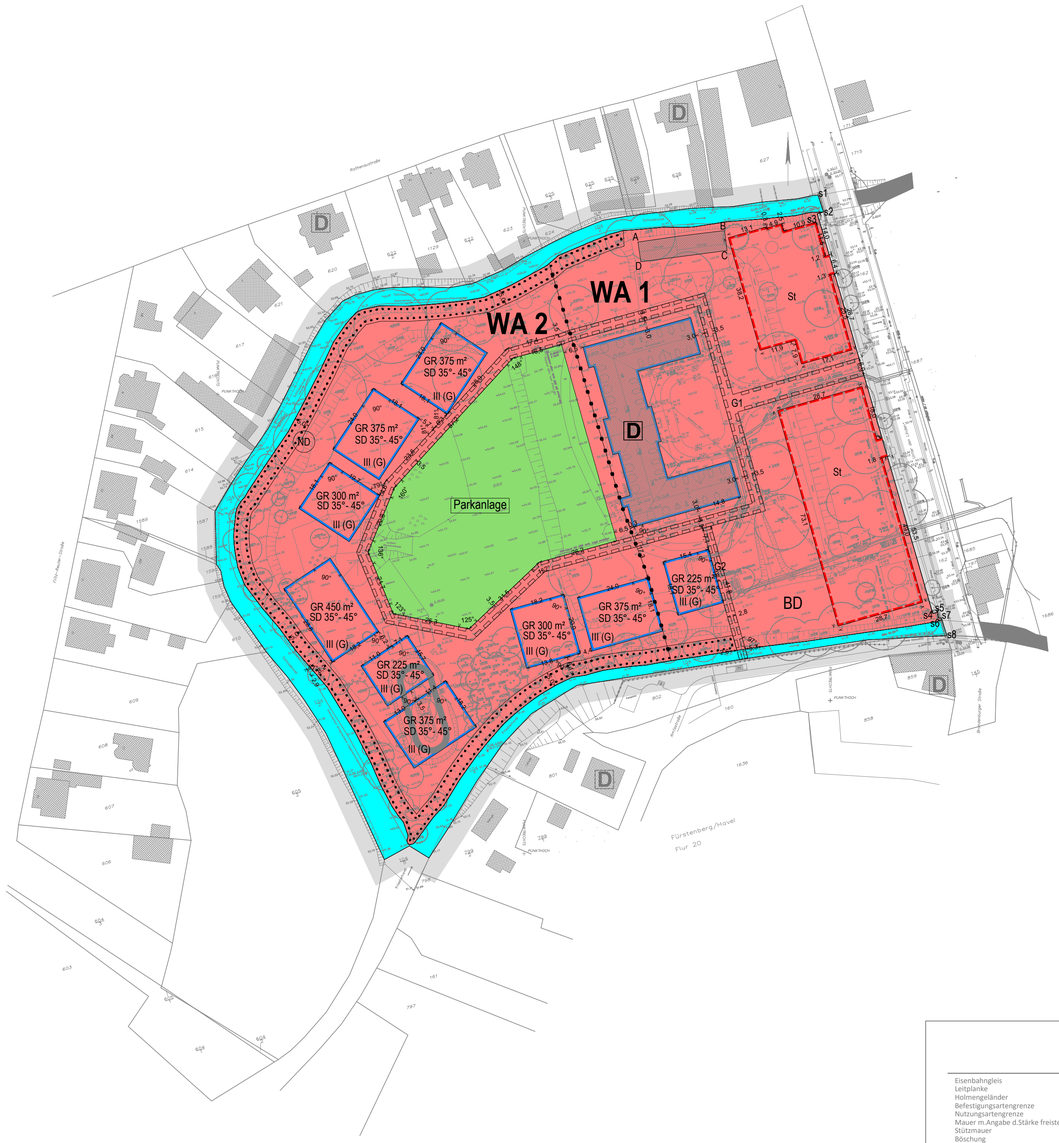
Planzeichnung



0 50 100

M 1:1000
Lageplan als Grundlage zum B-Plan
Topografie Stand: 19.03.2021
Kataster Stand: 04.08.2021

