

## Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA-1 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelfgeschoss auszubilden, dessen Außenwände auf der Planstraße zugewandten Seite um jeweils mindestens 3,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- In der abweichenden Bauweise müssen Gebäude eine Mindestlänge von 16,0 m aufweisen. Die Gebäudelänge darf 50,0 m nicht überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- In dem räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- In dem WA-1 sind Außenwohnbereiche nur an der nach Osten gerichteten Gebäudeseite zulässig.
- Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die zeichnerisch festgesetzten (siehe Nebenzeichnung) maßgeblichen Außenlärmpegel La bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	
	$L_{A}$	dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80*

\* Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_{A} > 80$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

c) Zum Schutz vor Außenlärm gemäß DIN 4109-1 sollte mindestens ein schutzbedürftiger Raum in Wohnungen (bei Wohnungen mit bis zu zwei schutzbedürftigen Räumen) bzw. mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume (bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen) mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind solche Außenwände, deren Fassaden nicht zur Berliner Straße ausgerichtet sind.

d) Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 50 dB sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind sieben Bäume gemäß der Bauschutzsatzung Fürstenberg/Havel zu pflanzen.
  - In den Baugebieten ist je angefangene 300 qm Baugrundstückfläche ein Baum gemäß der Bauschutzsatzung Fürstenberg/Havel zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden und der Bauschutzsatzung Fürstenberg/Havel entsprechen, können angerechnet werden.
  - In den Baugebieten WA-1 und WA-2 sind mindestens 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt mindestens 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Im räumlichen Geltungsbereich sind Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zieraufflage auf Sperrfolie (Folie, Vlies) nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)
- Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche A ist ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der betroffenen Versorgungsträger zu sichern.  
Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche B ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung des Flurstücks 1681 der Flur 22, Gemarkung Fürstenberg/Havel zu sichern.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## Hinweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung Fürstenberg/Havel in der Fassung vom 15. Dezember 2010.

## Rechtsgrundlage

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**PlanZV** - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

**Baumschutzsatzung Fürstenberg/Havel** - Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Fürstenberg/Havel (Baumschutzsatzung) vom 15. Dezember 2010.

## 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.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
Öffentlich bestellte  
Vermessungsingenieurin



