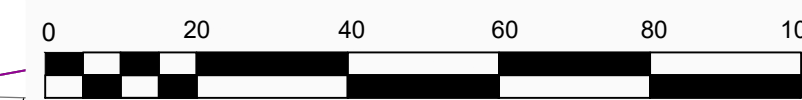




Planzeichnung



Flur 030

Satzungsbeschluss

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und der §§ 3 und 28 Abs. 2 Ziff. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 9 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Kommunalrechts vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 10), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree den obenstehenden Bebauungsplan Nr. 114 "Waldzeltplatz Kleine Tränke", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit Beschluss vom als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gebilligt.

Fürstenwalde/Spree, den

(Unterschrift)

- Siegel-

Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 114 "Waldzeltplatz Kleine Tränke", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Fürstenwalde/Spree, den

(Unterschrift)

- Siegel-

Bürgermeister

Kartengrundlage

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

....., den

(Unterschrift)

- Siegel-

Leiter des Katasteramtes / ÖBV1

Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Beschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree am ortsüblich bekanntgemacht 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 Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Fürstenwalde/Spree, den

(Unterschrift)

- Siegel-

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung Zeltplatz (§ 1 Abs. 9 Nr. 15 BauGB)

Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz ist die Anlage eines Zeltplatzes sowie untergeordneter, dienender baulicher Anlagen (insbesondere Anlagen zur Ver- und Entsorgung, Sanitäreinrichtungen, Unterstände/Wetterschutz, Rezeption, Spielflächen, Betriebswohnung) sowie Wege, Stellplätze und Zufahrten zur Betreibung des Zeltplatzes zulässig. Gebäude, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen, sind mit einer Grundfläche von maximal

Baufenster B1: 200 m² zzgl. 330 m² Außenterrasse
Baufenster B2: 160 m² zzgl. 270 m² Außenterrasse
Baufenster B3: 250 m²
Baufenster B4: 270 m²
Baufenster B5: 220 m²

zulässig. In einem Abstand von 40 m zur Straßenbegrenzungslinie sind Anlagen und Einrichtungen zur Übernachtung unzulässig.

1.2 Erhalt des Waldcharakters der Grünfläche Zeltplatz (§ 1 Abs. 9 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz ist der vorhandene Gehölzbestand in der Weise zu erhalten, dass pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 15 Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

1.3 Private Grünfläche Zweckbestimmung Schutz- und Abstandsgrün (§ 1 Abs. 9 Nr. 15 und 25 BauGB)

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutz- und Abstandsgrün dient der Begrünung und der Anlage eines Schallschutzwalls. Auf der Grünfläche ist der vorhandene Gehölzbestand außerhalb der für den Lärmschutzwall gemäß textlicher Festsetzung 1.9 vorgesehenen Fläche zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Lärmschutzwall gemäß textlicher Festsetzung 1.9 ist mit Gehölzen in einer Dichte von mindestens einem Strauch je m² und zusätzlich einem Laubbaum je 150 m² zu bepflanzen. Folgende gebietsheimische Arten, bevorzugt Heister aus gebietsheimischen Saatgut, sind zu verwenden: Straucharten: Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Europäisches Pfaffenröhchen (Euonymus europaea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Hundrose (Rosa canina); Baumarten: Feldahorn (Acer campestre), Eberesche/Vogelbeere (Sorbus aucuparia).

1.4 Öffentliche Grünfläche Wasserzugang / Parkanlage (§ 1 Abs. 9 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wasserzugang / Parkanlage“ dient dem freizeitmäßigen Aufenthalt sowie dem Wassersport. Zulässig sind bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen wie z.B. Uferbefestigungen im Bereich des Einlaufgrabens, Bänke, Stege, Spielgeräte. Pkw-Stellplätze sind unzulässig.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (1 Abs. 9 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der mit dem Gehrecht "G" festgesetzten Fläche ist eine mindestens drei Meter breite Trasse als durchgängige Verbindung zwischen den Linien G1-G2 und G3-G4 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht "GFL" festgesetzten Fläche ist eine mindestens drei Meter breite Trasse als durchgängige Verbindung zwischen den Linien F1-F2 und F3-F4 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger der Gasleitungen und der Abwasserleitungen sowie mit einem Fahrrecht zugunsten des Wasserstraßen- und Schiffsverkehrs (Havariefälle) zu belasten.

1.6 Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ ist eine Befestigung von Standplätzen, Geh- und Fahrwegen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit, wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Hauptschließungswege bis zu einer Flächengröße von insgesamt maximal 5.100 m².

1.7 Insektenchonende Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für beleuchtete und selbstleuchtende Flächen sind Leuchtdichten von maximal 5 cd/m² einzuhalten. Es sind abgeschirmte Leuchtentypen zu verwenden, die so ausgerichtet sind, dass ihr Licht nach unten nur auf die Betriebsflächen fällt. Die Abstrahlungsgeometrie hat in einem steilen Winkel von oben nach unten zu erfolgen. Das Licht ist nach oben und zu den Seiten hin abzuschirmen, sodass ein maximaler Ausstrahlungswinkel von 70° erreicht wird. Zu verwenden sind LED-Leuchtmaterialien mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin. UV- und IR-Strahlung ist unzulässig.

