



Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 u. 6 BauGB)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäudelänge entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen parallel zu dieser, darf 18,0 m nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die mindestens 2,0 m hinter die Hauptpflicht von Gebäuden zurücktreten, müssen nicht auf die festgesetzte Gebäudelänge angerechnet werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften zur offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Größe der Wohnbaugrundstücke 700 m² nicht unterschreiten.
- 1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann bei der Errichtung von Doppelhäusern eine weitere Wohnung je Doppelhaushälfte zugelassen werden, wenn diese höchstens ein Drittel der Geschossfläche der jeweiligen Doppelhaushälfte einnimmt.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.1 Entlang der Steinförder Straße sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.

3. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBauO)

- 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden als Dachgeschoss, das auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt ist.
- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf der Abstand zwischen der Fußbodenoberkante des obersten zulässigen Vollgeschosses und der Dachtraufe 1,2 m nicht überschreiten.
- 3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Neigung von Dachflächen mit einer Größe von über 25 m² 40 Grad nicht überschreiten und 55 Grad nicht überschreiten. Bei Mansarddächern, die eine Giebelwand zur Straße haben, können ausnahmsweise Dachneigungen zwischen 25 Grad und 75 Grad zugelassen werden.
- 3.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachflächen mit einer Neigung von 25 Grad oder mehr mit roten, anthraziten bzw. dunkelgrauen oder schwarzen Dachsteinen einzudecken.
- 3.5 Die Außenwände von Gebäuden sind zu mindestens 75 % als hell getönte Putzflächen auszubilden: zulässig sind alle Farben nach dem „Natural Color System“ (NCS), die einen Schwarzanteil von 4-8 % sowie einen Buntanteil von höchstens 2 % aufweisen; im Farbbereich Gelb ist ein Buntanteil bis höchstens 10 % zulässig. Ausnahmsweise können auch Fassaden in anderen Materialien, die eine vergleichbare Helligkeit aufweisen, zugelassen werden.
- 3.6 Bauliche Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen den Grundstücken bis zu einem Abstand von 20 m zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie sind nur in Form von Zaunanlagen, die Durchblicke ermöglichen, zulässig. Die Höhe von Einfriedungen darf das Maß von 1,30 m nicht überschreiten.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1 Die Flächen mit der Bezeichnung „L“ sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers zu belasten.
- 4.2 Die Fläche mit der Bezeichnung „GFL“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Am Röblinsee Nr. 8 (Flurstück 169) zu belasten.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind als bauliche Anlagen nur Spielgeräte und befestigte Aufenthaltsflächen bis zu einer Gesamtflächengröße von 10 m² sowie Fußwege bis 0,8 m Breite und insgesamt 12 m Länge und Zäune bis zu

einer Höhe von 1,30 m zulässig. Entlang des Waldweges ist eine Zufahrt je angrenzendes Grundstück zulässig, wenn die Länge der Zufahrt 12 m und ihre Breite 3 m nicht überschreitet; Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzenliste 2 sowie je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Je Baugrundstück muss es sich dabei um einen Baum gemäß Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mehr als 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe bzw. bei Kiefern einer Pflanzhöhe von mindestens 225 cm handeln, weitergehende Pflanzverpflichtungen können auch durch andere (kleinkronige) Laubbäume oder Obstbäume erfüllt werden.

Die Pflanzungen können auch auf einer angrenzenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ vorgenommen werden, sofern diese eigentumsrechtlich dem jeweiligen Wohngrundstück zugeordnet ist. Pflanzungen im Bereich von eingetragenen Geh-, Fahr- und/oder Leitungsflächen sind generell unzulässig.

Vorhandene Bäume in den allgemeinen Wohngebieten und auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ mit einem Stammumfang von mehr als 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

- 6.2 Im Zuge der Herstellung der Planstraßen sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste 3 mit einem Stammumfang von mehr als 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 6 m² großen unversiegelten Pflanzfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 2,0 m abgewichen werden.

- 6.3 Mit einer Erhaltungsbinding festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7. Niederschlagsentwässerung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

- 7.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig oder in Sickeranlagen auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Auf den Baugrundstücken im WA 1, die entweder unmittelbar an die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Röblinsee, an die westliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 1 oder an die südliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 2 grenzen, sind außerdem Vorkehrungen (z.B. in Form von begrünten Mulden) zu treffen, die bei Starkregenereignissen ein Abfließen von Niederschlagswässern vom Baugrundstück in den Straßenraum verhindern.

Nachrichtliche Übernahme Bodendenkmal

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen nördlich der Steinförder Straße befinden sich vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70208, einer Siedlung der Bronze- und Eisenzeit.

Hier bedürfen Erdarbeiten aller Art nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel.

Mit Auflagen zu einer kostenpflichtigen archäologischen Baubegleitung muss gerechnet werden. Die weiteren Regelungen des Denkmalschutzgesetzes z.B. zur Anzeige- und Abgabepflicht von Bodenfunden sind zu beachten.

Hinweis

Höhenbezug

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz der festgesetzten Firsthöhe über NHN und der Höhenlage der Geländeoberfläche über NHN auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Steinförder Straße und der Waldweg befinden sich in den maßgeblichen Abschnitten in einer Höhe von rund 63 bis 64 m über NHN, südlich der Planstraße 2 steigt der Waldweg auf rund 67 m über NHN (im DHHN2016) an.

Die geplante Geländeoberfläche im Bereich der Planstraße 1 liegt zwischen 62,9 m und 63,3 m über NHN und im Bereich der Planstraße 2 zwischen 63,3 und 64,6 m über NHN im DHHN2016.

Außerkräfttreten der alten Rechtsnorm

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung - Steinförder Straße / Waldweg“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Röblinseesiedlung - Mitte“ der Stadt Fürstenberg/Havel außer Kraft.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Kiefer
Rot-Buche
Hängebirke
Traubeneiche
Spitzahorn
Hainbuche
Stieleiche
Zitterpappel
Winterlinde

Pinus sylvestris
Fagus sylvatica
Betula pendula
Quercus petraea
Acer platanoides
Carpinus betulus
Quercus robur
Populus tremula
Tilia cordata

Pflanzenliste 2

Hundsrose
Flieder
Gewöhnliche Hasel
Eingrifflicher Weißdorn
Holunder
Kornelkirsche
Hartrieel
Wolliger Schneeball

Rosa canina
Syringa vulgaris
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Sambucus nigra
Cornus mas
Cornus sanguinea
Tilium cordata

Pflanzenliste 3

Winterlinde
Europäische Linde
Hängebirke
Eingrifflicher Weißdorn
Zweigrifflicher Weißdorn

Tilia cordata
Tilia x vulgaris
Betula pendula
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata



Katastervermerk

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Januar 2020 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.

_____, den _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Siegel

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (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.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

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).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 11.1 "Röblinseesiedlung - Steinförder Straße/Waldweg" am mit Beschluss Nr./2025 als Satzung beschlossen.

Fürstenberg/Havel, den _____ Bürgermeister Siegel

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 11.1 "Röblinseesiedlung - Steinförder Straße/Waldweg" in der Fassung vom wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom genehmigt ; Az. _____

Fürstenberg/Havel, den _____ Bürgermeister Siegel

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des am (AZ.: ...) seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Bebauungsplans Nr. 11.1 "Röblinseesiedlung - Steinförder Straße/Waldweg" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel vom übereinstimmen.

Fürstenberg/Havel, den _____ Bürgermeister Siegel

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Fürstenberg/Havel vom Nr. 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Enteignungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Fürstenberg/Havel, den _____ Bürgermeister Siegel

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - WA 1 bzw. WA 2

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

0,2 / 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,35 / 0,5 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
II Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
FH 77,0 m Firsthöhe in Metern über NHN in DHHN 2016 (§ 18 BauNVO)
▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

— Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
— Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünfestsetzungen, Naturschutz und Landschaftspflege

— Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung, hier **NATURNAHE PARKANLAGE**
— Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung, hier **HAUSGARTEN**
● Erhaltungsbinding für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
● Anpflanzungen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrecht zu belastende Fläche
G = Gehrecht; F = Fahrrecht; L = Leitungsrecht
(G) Gestaltungsbindungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 3.1 bis 3.4

Nachrichtliche Übernahmen

— Hauptabwasserleitung, unterirdisch
— Bodendenkmal Nr. 70208 (siehe nachrichtliche Übernahme)

Plangrundlage

— Nadelbaum mit Bestimmung der Art und des Stammumfangs bzw. Durchmessers
— Gebäude mit Angabe der Nutzungsart sowie der Hausnummer
— Laubbaum mit Bestimmung der Art und des Stammumfangs bzw. Durchmessers
— Traufhöhe bzw. Firsthöhe von Gebäuden (über NHN)
— Böschungsverlauf
— Höhe am Messpunkt (über NHN)
— Straßen (durchgängig) und Wege (gestrichelt)
— Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
— Grenzstein



Stadt Fürstenberg/Havel

Bebauungsplan Nr. 11.1

"Röblinseesiedlung - Steinförder Straße/Waldweg"

Regioteam - Spath+Nagel
Bundesplatz 8
10715 Berlin
post@regioteam-berlin.de

Plangrundlage:
ÖbVI Thomas Kühl; Januar 2020
Höhenbezugssystem:
DHHN 2016

Stand:
25. April 2025
— erneute Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB —

Maßstab 1:1.000