



Übersichtsplan M 1 : 2000
 Rechtskräftiger genehmigter Bebauungsplan Nr. 2-1
 "Ferienhaussiedlung Plan" i. d. F. vom Juli 2007

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sondergebiet - Ferienhausgebiet mit Gebietsbezeichnung (§ 10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,2 Grundflächenzahl - GRZ
 II Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

4. Nutzungsschablone
 Baugebiet mit Gebietsbezeichnung

Baugebiet mit Gebietsbezeichnung	
GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Dachform Hauptgebäude	Bauweise
Dachform Nebengebäude	

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie
 Fußgängerbereich
 Verkehrsberuhigter Bereich

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Parkanlage

7. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 Flächen für Wald

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 81 BbgBauO)
 SD Dachform Satteldach
 PD Dachform Pultdach

11. Nachrichtliche Übernahmen
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 Landschaftsschutzgebiet - LSG (§ 9 Abs. 6 BauGB)

12. Darstellungen ohne Normcharakter
 Flurstücke mit Flurstücksnummer
 Gebäudebestand / eingem. Bäume
 Vermaßung in Meter
 Flächenbezeichnungen

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Fürstenberg/ Havel, den öff. bestellter Vermesser

2. Der Änderungsbebauungsplan Nr. 2-2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom genehmigt.

Die Satzung über den Änderungsbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Fürstenberg/ Havel, den Bürgermeister

3. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Fürstenberg/ Havel, den Bürgermeister

2. Mindestmaße für Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
 Baugrundstücke für Ferienhäuser müssen mindestens 300 m² groß sein. Bei einer Hausgrundfläche der Ferienhäuser von mehr als 70 m² muss das Baugrundstück mindestens 450 m² und bei einer Hausgrundfläche von mehr als 100 m² mindestens 500 m² groß sein.

3. Gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) BbgBauO)
3.1 Dächer
 Die zulässige Dachform von Hauptgebäuden ist ausschließlich das Satteldach. Bei Nebengebäuden sind ausschließlich Sattel- und Pultdächer zulässig. Dachflächen in den Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.2 mit einer Neigung von mehr als 25 Grad sind mit roten Dachsteinen einzudecken. Dies gilt nicht für Dachflächen mit einer Fläche von weniger als 10 qm. Blaue, gelbe, grüne und violette sowie glasierte Dachendeckungen sind in allen Baugebieten unzulässig. Der horizontale Überstand des Daches über die Außenfläche der Wand darf auf allen Seiten höchstens 0,50 m betragen. Dies gilt nicht über Terrassen. Abweichend von den gestalterischen Vorgaben sind solartechnische Anlagen grundsätzlich zulässig.

3.2 Dachaufbauten
 In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 1.2 sind Gauben nur in Form von Schiepp- und Giebelgauben zulässig.

3.3 Fassaden
 In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 1.2 ist als Fassadenmaterial Holz zu verwenden.

3.4 Einfriedungen
 An öffentlichen Verkehrsflächen und/oder öffentlichen Grünflächen sind in den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 1.2 ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m aus Naturholz zulässig. Einfriedungen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen und/oder öffentlichen Grünflächen liegen sind abweichend von Satz 1 auch als Maschendrahtzaun zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

3.5 Fenster
 In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 1.2 sind ausschließlich stehende oder durch Unterteilung in stehende Formate gegliederte Fensterformate zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen

4.1 Mindestbepflanzung von Ferienhausgrundstücken (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 Pro angefangene 60 m² überbaute Grundfläche sind mindestens 3 Gehölze der Artenliste III zu pflanzen.

Artenliste III: Gehölze

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides*	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina*	Hunds-Rose
Rosa corymbifera*	Hecken-Rose
Rosa tomentosa*	Filz-Rose
Syringa vulgaris	Flieder

* nur an besonnten Standorten
 - Mindestqualität Sträucher (außer Rosen): 2 x v., m.B., 80 - 100 cm hoch

4.2 Entwicklung eines Waldmantels (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Die Fläche C ist mit einer Pflanze pro 5 m² mit Gehölzen der Artenliste III zu bepflanzen. Die Pflanzung ist langfristig zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang von Gehölzen, sind diese zu ersetzen.

4.3 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Auf der Fläche H sind 20 Gehölze (Artenliste III) zu pflanzen, vorhandene Gehölze/Bäume sind zu erhalten. Die verbleibenden Flächen zwischen den Gehölzen sind mit Wiesensaatgut anzusäen.

Artenliste III: Gehölze

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides*	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina*	Hunds-Rose
Rosa corymbifera*	Hecken-Rose
Rosa tomentosa*	Filz-Rose
Syringa vulgaris	Flieder

* nur an besonnten Standorten
 - Mindestqualität Sträucher (außer Rosen): 2 x v., m.B., 80 - 100 cm hoch

4.4 Ansaat von Wiesensmischung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Auf den nicht überbauten und nicht gehölzbestandenen Flächen der Baugebiete ist die Ansaat einer standortgerechten, artenreichen Wiesensmischung vorzunehmen.

4.5 Errichtung von Fledermausquartieren (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Auf mindestens 9 qm der Fläche D ist ein Fledermauswinterquartier zu errichten.

4.6 Dauerhafter Erhalt und Schutz von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang an gleicher Stelle durch die Pflanzung von Bäumen der Artenliste I zu ersetzen.

Artenliste I: großkronige Bäume / Waldbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

- Mindestqualität für Bäume: 3 x v., m.B., St. U. 12/14

4.7 Minimierung verkehrsbedingter Versiegelung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 In den Baugebieten ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

4.8 Fassadenbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 Zur Begrünung der baulichen Anlagen, ist mindestens 1 Pflanze der Artenliste IV pro angefangene, laufende 15 m Außenwand zu pflanzen.

