



Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauGB)**

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäudelänge entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen parallel zu dieser, darf 18,0 m nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die mindestens 2,0 m hinter die Hauptflucht von Gebäuden zurücktreten, müssen nicht auf die festgesetzte Gebäudelänge angerechnet werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften zur offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Größe der Wohnbaugrundstücke 700 m² nicht unterschreiten.
- 1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können bis zu vier Wohnungen zugelassen werden.

**2. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

- 2.1 Entlang der Steinförder Straße und des Waldweges sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.

**3. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)**

- 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden als Dachgeschoss, das auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt ist.
- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf der Abstand zwischen der Fußbodenoberkante des obersten zulässigen Vollgeschosses und der Dachtraufe 1,2 m nicht überschreiten.
- 3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Neigung von Dachflächen mit einer Größe von über 25 m² 40 Grad nicht überschreiten und 55 Grad nicht überschreiten. Bei Mansarddächern, die eine Giebelwand zur Straße haben, können ausnahmsweise Dachneigungen zwischen 25 Grad und 75 Grad zugelassen werden.
- 3.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachflächen mit einer Neigung von 25 Grad oder mehr mit roten, anthraziten bzw. dunkelgrauen oder schwarzen Dachsteinen einzudecken.
- 3.5 Die der Steinförder Straße oder dem Waldweg zugewandten Wandflächen, d.h. Wandflächen, die mit der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie der Steinförder Straße oder des Waldweges einen Winkel von weniger als 75 Grad einschließen und von diesen nicht weiter als 20 m entfernt liegen, sind zu mindestens 75% als hell getönte Putzflächen auszubilden: zulässig sind alle Farben nach dem „Natural Color System“ (NCS), die einen Schwarzanteil von 4-8 % sowie einen Buntanteil von höchstens 2 % aufweisen. Ausnahmsweise können auch Fassaden in anderen Materialien, die eine vergleichbare Helligkeit aufweisen, zugelassen werden.
- 3.6 Fenster in den der Steinförder Straße oder dem Waldweg zugewandten Wandflächen nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 3.5 sind in stehenden Formaten auszubilden.
- 3.7 Einfriedungengegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen den Grundstücken bis zu einem Abstand von 20 m zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie sind nur in Form von Hecken oder Zaunanlagen, die Durchblicke ermöglichen, zulässig. Die Höhe von Einfriedungen darf das Maß von 1,30 m nicht überschreiten.

**4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 4.1 Die Flächen mit der Bezeichnung „L“ sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers zu belasten.
- 4.2 Die Fläche mit der Bezeichnung „GFL“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Am Röblinsee Nr. 8 (Flurstück 169) zu belasten.

**5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 5.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind als bauliche Anlagen nur Spielgeräte, Zäune bis zu einer Höhe von 1,30 m, befestigte Aufenthaltsflächen bis 10 m² sowie Fußwege zulässig. Entlang des Waldweges ist eine Zufahrt je angrenzendes Grundstück zulässig, wenn die Länge der Zufahrt 12 m und ihre Breite 3 m nicht überschreitet.

**6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 6.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mehr als 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe bzw. bei Kiefern einer Pflanzhöhe von mindestens 225 cm sowie je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzungen können auch auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ vorgenommen werden; Pflanzungen im Bereich von eingetragenen Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechtflächen sind generell unzulässig. Vorhandene Bäume in den allgemeinen Wohngebieten und auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ mit einem Stammumfang von mehr als 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 6.2 In der Planstraße 1 und 2 sind mindestens 10 Bäume entsprechend der Pflanzenliste 3 mit einem Stammumfang von mehr als 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 6 m² großen unversiegelten Pflanzfläche zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sind anzurechnen.

**7. Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 7.1 Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgang ist innerhalb der Fläche Ersatz zu pflanzen. Auf den privaten Grünflächen können für die Anlage von Wegen und befestigten Aufenthaltsflächen bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² sowie für Einfriedungen in Form von Zäunen Ausnahmen von der Erhaltungsbindung zugelassen werden.

**8. Sonstige Festsetzungen**

- 8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung - Steinförder Straße / Waldweg“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Röblinseesiedlung - Mitte“ der Stadt Fürstenberg/Havel außer Kraft.

