



- Planzeichenerklärung**
1. Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Teilgebietsbezeichnung, in Verbindung mit textlicher Festsetzung 1.1
  - SO** Sondergebiet Quartiersgarage gem. § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit textlicher Festsetzung 1.2
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III** Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III in Verbindung mit textlicher Festsetzung 2.2
  - OK 16,0 m** zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) über Bezugshöhe von 42,0 m NHN im DHHN 2016
  - ⊙** Bezugspunkt für Bezugshöhe von 42,0 m NHN im DHHN 2016
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze, in Verbindung mit textlicher Festsetzung 1.4
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Private Verkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - V** Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Quartiersplatz Zweckbestimmung: Quartiersplatz
- Bindungen/Erhalt Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Erhalt von Einzelbäumen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- g** Mit einem Gehrecht "g" bzw. einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht "gfl" zu belastende Fläche gemäß textlicher Festsetzung 1.7
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Vermaßung in Meter
  - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
  - b** Flächenbezeichnung, z.B. "b", in Verbindung mit textlichen Festsetzungen 2.2 und 2.3
- Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- ⚠** Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) (wird nach Prüfung ggf. im weiteren Verfahren angepasst)

**Mögliche textliche Festsetzungen**

1. Städtebauliche Festsetzungen
- 1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet - Quartiersgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)  
Das sonstige Sondergebiet Quartiersgarage dient insbesondere der Unterbringung von PKW-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen in einem Garagengebäude.
- Zulässig sind
- PKW-Garagenstellplätze und Fahrradabstellanlagen einschließlich der für die Unterbringung von Stellplätzen erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Technikräume, Toiletten),
  - die für den Betrieb der Garagenstellplätze notwendigen Verwaltungseinrichtungen,
  - technische Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Umwandlung und Speicherung von Energie und Wärme,
  - Betriebe und Anlagen für den Verleih und die Wartung von Car-Sharing-Fahrzeugen, von muskelbetriebenen Fahrzeugen und von Elektrofahrzeugen, z.B. in Form von Kraftfahrzeugen, Fahrrädern oder Rollen inkl. Ladeinfrastruktur sowie
  - zentrale Sammel- und Abholstellen für Lieferungen/Pakete, Paketstationen.
- Ausnahme sind untergeordnete, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet Quartiersgarage werden als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Gebäude, die nach der textlichen Festsetzung 1.4 die Baugrenzen überschreiten dürfen, zugelassen werden.  
Im Allgemeinen Wohngebiet ist abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis auf eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 zulässig. Im Sondergebiet Quartiersgarage ist abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis auf eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,7 zulässig.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen-Überschreitung durch Bauteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet kann ein Vortreten von Balkonen vor die Baugrenzen auf jeweils einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Zudem kann ein Vortreten von Terrassen vor die Baugrenzen auf jeweils einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge um bis zu 3,0 m zugelassen werden. (Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen)
- 1.5 Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.
- 1.6 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die Fläche mit der Bezeichnung "g" ist mit einem Gehrecht zugunsten Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche mit der Bezeichnung "gfl" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer des Allgemeinen Wohngebietes zu belasten.
- 1.7 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 Absatz 2 und § 54 Absatz 4 BbgWG)  
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken zu versickern.
- 1.8 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 1.9 Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Baugelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 100 großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Zudem sind mindestens 10% der Grundstücksflächen mit Sträuchern zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm aufweisen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen eine Pflanzhöhe von 60-80 cm aufweisen. Es sind insektenfreundliche und/oder blütenbringende Sträucher zu verwenden. Vorhandene Bäume, die mindestens der festgesetzten Qualität entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden. Die Baumpflanzungen können auf die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenerwalde/Spree angerechnet werden. Die Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.10 können auf die Mindestanzahl angerechnet werden.