1.8 Durchlässigkeit von Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten.

1.9 Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist auf der festgesetzten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf der gesamten Länge der festgesetzten Fläche ein mindestens 2,5 m hoher, durchgängiger Lärmschutzwall (gemessen über der nächstgelegenen Höhe der Fahrbahnoberkante der südlich angrenzenden Straßenverkehrsflächen) mit einem maximalen Abstand der Schirmkante zur Fahrbahnmitte von 25,0 m zu errichten.

1.10 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S1 und S2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

2.1 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und zur Bewerbung der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale: Im Plangebiet werden aufgrund der topographischen Situation Bodendenkmale begründet vermutet. Sollten Bodendenkmale entdeckt werden, so sind diese meldepflichtig. Es gelten die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutz-gesetzes (BbgDSchG).

3.2 Verkehrsfläche: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

3.3 Artenschutz: Eine Flächenberäumung bzw. die Entnahme von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel bzw. der Sommerquartiernutzung durch Fledermäuse in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.

3.4 Kampfmittel: Das gesamte Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingetragen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist bei der Umsetzung von Vorhaben einzubeziehen.

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünflächen



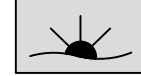
öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung Zeltplatz (i.V.m. textlichen Festsetzungen 1.1, 1.2)



Zweckbestimmung Schutz- und Abstandsgrün (i.V.m. textl. Festsetz. 1.3)



Zweckbestimmung Wasserzugang/Parkanlage (i.V.m. textl. Festsetz. 1.4)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

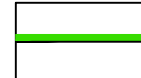


Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

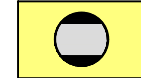


Straßenverkehrsfläche



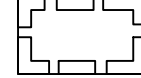
Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen: Gasversorgung

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 21 BauNVO)



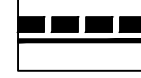
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (i.V.m. textlicher Festsetzung 1.5)

Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

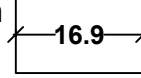


Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (i.V.m. textlicher Festsetzung 1.9)

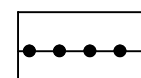
Sonstige Planzeichen



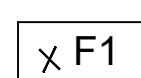
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



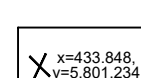
Vermaßung in Meter



Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der privaten Grünflächen



Punkte- und Flächenbezeichnungen, z.B. F1 (i.V.m. textl. Festsetzungen 1.5 und 1.10)



Punkte mit Lagedefinition (Koordinaten im Lagebezugssystem ETRS 89)

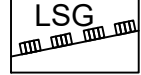


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

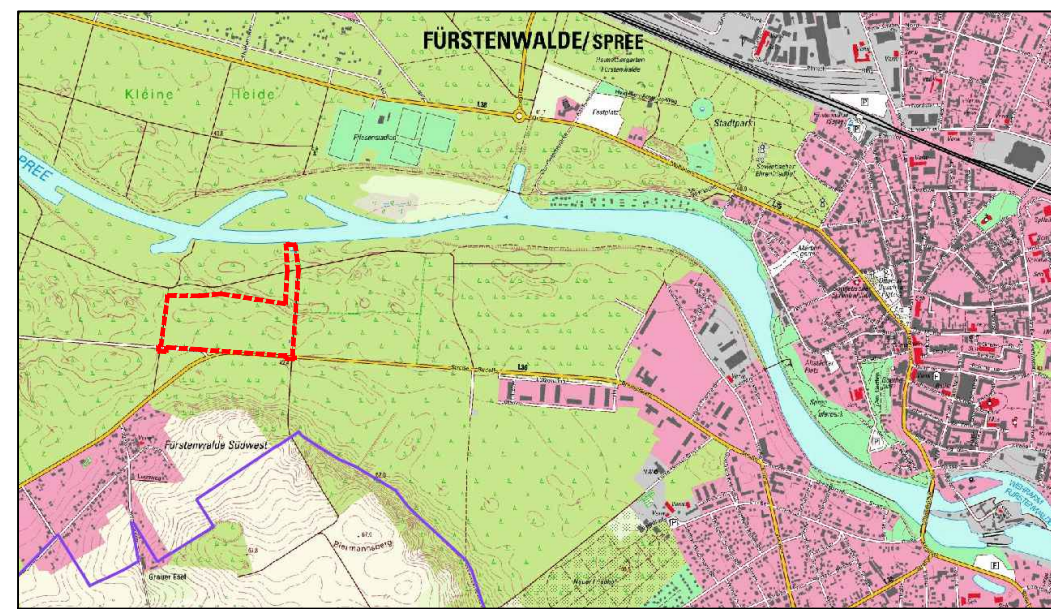
2. Nachrichtliche Übernahme



Wasserfläche



Landschaftsschutzgebiet



Kartengrundlage: DTK 10 - Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB

Stadt Fürstenwalde / Spree

Bebauungsplan Nr. 114 "Waldzeltplatz Kleine Tränke"

zur Beteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB
und § 2 Abs. 2 BauGB

25. September 2024

Maßstab 1: 1.000 (DIN A1)