N

ENTWURF
nicht rechtsverbindlich

Legende

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Grünflächen

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

Wasserflächen

Wasserfläche (Gewässer der II. Ordnung)

Maß der baulichen Nutzung

GR 225 m² — Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in m² als Höchstmaß

III (G) — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. III). (G) Oberstes Vollgeschoss im Dachgeschoss gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9

Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Festsetzungen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15 "Schlossgrundstück"

Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

SD 35°- 45° — Festsetzung der Dachform als Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 35° bis 45°

Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

ND — Naturdenkmal

BD — Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodendenkmale Nr. 70250 und 70257

s1 — Verbindungspunkte für den Hinweis Nr. 2

Darstellungen ohne Normcharakter (Vermaßung)

10,7 — Länge in Metern

Winkel in Grad

ZEICHENERKLÄRUNG

ALLGEMEIN

Eisenbahngleis
Leitplanke
Holmengeländer
Befestigungsartengrenze
Nutzungsartengrenze
Mauer m.Angabe d.Stärke freistehend (0.25)
Stützmauer
Böschung
Hecke
Zaun

L=Laubbaum (geschützt) Krone=maßst.
N=Nadelbaum (geschützt) Krone=maßst.
Baum (ungeschützt) Krone=maßst.
Einzelgebüsch aufgemessen
U=Stammumfang , D=Stammdurchmesser

Medien (vorhanden):
Schmutzwasser-Kanal
Regenwasser-Kanal
Trinkwasser
Trinkwasser Lage unsicher
Ventilanbohrschelle mit Straßenkappe (VA)
Fernwärme

Höhe in Meter über Höhenbezug (• 32.13)
Poller
Masten: Holzmast (Fernmelde)
Stahlbetonmast (m.Leitungsr. Energiev.)
Stahlrohrmast (m.Lampe)
Stahlgittermast (m.Fahrdraht)
Funkmast
Feuermelder
Fernsprechstelle
Hausanschlußkasten (Energiev.)
Schaltschrank
Straßenenkkasten
Kilometerstein
Hinweistafel, Warntafel
Verkehrsampel
Warnlichtanlage für Bahnübergänge
Warnkreuz für Bahnübergänge
Schieber W=Wasser G=Gas
Wasserapfeiteile, Wasserpumpe
Merkstein,-säule,-tafel
Grundwasserbeobachtungsrohr
Hydrant unterirdisch / oberirdisch
Schacht
G = Gasversorgung
E = Elektrizitätsversorgung
W = Trink-und Nutzwasserv.
F = Fernmeldeanlage
H = Heizungsanlage
A = Abwasseranlage

Großpflaster/Kleinpflaster GP/KP
Mosaikpflaster MO
Lesepflaster LP
Ziegelpflaster ZP
Betonsteinpflaster BP
Altstadtpflaster AP
Straßenbeton SB
Plattenbeton PB
Bituminöser Belag BB
Plattenkunststein PK
Rasengitter RG
Wasserfläche
Laubwald
Nadelwald
Mischwald
Obstbäume
Gebüschfläche
Gartenland
Grünland

BAURECHT

Bauliche Anlage vorhanden
Bauliche Anlage beseitigen
Bauliche Anlage unterirdisch vorhanden

Höhe bauliche Anlagen:
Schnittlinie (Wand mit Dachhaut) SL
Wandhöhe WH
Traufhöhe, Firsthöhe TH, FH
Oberkante fertig Fußboden Erdgeschoß OKFFEG
Oberkante Decke OKD
Oberkante OK

GRENZDARSTELLUNG

Kreisgrenze (Stadtgrenze)
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
gepl. Flurstücksgrenze
Grenzpunkt
abgemarkt
nicht abgemarkt
Grenzlänge auf Basis von amtlichem Katasternachweis (-20.23-)
Grenzlänge auf Basis von nicht qualitätsarmem Katasternachweis (-20.2-)

MAßE UND ZAHLEN

graphisch ermitteltes Maß z.B. [10.20]
rechnerisch ermitteltes Maß z.B. (10.20)
manuell gemessenes Bandmaß z.B. *10.20
geplantes Maß z.B. 10.00
geplante/festgesetzte Höhe z.B. × 23.45
vorh. interpolierte Höhe z.B. • 32.15
(alle Maße in Meter)

