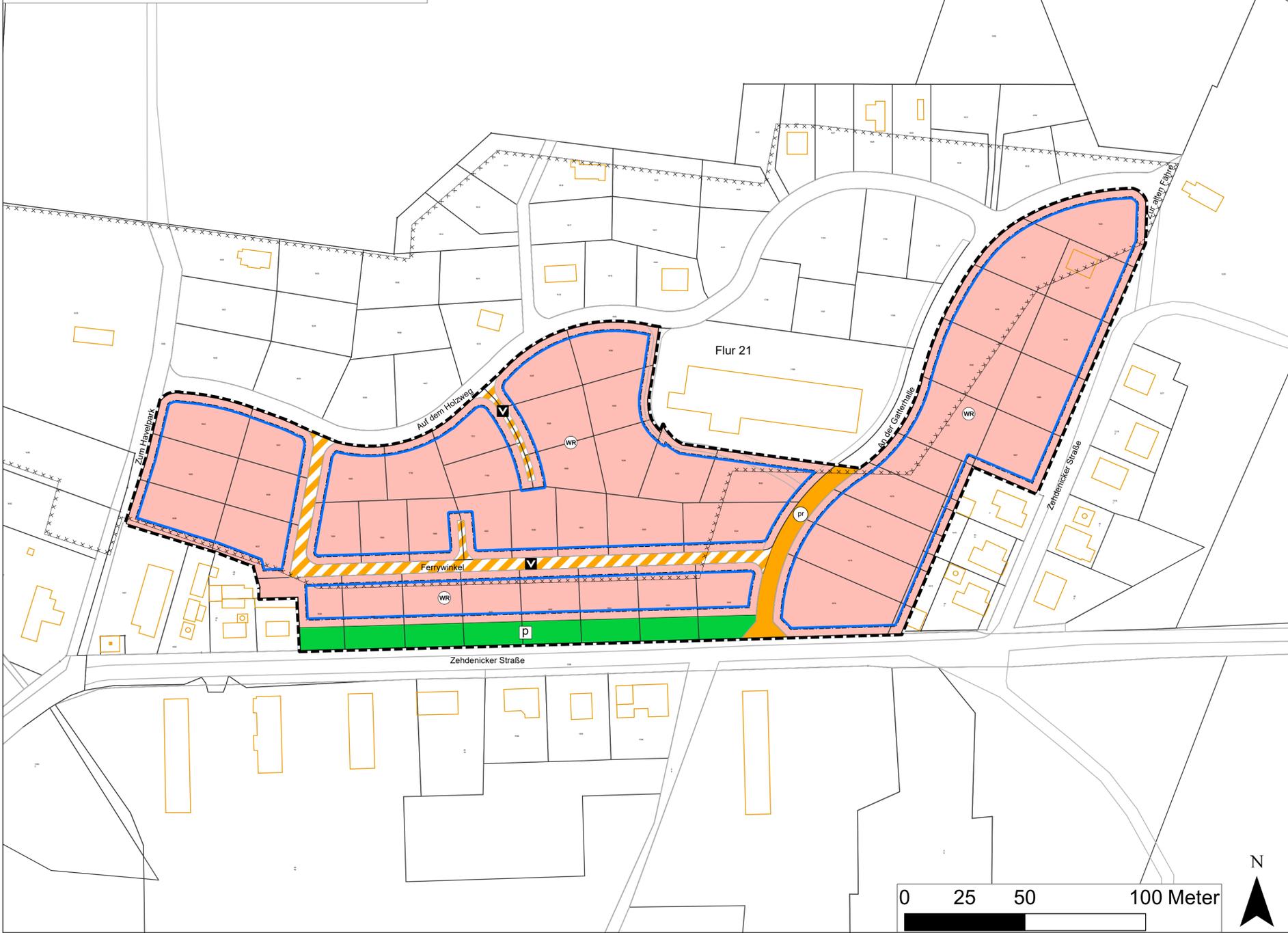


# Teil A. Zeichnerische Festsetzungen



## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Reine Wohngebiete
- private Straßenverkehrsflächen (§9 BauGB)
- Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung (§9 BauGB)
- Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

- Private Grünflächen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)
- Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Verkehrswege
- 1700 Flurstücksnummer

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6)

## 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  
 Ausnahmeweise 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 Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 In dem Reinen Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ausnahmeweise können bei Doppelhäusern bis zu vier Wohnungen zugelassen werden.