- 1.10 Baumpflanzungen zur Gliederung von Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene 5 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 10,0 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche zu sichern. Die zu pflanzenden Bäume müssen die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm aufweisen.
- 1.11 Baumpflanzungen in der Leistikowstraße und auf dem Quartiersplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
In der Leistikowstraße sind mindestens 12 großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sind mindestens 6 großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Je Baum ist eine offene unversiegelte Bodenfläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> und ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 35 m<sup>2</sup> zu sichern. Die unversiegelte Bodenfläche ist vor Überfahrten zu schützen. Die zu pflanzenden Bäume müssen die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18-20 cm aufweisen. Vorhandene Bäume, die mindestens der festgesetzten Qualität entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden. Die Baumpflanzungen können auf die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenerwalde/Spree angerechnet werden.
- 1.12 Flachdach- und Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m<sup>2</sup> zu mindestens 50% extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Im Sondergebiet Quartiersgarage sind Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Außenwandfläche von 100 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufende fünf Meter Wandlänge ist mindestens eine bodenbedeckende Kletterpflanze der Pflanzqualität 100-150 cm Höhe zu setzen. Je Kletterpflanze ist eine mindestens 2 m<sup>2</sup> unversiegelte Bodenfläche zu sichern.
- 1.13 Durchlässigkeit für Kleintiere (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Grundstückseinfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet müssen einen Mindestabstand von 0,1 m zum Boden einhalten.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1, 3, 4 und 5 BbgBO)
- 2.1 Einfriedungen: Einfriedungen dürfen als bauliche Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Sie sind als offene Einfriedungen auszubilden.
- 2.2 Oberstes Geschoss als Staffelgeschoss: Im Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste Geschoss von Gebäuden als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, deren Grundfläche maximal zwei Drittel des darunterliegenden Geschosses einnehmen und deren Außenwände allseitig gegenüber denen des darunterliegenden Geschosses um mindestens
- 1.0 m zurücktreten. Auf das Zurücktreten kann auf einer Gebäudeseite auf bis zu einem Drittel der Gebäudelänge verzichtet werden, wenn es sich um Treppen- und Aufzugsräume handelt. Die Festsetzung gilt nicht im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung "b"
- 2.3 Dächer: Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sondergebiet Quartiersgarage sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung unter 7 Grad. Es sind am oberen Gebäudeabschluss horizontal verlaufende Kanten (z.B. durch Attikas) auszubilden, deren absolute Höhe oberhalb des höchsten Punktes der jeweiligen Dachhaut liegt. Die Festsetzung gilt nicht im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung "b"
- 2.4 Werbeanlagen: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und zur Bewerbung der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
- 2.5 Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen: Je Wohneinheit sind mindestens 0,8 Stellplätze für Pkw und 2 Abstellplätze für Fahrräder innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete oder im Sondergebiet Quartiersgarage nachzuweisen und dauerhaft zu unterhalten. Für Wohneinheiten des betreuten, seniorengerechten Wohnens sind abweichend hiervon je Wohneinheit mindestens 0,25 Stellplätze für Pkw und 0,5 Abstellplätze für Fahrräder innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nachzuweisen und dauerhaft zu unterhalten. Fahrradabstellplätze sind dabei in einem maximalen Abstand von 100 m zu den jeweiligen Hauseingängen der Wohngebäude sicherzustellen.
- 2.6 Kinderspielflächen: In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen Kinderspielflächen mit einer Größe von mindestens 2,0 m<sup>2</sup> je Wohnung auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Spielfläche ist mit geeigneten Spielgeräten auszustatten und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen von der Pflicht zur Größe oder der Errichtung und Erhaltung von Spielflächen können zugelassen werden, wenn aufgrund der spezifischen Situation (z.B. seniorengerechtes Wohnen) dauerhaft nicht mit Kindern zu rechnen ist.
- 2.7 Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer Einfriedungen, Dächer, Fassaden, Werbeanlagen sowie Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Kinderspielfläche anders als in 2.1 bis 2.6 vorgeschrieben errichtet.
3. Hinweise
- Baunutzungsverordnung: Grundlage des Bebauungsplans ist die 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).
- Verkehrsfläche: Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
- Bodendenkmale: Im Plangebiet sind Bodendenkmale nicht bekannt. Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist zu rechnen. Es gelten die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).
- Artenschutz: Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen. Eine Fällung von Bäumen ist darüberhinaus nach Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig und ebenfalls ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.



Stadt Fürstenerwalde/Spree

**Bebauungsplan Nr. 126**

**"Spreevorstadt V"**

**Vorentwurf**

zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und zur Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

29. Januar 2025

Maßstab 1: 1.000 (DIN A1)

