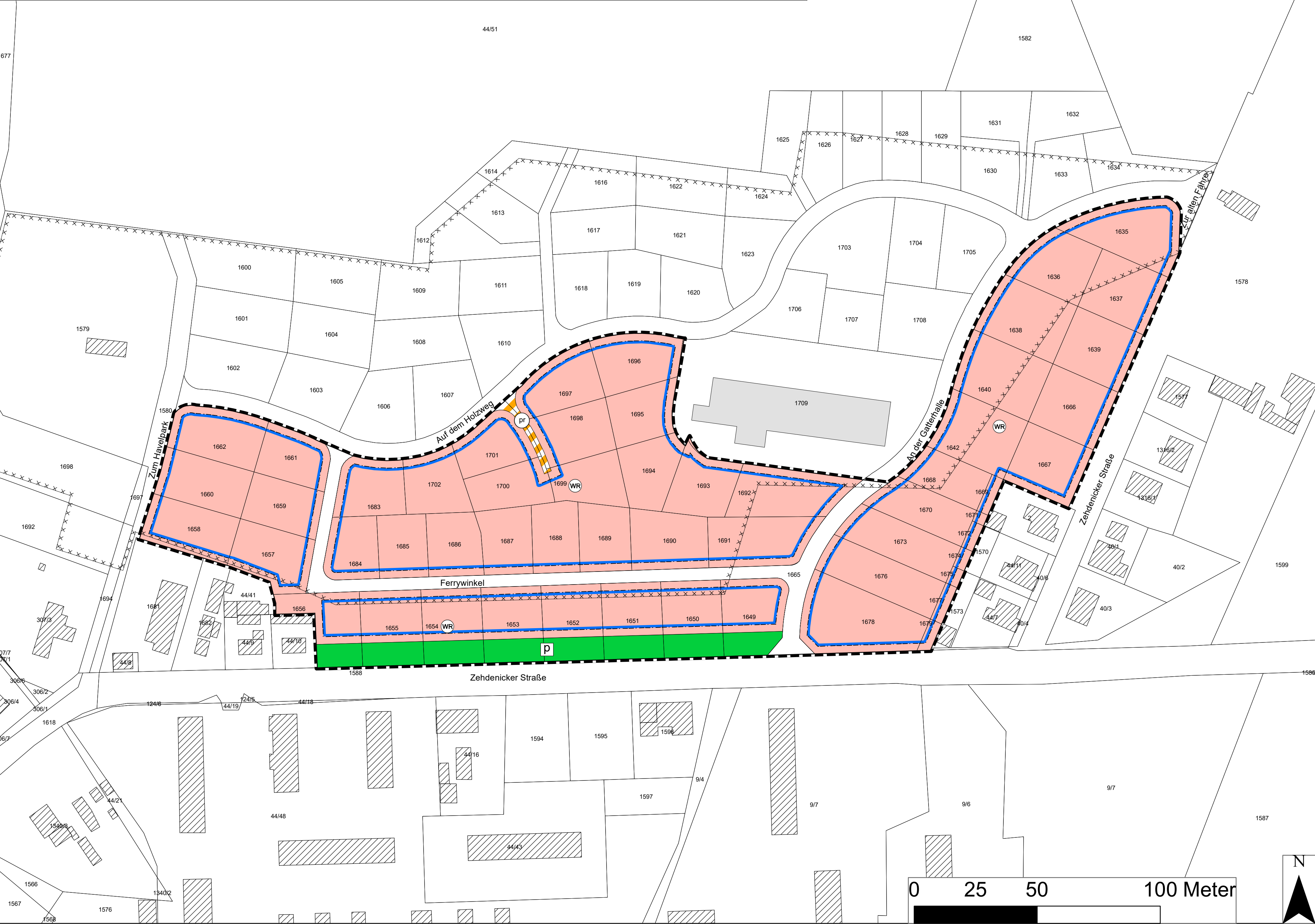


1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark"

Teil A. Zeichnerische Festsetzungen



Legende

Art der baulichen Nutzung

- Reines Wohngebiet
- Verkehrsfl. mit privater Zweckbestimmung (§9 BauGB)