**Hinweise**

**1. Bodendenkmal**

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen nördlich der Steinförder Straße befinden sich vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70208, einer Siedlung der Bronze- und Eisenzeit. Hier bedürfen Erdarbeiten aller Art nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel. Mit Auflagen zu einer kostenpflichtigen archäologischen Baubegleitung muss gerechnet werden. Die weiteren Regelungen des Denkmalschutzgesetzes z.B. zur Anzeige- und Abgabepflicht von Bodenbefunden sind zu beachten.

**2. Höhenbezug**

Das Plangebiet liegt in einer Höhe von rund 55 m über Normalhöhennull (NHN) an der nördlichen Plangebietsgrenze und bis zu 70 m über NHN an der südlichen Plangebietsgrenze. Die Steinförder Straße und die Straße „Waldweg“ befinden sich in einer Höhe von rund 63 bis 66 m über NHN. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich insofern aus der Differenz der festgesetzten Firsthöhe über NHN und der Höhenlage der Geländeoberfläche über NHN auf dem jeweiligen Baugrundstück.

**Pflanzenlisten**

**Pflanzenliste 1**

- Kiefer
- Rot-Buche
- Hängebirke
- Traubeneiche
- Spitzahorn
- Hainbuche
- Stieleiche
- Zitterpappe
- Winterlinde
- Pinus sylvestris
- Fagus sylvatica
- Betula pendula
- Quercus petraea
- Acer platanoides
- Carpinus betulus
- Quercus robur
- Populus tremula
- Tilia cordata

**Pflanzenliste 2**

- Hundsrose
- Flieder
- Gewöhnliche Hasel
- Eingrifflige Weißdorn
- Holunder
- Kornelkirsche
- Hartriegel
- Wolliger Schneeball
- Rosa canina
- Syringa vulgaris
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Sambucus nigra
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Virburnum lantana

**Pflanzenliste 3**

- Winterlinde
- Europäische Linde
- Hängebirke
- Eingrifflige Weißdorn
- Zweigrifflige Weißdorn
- Tilia cordata
- Tilia x vulgaris
- Betula pendula
- Crataegus monogyna
- Crataegus laevigata



**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - WA 1 bzw. WA 2

**Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

- 0,2 / 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,35 / 0,5 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- II Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- FH 77,0 m Firsthöhe in m über NHN (§ 18 BauNVO)
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO)

**Überbaubare Grundstücksflächen**

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Verkehrsflächen**

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Grünfestsetzungen, Naturschutz und Landschaftspflege**

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung, hier [Naturnahe Parkanlage]
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung, hier [Garten]
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltungsbindung für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**Sonstige Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrecht zu belastende Fläche
- G = Gehrecht; F = Fahrrecht; L = Leitungsrecht
- (G) Gestaltungsfestsetzung gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 3.1 bis 3.6

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Hauptabwasserleitung, unterirdisch
- (BD) Bodendenkmal Nr. 70208 (siehe Hinweis)

**Plangrundlage**

- Nadelbaum mit Bestimmung der Art und des Stammumfangs bzw. Durchmessers
- Laubbaum mit Bestimmung der Art und des Stammumfangs bzw. Durchmessers
- Böschungsverlauf
- Straßen (durchgängig) und Wege (gestrichelt)
- Gebäude mit Angabe der Nutzungsart sowie der Hausnummer
- Traufhöhe bzw. Firsthöhe von Gebäuden (über NHN)
- Höhe am Messpunkt (über NHN)
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Grenzstein

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält geobüchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 8) geändert worden ist) und die Planzeichnungsverordnung 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.



**Stadt Fürstenberg/Havel**

Bebauungsplan Nr. 11.1

„Röblinseesiedlung - Steinförder Straße / Waldweg“

<p>Regioteam - Spath+Nagel Bundesplatz 8 10715 Berlin post@regioteam-berlin.de</p>	<p>Maßstab 1:1.000</p>
<p>Plangrundlage: ÖbVI Thomas Kühl; Januar 2020 Höhenbezugssystem: DHHN 2016</p>	<p>Entwurf zur öffentlichen Auslegung Stand: 31.03.2023</p>