

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark"

Teil A. Zeichnerische Festsetzungen



Legende

Art der baulichen Nutzung

- Reine Wohngebiete für
 - Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (WR 1)
 - Reine Wohngebiete (WR2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (hier: LSG "Fürstenberger Wald- und Seengebiet")

sonstige Planzeichen

- Anpflanzung Bäume
- Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)

Kennzeichnungen

- 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 Zurordnungswertes Z1.1 nach LAGA M20 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 Baufeldern sind grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Sperrzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen. Aufgrund der Vorkommen von Brutvögeln soll die Sperrregelung auch auf umzuwandlenden 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.

Hinweis: Pflanzenliste geeigneter heimischer Gehölze

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus ovellana | Haselnuss |
| Euonymus europaea | Pflaumenblüten Wildrosen |
| Rosa spec. | Arten Purgier-Kreuzdorn |
| Rhamnus cathartica | 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 sylvestris agg. | Wild-Birne |
| Pyrus pyraeaster agg. | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Prunus padus | Vogelkirsche |
| Prunus avium | |

1. Art der baulichen Nutzung
 Reine Wohngebiete
 a) WR 2
 Das Baugelände "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.
 Ausnahmsweise 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.
 Nicht zulässig sind
 -Anlagen für sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)
 a) Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Grundfläche
 Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gilt
 -in dem Reinen Wohngebiet
 GRZ = 0,4 / GFZ = 1,2
 b) Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
 - im WR2 : II
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 dem Baugelände "WR2" 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.
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 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sowie von Kfz-Stellplätzen und deren Zufahrten innerhalb der festgesetzten Baugelände ist nur luft- und wasserdrillig unter der Verwendung von ungebundenen Bettungs- und Fugmaterialien zulässig.
7. Kompensationsmaßnahmen für Bodenversiegelung
 7.1 Kompensationspflanzungen
 Pflanzung sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Pflanzgüteklasse durchzuführen.
 Qualität:
 Sträucher: verpflanzte Sträucher Höhe 40-60cm.
 Bäume: Hochstämmen in der Qualität 2x verpflanzte, Stammumfang 12-14 cm
 Anstelle oder in Ergänzung von Kompensationspflanzungen nach 7.1.2 können auch Entsiegelungsmaßnahmen gem. 7.2 durchgeführt werden.

- 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 7.1.2 Pflanzungen in den Baugeländen
 Für die nicht durch eine Entsiegelungsmaßnahme gemäß 7.2 kompensierbare Neuversiegelung sind je angefangene 50m² neu versiegelter Fläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum sowie eine flächige Laubgehölzpflanzung im Umfang von mindestens 10 m², unter Verwendung hochwachsender einheimischer und standortgerechter Straucharten, innerhalb der Baugelände anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.2 Entsiegelung
 Je Quadratmeter neu versiegelter Bodenfläche ist ein Quadratmeter Bestandsversiegelung im Pflanzgebiet oder auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen dauerhaft zu entsiegeln. In Ergänzung oder an Stelle der Entsiegelungsmaßnahme kann auch eine Kompensationspflanzung gem. 7.1.2 durchgeführt werden.

8. Klarstellende Festsetzung
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 1. Änderung "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark" werden die davon berührten Teilbereiche der rechtskräftigen Satzungen des Bebauungsplanes "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark" vollständig aufgehoben. Danach gelten für diese Teilbereiche die Festsetzungen des Bebauungsplanes "1. Änderung Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark"



1. Änderung "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark"

Maßstab 1: 1.000

Entwurf 09.01.2023

Plangrundlage: ALKIS 05, August 2019

Verfahrensvermerk
 Satzungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 28.05.2020 mit Beschluss Nr. als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

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.

Datum / Siegel Der Bürgermeister

Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlagen 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.

(Ort, Datum) Unterschrift Siegelabdruck

Ausfertigungsvermerk
 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.

ausgefertigt: Datum / Siegel Der Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Fürstenberg/Havel Nr. am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam in Kraft getreten.

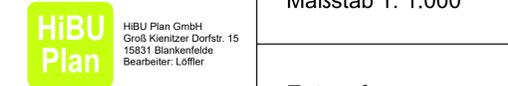
Datum / Siegel Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (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)



HIBU Plan GmbH
 Groß Kienitzer Dorfstr. 15
 15831 Blankenfelde
 Bearbeiter: Löffler