Grünfläche

- private Grünfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

sonstige Planzeichen

- Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)

Kennzeichnungen

- Grenze der Altlastenverdachtsfläche "ehemaliges Sägewerk"
- ALKAT-Nr. 0336653182

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (WR)

a) Das Baugebiet "WR" wird nach Maßgabe der Planzeichnung als Reine Wohngebiete festgesetzt (§ 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

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gilt

-in dem Reinen Wohngebiet
GRZ = 0,3

b) Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:

- im WR : 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. Zahl der Wohnung in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Reinen Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können bei Doppelhäusern bis zu vier Wohnungen zugelassen werden.

5. Garagen und Stellplätze (§12 Abs. 2 und 6 BauNVO)

In dem Baugebiet "WR" ist pro angefangene 500m² Grundstücksfläche nur ein Stellplatz und eine geschlossene Garage zulässig.

6. Kompensationsmaßnahmen für Bodenversiegelung

a) Kompensationspflanzungen
Pflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Pflanzgutqualität durchzuführen:

Qualität:

Straucher: verpflanzte Straucher Höhe 40-60cm.

Bäume: Hochstämme in der Qualität 2x verpflanz, Stammumfang 12-14 cm

b) Pflanzungen in den Baugebieten

Für die nicht durch eine Entseigelungsmaßnahme gemäß 6c kompensierbare Neuversiegelung sind je angefangene 50 m² neu versiegelter Fläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum sowie eine flächige Laubholzpflanzung im Umfang von mindestens 10 m², unter Verwendung hochwachsender einheimischer und standortgerechter Straucharten gemäß der Pflanzliste, innerhalb der Baugebiete anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

c) Entseigelung

Je Quadratmeter neu versiegelter Bodenfläche ist ein Quadratmeter Bestandsversiegelung im Plangebiet oder außerhalb des Geltungsbereiches dauerhaft zu entsiegeln. In Ergänzung oder an Stelle der Entseigelungsmaßnahme kann auch eine Kompensationspflanzung gem. 6a durchgeführt werden.