DACHFORMEN

Satteldach SD
Walmdach WD
Zeltdach ZD
Pultdach PD
Runddach RD
Flachdach FD
Mansarddach MD

BAUARTEN

-Außenwände: Massiv M
Holz H
Asbest-Zement A
Blech B
Glas G
-Bedachung: Pfanne Pf
Pappe Pa
Asbest-Zement Az
Blech Bl
Beton Be
Schiefer Schi
Glas Gl
Plastik Pl

Im Übrigen gelten die entsprechenden Zeichenvorschriften ZV-Karte sowie die PlanzV90 und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Medieneintragung erfolgte nachrichtlich auf der Grundlage der von den Medienträgern zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen.
Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung (bzw. Ausfertigung) verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Die dargestellten Grenzen entsprechen dem Katasternachweis. Über die Lagerichtigkeit der in der Örtlichkeit eventuell vorhandenen Grenzzeichen wird keine Aussage getroffen.

Höhenbezug NHN Höhensystem DHHN2016

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

3. Als zulässige Grundfläche des Baudenkmals wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4. Ein Vortreten von Freisitzen über die Baugrenze des Baudenkmals ist zulässig, sofern die Grundfläche von 300 m² sowie eine Tiefe von 3,0 Metern nicht überschritten wird.

5. Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 überschritten werden.

6. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der Fläche St zulässig. Einzelne Stellplätze außerhalb der Flächen St können ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Die Fläche G1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von 3,5 m zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Die Fläche G2 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von 2,8 m zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

8. In der Fläche mit Pflanzbindung ist ein naturnah gestalteter Pflanzstreifen zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind höchstens 19 Freisitze mit einer Grundfläche von jeweils maximal 18 m² zulässig.

9. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt- Bauschall- dämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
   R'w, ges = La – KRaumart
   mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
   mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
   = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
   Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
   Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume beispielsweise durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

   Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

   Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15 "Schlossgrundstück" in Fürstenberg/Havel vom 21.01.2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

   Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

10. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

11. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen eine Höhe von maximal 4,0 m nicht überschreiten. Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und zu mindestens 50% zu begrünen. Es ist eine mindestens 8 cm dicke Substratschicht aufzubringen. Die festgesetzte Höhe darf durch technische Aufbauten und Schornsteine überschritten werden. Diese textliche Festsetzung gilt nicht für die Weiternutzung des Bestandsgebäudes innerhalb der Fläche A-B-C-D-A.

Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

1. Die Planung liegt im Bereich der Bodendenkmale Nr. 70250 und 70257. Entdeckungen von Bodendenkmälern sind der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).

2. Zwischen den Punkten s1-s2-s3-s4-s5-s6-s7-s8 ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig die Straßenbegrenzungslinie.

3. Das Schlossgebäude auf dem Grundstück ist als bauliches Einzeldenkmal auf der Landesdenkmalliste unter der ID-Nummer (MIDAS Obj. Nr.) 09165237 eingetragen.

Hinweise zum Arten- und Naturschutz

4. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatschG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatschG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben. (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

5. Gemäß §28 Abs. 2 BNatSchG sind die Beseitigung eines Naturdenkmals gemäß Baumuntersuchung vom 23.03.2021 (Stieleiche mit der Baumnummer 34) sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderungen eines Naturdenkmals führen können, verboten. Es gelten die Schutzmaßnahmen der DIN 18920.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1807)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5])

Verfahrensvermerke

1. **Katastervermerk**
   Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

   Fürstenberg, den ....
   Datum Hersteller der Planunterlage

2. **Ausfertigung**
   Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ... . .20... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

   Fürstenberg, den ....
   Datum Bürgermeister

3. **Bekanntmachung**
   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... . .20... im Amtsblatt der Stadt Fürstenberg Nr. .../... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

   Fürstenberg, den ....
   Datum Bürgermeister

Stadt Fürstenberg/ Havel

Bebauungsplan Nr.15 "Schlossgrundstück"

- ENTWURF -

Übersichtsplan
M 1:10.000
Kartengrundlage: LGB
(Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Stand: 15.08.2022