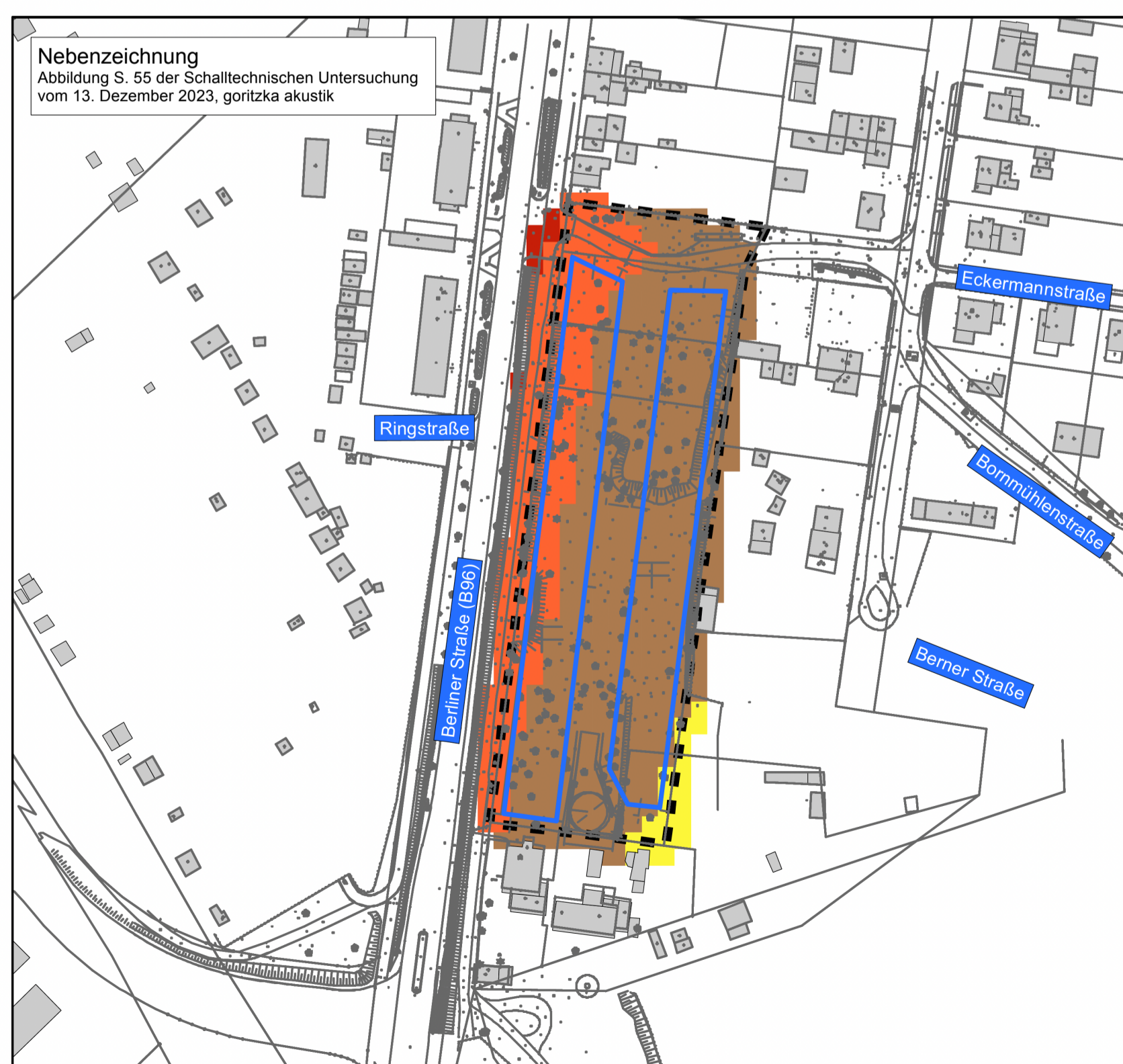
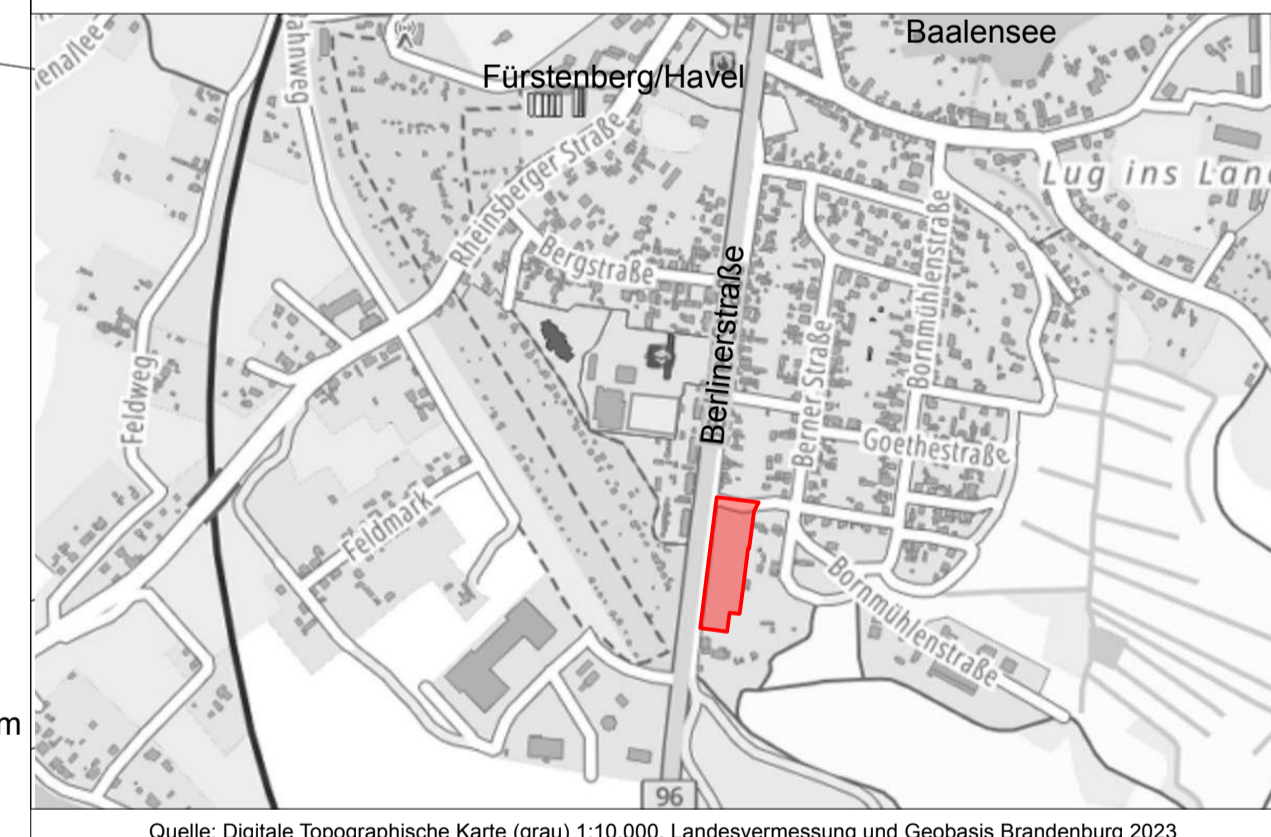
## Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung
  - z.B. WA-1 Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  - z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
  - III zwingende Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)
  - z.B. OK 80,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Firsthöhe (FH) in Meter über NHN im DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen
  - Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 