**5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Der Straßenabschnitt "Ferrywinkel" wird als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsfläche)" mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Der Straßenabschnitt "An der Gatterhalle" wird als "Private Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

**6. Garagen und Stellplätze (§12 Abs. 2 und 6 BauNVO)**  
 In dem Baugebiet "WR" ist pro Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz zu errichten.

**7. Kompensationsmaßnahmen für Bodenversiegelung**  
 a) Kompensationspflanzungen  
 Pflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Pflanzgutqualität durchzuführen:  
 Qualität:  
 Sträucher: verpflanzte Sträucher Höhe 40-60cm.  
 Bäume: Hochstämme in der Qualität 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm  
 b) Pflanzungen in den Baugebieten  
 Je angefangene 100 m² neuversiegelte Wohngebäudefläche ist ein Baum oder 5 Sträucher gemäß Pflanzliste und Qualität innerhalb des Wohngrundstücks zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**8. 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.

**9. Klarstellende Festsetzung**  
 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark – Teilumwandlung von Sonderbauflächen die der Erholung dienen zum Reinen Wohngebiet" werden die davon berührten Teilbereiche der rechtskräftigen Satzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark" vollständig aufgehoben. Danach gelten für diese Teilbereiche die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark – Teilumwandlung von Sonderbauflächen die der Erholung dienen zum Reinen Wohngebiet".



## 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

**Ausfertigungsvermerk**  
 Es wird bestätigt, dass der am ..... seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark – Teilumwandlung von Sonderbauflächen die der Erholung dienen zum Reinen Wohngebiet" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... (Beschluss-Nr. ....) 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.

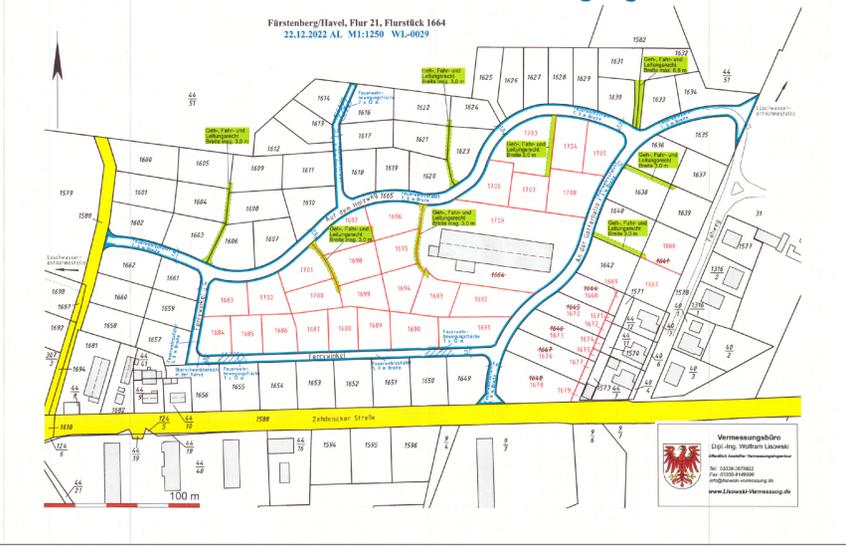
**Datum / Siegel** Der Bürgermeister

**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

**Rechtsgrundlagen**  
 BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 - Planzeichenerverordnung 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.

## Übersicht Feuerwehruzufahrten mit Bewegungsflächen



**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 Sperrezeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen. Aufgrund der Vorkommen von Brutvögeln soll die Sperrezeitung auch auf umzuwandelnden Waldflächen angewendet werden. Soweit Abrisse oder Fällungen im Einzelfall innerhalb dieser Sperrezeit durchgeführt 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 und Sträucher**
- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Acer campestre     | Feldahorn               |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        |
| Corylus ovellana   | Haselnuss               |
| Euonymus europaea  | Pflafröhchen 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 pyrastrer agg.  | Wild-Birne                   |
| Prunus padus          | Gewöhnliche Traubenerkirsche |
| Prunus avium          | Vogelkirsche                 |

**Stadt Fürstenberg/Havel**

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13  
 "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark – Teilumwandlung von Sonderbauflächen die der Erholung dienen zum Reinen Wohngebiet"

	HiBU Plan GmbH Groß Kienitzer Dorfst. 15 15831 Blankenfelde-Mahlow	Maßstab 1:1000 (Druck A1)
Plangrundlage: Vermessungsbüro Lisowski Karl-Marx-Str. 9, 16321 Bernau bei Berlin	Stand: 19.11.2024 Entwurf	