

-in den Reinen Wohngebieten: III

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

4. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs.2 und 6 BauNVO)

a) WR
In den Baugebieten "WR" ist für jede Wohnung in einem Wohnhaus nur eine oberirdische offene Garage mit einer maximalen Grundfläche von 25m² oder bis zu zwei Stellplätze in maximal gleicher Größe zulässig.

b) SO
In den Baugebieten "SO" ist pro Ferienwohnung in einem Ferienhaus nur eine oberirdische offene Garage mit einer maximalen Grundfläche von 12,5 m² oder ein Stellplatz in maximal gleicher Größe zulässig.

5. Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und der Bezeichnung

- Parkanlage & technisches Denkmal "Eisenbahnhaf" (PMUS),
- "Grün 1"

sind innerhalb der Baugrenzen bauliche Anlagen wie folgt allgemein zulässig:

- im "PMUS"- Lokschruppen mit Lok, Gleisanlagen, Prellbock und Liegeplatz für Eisenbahnhaf
- im "Grün 1" eingeschossige Gebäude, die der Verwaltung oder Nutzung des Hafens dienen.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen zulässig, soweit sie der Versorgung der baulichen Anlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Innerhalb der Schutzgebietsgrenzen des Landschaftsschutzgebietes "Fürstenberger Wald- und Seengebiet" ist auf den öffentlichen Grünflächen die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

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

a) Die Befestigung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sowie von Kfz-Stellplätzen und deren Zufahrten innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist nur luft- und wasserundurchlässig unter der Verwendung von ungebundenen Bettrags- und Fugenmaterialien zulässig.

b) Im "SO FERIE 2" sind die Abgrenzungen von Parzellen oder Flurstücken untereinander nur durch unverfügte Feld- oder Natursteinwällen zulässig, die als Lebensraum für Erdbeeren geeignet sind.

c) Bei Einzäunungen ist ein Abstand von mindestens 10cm zur Geländeoberkante einzuhalten. Dies gilt nicht für Schutzzäune, die aus artenschutzrechtlichen Gründen aufgestellt werden müssen, und nicht für Aufschüttungen i.S.d. § 61 Nr.9 BBodB (z.B. für Steinwälle nach Textfestsetzung 6 b).

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

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die vorhandene Reihe Maubeeerbäume durch eine zweite Reihe Maubeeerbäume (Morus alba, mindestens 8 Bäume) zu ergänzen. Abstand der Bäume in Reihe: mindestens 10m, Abstand der Reihen untereinander: mindestens 6m.

8. Kompensationsmaßnahmen für Bodenversiegelung

8.1 Kompensationspflanzungen

Pflanzung sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Pflanzgutqualität durchzuführen:

Qualität:
Sträucher: verpflanzte Sträucher Höhe 40-60cm
Bäume: Hochstämme in der Qualität 2x verpflanz, Stammumfang 12-14 cm

Anstelle oder in Ergänzung von Kompensationspflanzungen nach 8.1.2 können auch Entsiegelungsmaßnahmen gem. 8.2 durchgeführt werden.

8.1.1 Pflanzung von Bäumen entlang der Verkehrsflächen

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind einheimische standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 2m abgewichen werden. Die Pflanzung ist eine Ausgleichsmaßnahme für die Errichtung der Verkehrsflächen und ist auf die Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung anzurechnen. Ein Baum kompensiert dabei jeweils 50m² Neuversiegelung.

8.1.2 Pflanzungen in den Baugebieten

Für die nicht durch eine Entsiegelungsmaßnahme gemäß 8.2 kompensierbare Neuversiegelung sind je angefangene 50m² neu versiegelter Fläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbau sowie eine flächige Laubgehölzpflanzung im Umfang von mindestens 10 m², unter Verwendung hochwertiger einheimischer und standortgerechter Straucharten, innerhalb der Baugebiete anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Entsiegelung

Je Quadratmeter neu versiegelter Bodenfläche ist ein Quadratmeter Bestandsversiegelung im Plangebiet oder auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen dauerhaft zu entsiegeln. In Ergänzung oder an Stelle der Entsiegelungsmaßnahme kann auch eine Kompensationspflanzung gem. 8.1.2 durchgeführt werden.



Stadt Fürstenberg/Havel

Bebauungsplan Nr. 13

"Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark"

Maßstab 1:1.000

Dubrow GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
dubrowplanung@aol.com

Satzungsbeschluss
28.05.2020

geändert durch Beitrittsbeschluss
vom 29.10.2020

Plangrundlage: ALKIS 05, August 2019