

**Textliche Festsetzungen**

**1. Städtebauliche Festsetzungen**

**1.1 Höhenüberschreitungen**  
 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer zulässigen Oberkante baulicher Anlagen von 13,3 m über Bezugspunkt darf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen OK für untergeordnete technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Fahrstuhlaufbauten und Schornsteine) auf einer Fläche von bis zu 10 m<sup>2</sup> um bis zu 2,0 m überschritten werden.  
 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit zulässigen Oberkanten von 1,8 m über Bezugspunkt darf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen OK für untergeordnete technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Geländer) auf einer Fläche von bis zu 10 m<sup>2</sup> um bis zu 1,0 m überschritten werden.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

**1.2 Abweichende Bauweise**  
 Abweichend von der offenen Bauweise ist zwischen den Punkten A und B an die Grundstücksgrenze anzubauen.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

**1.3 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**  
 Die Tiefe der Abstandsfläche zwischen den Punkten B und C zur Grundstücksgrenze beträgt 1,0 m.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

**2. Hinweise**

**2.1 Einfacher Bebauungsplan**  
 Der vorliegende Bebauungsplan ist bei Vorhaben nicht allein zulässigkeitsbegründend, da er keine hinreichenden Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB enthält. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ergänzend zu den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nach § 34 BauGB.

**2.2 Baunutzungsverordnung**  
 Grundlage des Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**2.3 Artenschutz**  
 Bestehende bauliche Anlagen sind vor einer Sanierung/Modernisierung oder einem Abbruch auf Auswirkungen bezüglich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu untersuchen. Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel bzw. der Sommerquartierung durch Fledermäuse in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.

**2.4 Bodendenkmalschutz**  
 Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 91069 „deutsch mittelalterliche Brücke, Friedhof, Mühle, Hospital und Kirche sowie neuzzeitliche Altstadt, Mühle, Schloss, Hospital, Vorstadt, Brücke und Kirchhof Fürstenwalde“.

**Planzeichenerklärung**

**1. Festsetzungen**

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 18 BauNVO)**  
 OK 13,3 m zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß über dem Bezugspunkt von 43,5 m über NHN im DHHN 2016, in Verbindung mit textlicher Festsetzung 1.1

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

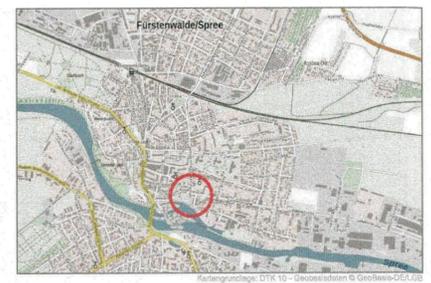
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - XC Punktebezeichnung in Verbindung mit textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
  - 15,3 m — Vermaßung in Meter

**2. Nachrichtliche Übernahmen**

D Baudenkmal BD Bodendenkmal

**3. Hinweise**

☒ Lage des Bezugspunktes von 43,5 m über NHN im DHHN 2016



Stadt Fürstenwalde/Spree

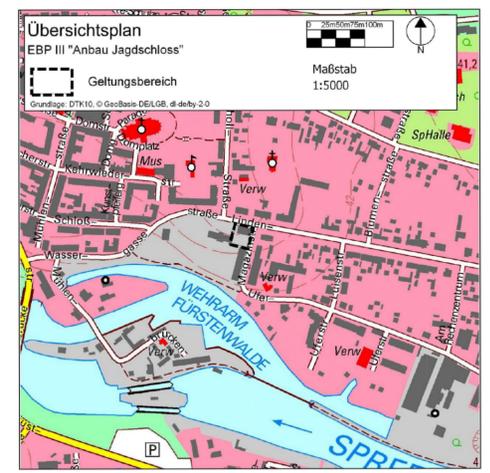
**Einfacher Bebauungsplan Nr. III "Anbau Jagdschloss"**

Satzung

4. Mai 2021

Maßstab 1: 500 (DIN A2)  
 PLANNINGUR  
 STADT + DORF  
 Lübbestraße 102-104, D-10785 Berlin, Telefon 030-264923-0, Telefax 030-264923-23

**Präambel**  
 Satzung auf der Grundlage der §§ 3 und 28 Abs. 2 Ziff. 9 des Artikels 1 - Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl./22, Nr. 18), S. 6) in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) über die Aufhebung  
**Einfacher Bebauungsplan Nr. III "Anbau Jagdschloss"**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).  
 Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.



**Satzung über die Aufhebung der Satzung des Einfachen Bebauungsplans Nr. III "Anbau Jagdschloss"**

Stand: 18.03.2024  
 Maßstab: ca. 1:500  
 Entwurf

Stadt Fürstenwalde  
 Am Markt 4  
 15517 Fürstenwalde/Spree  
 Dezernat 2 - Stadtentwicklung  
 Amt 21 - Stadtplanung  
 Tel.: 03361/557-0  
 Fax: 03361/557-461  
 e-mail: stadtplanung@fuerstenwalde-spree.de

**Kartengrundlage**  
 Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 27.11.2020 und weist die planrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu relevanten Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.  
 Fürstenwalde, den 01.05.2021  
 (Unterschrift) Leiter des Katasteramtes / ÖBVI

**Satzungsbeschluss**  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und der §§ 3 und 28 Abs. 2 Ziff. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl./07, Nr. 19, S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl./20, Nr. 38), S. 2), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree den nebenstehenden Einfachen Bebauungsplan Nr. III "Anbau Jagdschloss", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit Beschluss vom 18.06.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom 17.06.2021 gebilligt.  
 Fürstenwalde/Spree, den 18.06.2021  
 (Unterschrift) Bürgermeister

**Ausfertigung**  
 Die Satzung über den Einfachen Bebauungsplan Nr. III "Anbau Jagdschloss", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Fürstenwalde/Spree, den 18.06.2021  
 (Unterschrift) Bürgermeister

**Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten**  
 Der Beschluss zum Einfachen 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 der 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Bekanntmachung am 22.06.2021 in Kraft getreten.  
 Fürstenwalde/Spree, den 23.06.2021  
 (Unterschrift) Bürgermeister

**Ausfertigung**  
 Die Aufhebungsatzung über den Einfachen Bebauungsplan Nr. III "Anbau Jagdschloss", bestehend aus der aufzuhebenden Planzeichnung (Teil A) und dem aufzuhebenden Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Fürstenwalde/Spree, den .....  
 (Unterschrift) Bürgermeister

**Öffentliche-Bekanntmachung—AußerKrafttreten**  
 Der Beschluss zur Aufhebung des Einfachen Bebauungsplans Nr. III „Anbau Jagdschloss“ sowie die Stelle, bei der der aufgehobene Bebauungsplan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den aufgehobenen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Bekanntmachung am ..... außer Kraft getreten.  
 Fürstenwalde/Spree, den .....  
 (Unterschrift) Bürgermeister