7. Private Grünfläche

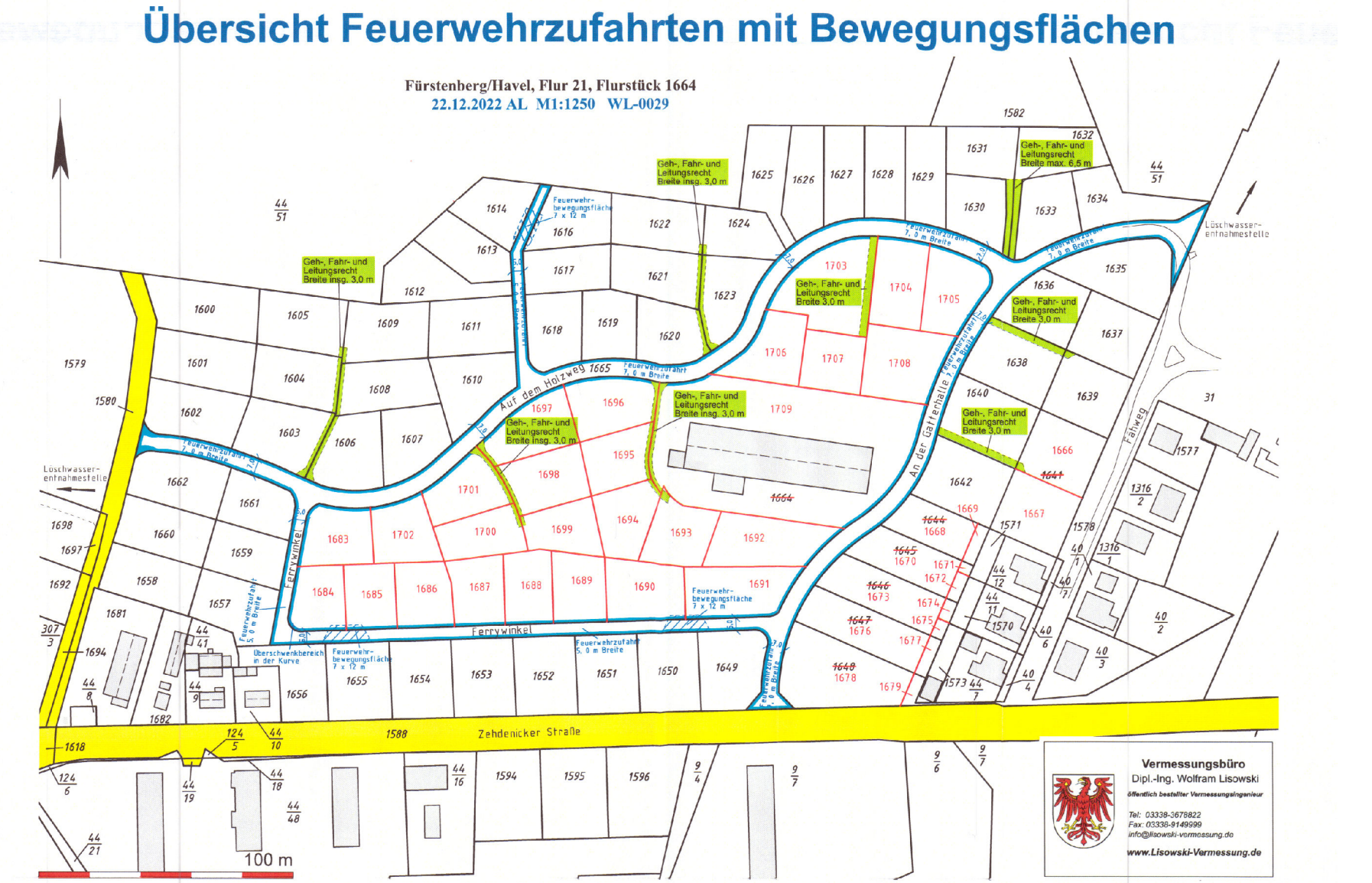
Auf der privaten Grünfläche sind als bauliche Anlagen nur Spielgeräte, Zäune bis zu einer Höhe von 1,30 m, und befestigte Aufenthaltsflächen bis 10 m² zulässig. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträucher ist die unter Hinweis zu findende Pflanzliste zu berücksichtigen.

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark"

Verfahrensvermerke		
Satzungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am mit Beschluss Nr. als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.		
Datum / Siegel	Der Bürgermeister	
Genehmigung Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde mit dem Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom genehmigt. Die Maßgaben und Auflagen wurden erfüllt. Dies wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom bestätigt.		
Datum / Siegel	Der Bürgermeister	
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.		
(Ort; Datum)	Unterschrift	Siegelabdruck

Ausfertigungsvermerk Es wird bestätigt, dass der am 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 BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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. BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]). PlanZV - Planzeichenverordnung 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.		



Hinweis zum Artenschutz
Alle Arbeiten zum Abriss von Gebäuden und Maßnahmen zur Beseitigung von Bäumen und zur sonstigen Freimachung von Bauflächen sind grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Sperrzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen. Aufgrund der Vorkommen von Brutvögeln soll die Sperrregelung auch auf umzuwandelnden 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: Pflanzliste geeigneter heimischer Gehölze

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus ovellana | Haselnuss |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen Wildrosen |
| Rosa spec. | Arten Purgier-Kreuzdorn |
| Rhamnus cathartica | Schwarzdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |

- | | |
|-----------------------|----------------------------|
| Einheimische Bäume | |
| Acer plantanoides | Spitzahorn |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Molus sylvestris agg. | Wild-Äpfel |
| Pyrus pyrastris agg. | Wild-Birne |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |

Stadt Fürstenberg/Havel	
1. Änderung "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark"	
	HiBU Plan GmbH Groß Kienitzer Dorfstr. 15 15831 Blankenfelde Bearbeiter: Löffler
Maßstab 1: 1000	
Plangrundlage: ALKIS 05.09.2023	
Entwurf 15.11.2023	