Artenliste IV: Kletter- und Schlingpflanzen

Clematis montana	Anemonen-Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu*
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie**
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein*

* an Wänden keine Kletterhilfe erforderlich ** nur an besonnten Standorten

Hinweise ohne Normcharakter

1. BauNVO: Es gilt die BauNVO-Verordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

2. Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Zuordnung zu den Eingriffsflächen bildet die eingriffrechtliche Bilanzierung des gründerischen Fachbeitrags (GOF). Die daraus resultierenden Maßnahmen (Hinweise 4 - 5a) sind Ausgleichsmaßnahmen, die nicht durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan, sondern auf anderem Wege innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs durch die Stadt Fürstenberg/Havel gesichert werden.

3. Für den teilweisen Ausgleich des Verlusts von Sandtrockenrasen- und Halbtrockenrasenstandorten im Plangebiet, wird ein gleichwertiger Standort (Flurstücke 47 und 51, Flur 5, Gemarkung Fürstenberg) außerhalb des Geltungsbereichs langfristig (10 Jahre) erhalten und gepflegt werden (Grünordnungsplan, Ersatzmaßnahme E2).

4. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in der Stadt Fürstenberg/Havel, Gemarkung Fürstenberg, Flur 19, Flurstück 304 anteilig 4.499 m² Fläche zu entsiegeln (Grünordnungsplan, Ersatzmaßnahme E1).

5. In den Waldflächen mit den Bezeichnungen D, E, F, G sind 20 Fledermauskästen in einem Mindestabstand von 20-30 m untereinander in ca. 3-4 m Höhe an Bäumen anzubringen.

6. Die Fläche C ist so zu bepflanzen, dass sie den Charakter eines Waldmantels erhält. Die Fläche H ist offen-partiarig zu gestalten. Das Fledermausquartier in der Fläche D ist vor unbefugtem Betreten zu sichern.

7. Die zu erwartenden Ersatzpflanzungen für Baumverluste aufgrund der Baumaßnahmen in den Baugebieten werden unabhängig von der Eingriffregelung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der erforderlichen Baumfällanträge von der unteren Naturschutzbehörde geregelt. Als Standorte für Baumeratzpflanzungen im Zuge von Fällanträgen sind die Flächen E und G vorrangig zu berücksichtigen. Die Flächen weisen aktuell einen lückigen, teilweise abgängigen Baumbestand auf. Diese sollen in einen lockeren Waldbestand entwickelt werden.

8. Zu erhaltende Bäume sind gemäß DIN 18920 vor Schädigungen durch Bautätigkeiten zu schützen.

9. Die auf den Teilflächen D und F stockenden Kiefernforsten sind als Waldflächen zu erhalten und durch die Nachpflanzung von Laubbäumen in naturnähere Mischwälder mit Erholungswaldfunktion zu entwickeln.

10. Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen ist spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind während der Anwachphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern. Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen.

11. Die Freiraumbelichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll mit insektenschonenden Lichtquellen (Natriumampelplampen) erfolgen.

12. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind, d.h. die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist.

13. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden von allen Bau- und Betriebsflächen abzutragen und an geeigneter Stelle im Baustellenbereich in Mieten aufzusetzen und mit Leguminosen anzusäen. Unmittelbar nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist der Oberboden auf den Vegetationsflächen anzudecken und die Ansaat bzw. Bepflanzung vorzunehmen. Nach Abschluss der Bauphase ist auf Vegetationsflächen mit baubedingten Bodenverdichtungen eine tiefgründige Bodenlockerung durchzuführen. Im Wurzelbereich von Gehölzen darf diese Maßnahme nicht durchgeführt werden. Auf Aufschüttungs- und Rohböden ist eine mind. 20 cm starke Schicht belebten Oberbodens aufzutragen.

14. Zwischen dem Waldbestizen und angrenzenden Baulandeingetümm (35 m oder weniger Abstand der Grundstücksgrenze zu den geplanten baulichen Anlagen) sind Haftpflichtverträge abzuschließen.

15. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sollte im Umfeld von Trinkwasserbrunnen, aufgrund des geringen Geschützhaltigkeitsgrades des Grundwassers (Flurabstand < 2 m) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen, unbedingt vermieden werden. Bei geplanten Bohrungen und Erkundungen besteht eine Anzeige und Dokumentationspflicht.

16. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind je nach Art der Bebauung mindestens 48-96 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen untereinander sollte je nach Bebauung und Nutzung 100 - 120 m, zum Objekt selbst 300 m nicht überschreiten.

17. Waldumwandlung: Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden an einem geeigneten Standort (Flurstück 90 anteilig, Flur 5, Gemarkung Fürstenberg) als Ersatzmaßnahme für die Waldumwandlung entsprechend des Bescheids vom 16.06.2003 Flächen zu Waldrand umgestaltet.

18. Das gesamte Plangebiet liegt im Naturpark Uckermärkische Seen.

Stadt Fürstenberg / Havel
 Ortsteil Himmelpfort
 Änderungsbebauungsplan Nr. 2 - 2
 zur Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. 2 "Ferienhaussiedlung Plan"

Satzungsexemplar

Planfassung: 30.01.2008

Maßstab: 1 : 1000 I.O.

ARCHE IBC
 Deutschland GmbH
 Prof. Dr.-Ing.
 Wolfgang Fischer
 Wiener Straße 82
 01219 Dresden
 Fon: 0351-8777610
 Fax: 0351-8777616