Art der baulichen Nutzung		Nutzungsschablone
GRZ	Zahl der Vollgeschosse	
Bauweise	Höhe baulicher Anlage	

  - z.B. A Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche mit Buchstabierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - 10,4 m Bemaßung in Metern

## Übersicht Plangebiet



**Legende**

- umgebende Bebauung
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Baufeld

**Lärmpegelbereich (LPB)**

- LPB I [bis 55 dB(A)]
- LPB II [56 bis 60 dB(A)]
- LPB III [61 bis 65 dB(A)]
- LPB IV [66 bis 70 dB(A)]
- LPB V [71 bis 75 dB(A)]
- LPB VI [76 bis 80 dB(A)]
- LPB VII [> 80 dB(A)]

Beurteilungszeit: tags (06:00 bis 22:00 Uhr)  
Berechnungsrastrer: 5 m x 5 m  
Berechnungshöhe: 4 m über Gelände  
Emission: res. Außenlärmpegel

**Lärmpegelbereiche (LPB) - tags**

16798 Fürstenberg / Havel  
Bebauungsplan Nr. 18  
Wohngebiet Eckermannstraße

Projekt-Nr.: 6768 | Version 1.0

Maßstab: 1:2.000  
Lagestatus: UTM03  
Höhensystem: DHHN2016

Auftraggeber: Ralibsona Projektentwicklung KG Kumpfmühler Straße 5 93047 Regensburg

Ersteller: gortzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Handelsplatz 1 04319 Leipzig

gortzka akustik

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet Eckermannstraße" wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom \_\_\_\_\_ übereinstimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Fürstenberg/Havel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Fürstenberg/Havel vom \_\_\_\_\_ 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. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Fürstenberg/Havel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die am \_\_\_\_\_ (AZ.: \_\_\_\_\_) seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 "Wohngebiet Eckermannstraße", mit dem hierzu ergangenen Feststellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom \_\_\_\_\_ übereinstimmt.

Ausgefertigt, am \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 18 "Wohngebiet Eckermannstraße" sowie die Stelle, bei der die Aufstellung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Internet auf der Webseite der Stadt Fürstenberg/Havel 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. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Fürstenberg/Havel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Stadt Fürstenberg/Havel**

**Bebauungsplan Nr. 18**  
**"Wohngebiet Eckermannstraße"**

Fassung: 17. März 2026

Planungsträger:  
Gemeinde Fürstenberg/Havel  
Markt 1  
16798 Fürstenberg/Havel

ENTWURF  
noch nicht rechtsverbindlich!

Bebauungsplan:  
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin