

Übersichtskarte Maßstab 1:10.000

Textliche Festsetzungen

(und ergänzende Hinweise in grau)

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

1.1 In den Teilen des urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 1 und MU 2 sind die in den § 6a Abs. 2 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO benannten Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig.
Eine weitergehende Gliederung des MU 1 im weiteren Verfahren wird angestrebt.

1.2 In den Teilen des urbanen Gebiets mit der Bezeichnung MU 2 sind Wohnungen unzulässig.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet 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 und die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
Es wird noch geklärt, ob der geplante Sportboothafen auch die planungsrechtliche Sicherung zugehöriger Landflächen in Form eines Sondergebietes "Wassersport" erfordert.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Soweit keine zulässige Grundfläche festgesetzt ist, ergibt sich diese aus der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche.
 2.2 Im urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wege- und Platzflächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
 2.3 Die festgesetzten Oberkanten dürfen durch technische Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u.ä. überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

3.1 Innerhalb der Fläche ABCDA sind bauliche Anlagen, die der Erschließung der angrenzenden Gebäude dienen (Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Verbindungsbauwerke u.ä.) zulässig.
 3.2 Im urbanen Gebiet ist ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig, sofern die vortretenden Bauteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
 3.3 An die Baugrenzen zwischen den Punkten AC sowie zwischen den Punkten BD darf bis zur zulässige Höhe der baulichen Anlagen, trotz damit einhergehender Unterschreitung des in § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (Bbg BO) benannten Maßes der Tiefe der Abstandsflächen, herangebaut werden.

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

4.1 Im urbanen Gebiet können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Flächen, die mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, werden im weiteren Verfahren festgelegt.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 In den Baugebieten ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und innerhalb des Geltungsbereichs über die belebte Bodenschicht zu versickern. Versickerungsflächen sind zu begrünen.
Festsetzungen zum Natur- und Artenschutz (Zauneidechsenhabitat) werden im weiteren Verfahren festgelegt.

7. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang ist innerhalb der Fläche Ersatz zu pflanzen.
 7.2 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen (Ansaat von Rasen, Pflanzung von Gehölzen). Die Pflanzbindung gilt nicht für Terrassen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO, Zufahrten, Wege und Platzflächen.

Ergänzende Festsetzungen zur Begrünung der Baugebietsflächen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Immissionsschutzregelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude bewertete Gesamtschall-damm-Maße (R'w,ges) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1: 2018, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung $R'w,ges = La - KRaumart$ mit $La =$ maßgeblicher Außenlärmpegel mit $KRaumart = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume.
 Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.
 Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus dem Rahmen eines Schallgutachtens ermittelten Beurteilungspegeln abzuleiten. Folgende Beurteilungspegel wurden im Plangebiet ermittelt:
 WA max. 55-60 dB(A)
 MU 1 max. 60-65 dB(A)
 MU 2 max. 65-70 dB(A)

8.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im urbanen Gebiet und im allgemeinen Wohngebiet Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Wohnheimen und Beherbergungsbetrieben, die nicht über ein von der Bahnanlage abgewandtes zur Belüftung geeignetes Fenster verfügen, mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
Ergänzende Auflagen zur Grundrissgestaltung (= durch-gesteckte Wohnungen) werden noch geprüft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

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 9. Februar 2021 (GVBl. I/21 Nr. 5).

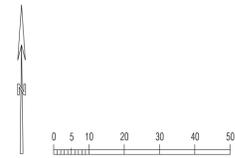
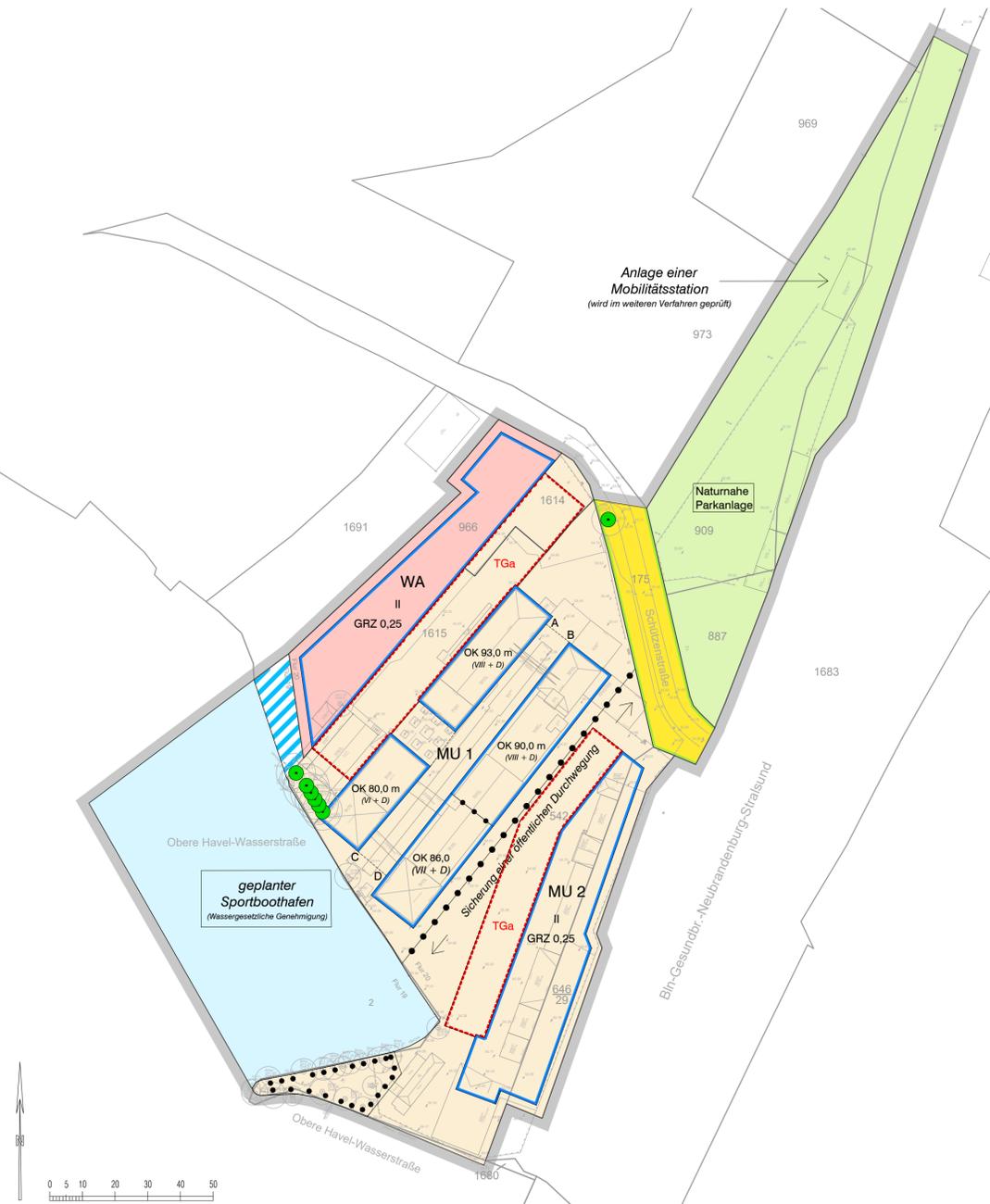
Planzeichenverordnung (PlanZV)

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).

Katastervermerk

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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
 Siegel Vermessungsingenieur



Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 17 "Ehemaliges Kraftfuttermischwerk - Quartier Havelfabrik" am mit Beschluss Nr. als Satzung beschlossen.

Fürstenberg/Havel, den _____
 _____ Bürgermeister Siegel

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Ehemaliges Kraftfuttermischwerk - Quartier Havelfabrik" 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 Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel vom übereinstimmen.

Fürstenberg/Havel, den _____
 _____ Bürgermeister Siegel

Anlage einer
 Mobilitätsstation
 (wird im weiteren Verfahren geprüft)

Naturnahe
 Parkanlage

geplanter
 Sportboothafen
 (Wassergesetzliche Genehmigung)

Bln-Gesundbr.-Neubrandenburg-Stralsund

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- MU** Urbanes Gebiet (§6a BauNVO) - MU 1 bzw. MU 2
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- GRZ 0,25 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- OK 90,0 m Oberkante in Metern über NHN im DHHN 2016 (§ 18 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse

Grünflächen

- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung, hier Naturnahe Parkanlage

Naturschutz und Landschaftspflege

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltungsbindung für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserflächen Teil der Bundeswasserstraße "Obere Havel-Wasserstraße"

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise

- Einbeziehung in die Nutzung als Sportboothafen wird im weiteren Verfahren geprüft

Plangrundlage

- Nadelbaum mit Bestimmung der Art und des Stammumfangs bzw. Durchmessers
- Laubbaum mit Bestimmung der Art und des Stammumfangs bzw. Durchmessers
- Böschungsverlauf
- Straßen (durchgängig) und Wege (gestrichelt)
- Gebäude mit Angabe der Nutzungsart, der Geschosshöhe und der Dachform
- Wandhöhe bzw. Firsthöhe von Gebäuden (über NHN)
- Höhe am Messpunkt (über NHN)
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Zaun



Stadt Fürstenberg/Havel
 Bebauungsplan Nr. 17
 "Ehemaliges Kraftfuttermischwerk - Quartier Havelfabrik"

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| regioteam - Spath+Nagel Bundesplatz 8 10715 Berlin post@regioteam-berlin.de | Maßstab 1:1.000 |
| Plangrundlage: ÖbVI Thomas Paulus; Juli 2019 Höhenbezugssystem: DHHN 2016 | Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung Stand: 30. August 2023 |