



Legende

Art der baulichen Nutzung

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet 1
- WA 2** Allgemeines Wohngebiet 2

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 Höchstmaß
- III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. III).

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
- Brückenbauwerk über dem Gewässer
- 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°
- (G) (G) Oberstes Vollgeschoss im Dachgeschoss gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10

Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

- ID** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- ND** Naturdenkmal
- BD** Im Plangebiet liegen die Bodendenkmale Nr. 70250, 70257, 70259 und 70260
- s1** Verbindungspunkte für die textliche Festsetzung Nr. 12

Darstellungen ohne Normcharakter (Vermaßung)

- 10.7 Länge in Metern
- Winkel in Grad



gehört zum Bereich
vom 08.11.2023
P.H.S.P.

ZEICHENERKLÄRUNG

ALLGEMEIN

| | | | | |
|---------------------------------------|--|-------|----------------------------|--------|
| Eisenbahngleis | Höhe in Meter über Höhenbezug | 32.13 | Großpflaster/Kleinpflaster | GP/KKP |
| Leitplanke | Poller | | Mischpflaster | MP |
| Holzengeländer | MastesHolzstamm (Farnmelde) | | Lesepflaster | LP |
| Befestigungsartengrenze | Stahlbetonmast (m. Leittung, Energie) | | Ziegelpflaster | ZP |
| Nutzungsgartengrenze | Stahlgittermast (m. Leittung) | | Betonsteinpflaster | BP |
| Mauer m. Angabe d. Stärke freistehend | Stahlgittermast (m. Fahrdraht) | | Altschieferpflaster | AP |
| Stützmauer | Funkmast | | Strassenbeton | SB |
| Böschung | Funkmast | | Plattenbeton | PB |
| Hecke | Fernsprechanlage | | Blumenstreifen Belag | BB |
| Zaun | Hausanschlusskasten (Energie) | | Plattensteinbelag | PK |
| | Schaltkasten | | Rosengitter | RG |
| | Strassenkasten | | Wasserfläche | WG |
| | Klimasterne | | | |
| | Hinweistafel, Wärmefel | | | |
| | Wärmtischanlage für Bahnübergänge | | | |
| | Werkzeug für Bahnübergänge | | | |
| | Scheiter W-Wasser = Gas | | | |
| | Wasserzopfasteile, Wasserpumpe | | | |
| | Markstein - Kiste - Tafel | | | |
| | Grundwasserbeobachtungsrohr | | | |
| | Schacht | | | |
| | G = Gasversorgung F = Fernmeldeanlage | | | |
| | E = Elektrizitätsversorgung = Heizungsanlage | | | |
| | W = Trink- und Nutzwasser Abwasseranlage | | | |

BAURECHT

| | |
|--|---|
| Bauliche Anlage vorhanden | Höhe bauliche Anlagen: Schnittlinie (Wand mit Dach), Wandhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe, TH, FH |
| Bauliche Anlage beseitigen | Oberkante fertig Fußboden, OKFFED |
| Bauliche Anlage unterirdisch vorhanden | Erdgeschöß, OKD |
| | Oberkante Decke, OKD |
| | Oberkante, OK |

| GRENZDARSTELLUNG | MAßE UND ZAHLEN | DACHFORMEN | BAUARTEN |
|---------------------------|------------------------------|------------|-----------------------|
| Kreisgrenze (Stadtgrenze) | graphisch ermitteltes Maß | SD | - Außenwändelstein M |
| Gemeindengrenze | z.B. (10,20) | WD | Holz H |
| Gemarkungsgrenze | rechnerisch ermitteltes Maß | WD | Asbest-Zernem A |
| Flurgrenze | z.B. (10,20) | ZD | Blech B |
| Flurstücksgrenze | monoval gemessenes Bandmaß | PD | Glas C |
| gepl. Flurstücksgrenze | z.B. 10,20 | PD | - Bedachung/Pfanne Pf |
| Grenzpunkt abgemerkt | geplantes Maß | PD | Pappe Pa |
| nicht abgemerkt | z.B. 10,00 | PD | Asbest-Zernem AZ |
| | geplante / festgesetzte Höhe | RD | Blech B |
| | z.B. 123,45 | RD | Beton Be |
| | vorr. interpolierte Höhe | FD | Schiefer Sch |
| | z.B. 32,15 | FD | Glas G |
| | (aus Maß in Meter) | MD | Plastik Pl |

Im Übrigen gelten die entsprechenden Zeichenschriften (Z)-Karte sowie die PlanNVO und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Maßstabangabe erfolgt hinsichtlich der Grundstücke, die von den benachbarten zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen. Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass das dargestellte Bauplanbild frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung (bzw. Ausrüstung) verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich. Die dargestellten Grenzen entsprechen dem Katasterstand. Über die Lagegenauigkeit der in der Ortskarte eventuell vorhandenen Grenzzeichen wird keine Aussage getroffen. Höhenbezug NN = Höhensystem DHHN2016

Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
- 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.
- Als zulässige Grundfläche des Baudenkmals wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Ein Vortreten von Freizeiten über die Baugrenze des Baudenkmals ist zulässig, sofern die Grundfläche von 300 m² sowie eine Tiefe von 3,0 Metern nicht überschritten wird.
- Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 60 vom Hundert überschritten werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der Fläche St zulässig. Einzelne Stellplätze außerhalb der Flächen St können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 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.
- In der Fläche mit Pflanzbindung ist ein naturnah gestalteter Pflanzstreifen zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind höchstens 19 Freizeite mit einer Grundfläche von jeweils maximal 18 m² zulässig.
- 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 luftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume beispielsweise durch den Einsatz von schalldämmten 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 Sicherheitsbeurteilungswerte zwingend zu beachten.

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

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

- Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.
- 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 Weiterverwendung des Bestandsgebäudes innerhalb der Fläche A-B-C-D-A.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1-s2-s3-s4-s5-s6-s7-s8 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

- Die Planung liegt im Bereich der Bodendenkmale Nr. 70250, 70257, 70259 und 70260. Entdeckungen von Bodendenkmälern sind der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSHG).
- 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

- 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).
- Gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG sind die Beseitigung eines Naturdenkmals gemäß Baununtersuchung vom 23.03.2021 (Stilleiche 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), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzienerverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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

- Satzungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 11.09.2022 mit Beschluss Nr. 39/2022 als Satzung beschlossen.
Fürstenberg/Havel, den 09.09.2023 Datum
Bürgermeister
- 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/Havel, den 16.08.2023 Datum
Hersteller der Plangrundlage
- Genehmigung**
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.08.23 wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.11.23 genehmigt. Die Maßgaben und Auflagen wurden erfüllt. Dies wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 16.01.23 bestätigt.
Fürstenberg/Havel, den 28.11.2023 Datum
Bürgermeister
- Ausfertigung**
Es wird bestätigt, dass der am 01.11.23 (Az. 51/23) seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Bebauungsplan Nr. 15 "Schlossgrundstück" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.09.2022 übereinstimmt.
Fürstenberg/Havel, den 28.11.2023 Datum
Bürgermeister
- 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 01.12.2023 im Amtsblatt der Stadt Fürstenberg Nr. 112 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/Havel, den 04.12.2023 Datum
Bürgermeister

Stadt Fürstenberg/ Havel

Bebauungsplan Nr.15 "Schlossgrundstück"

- Satzungs exemplar -



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

Stand: 16.08.2023