

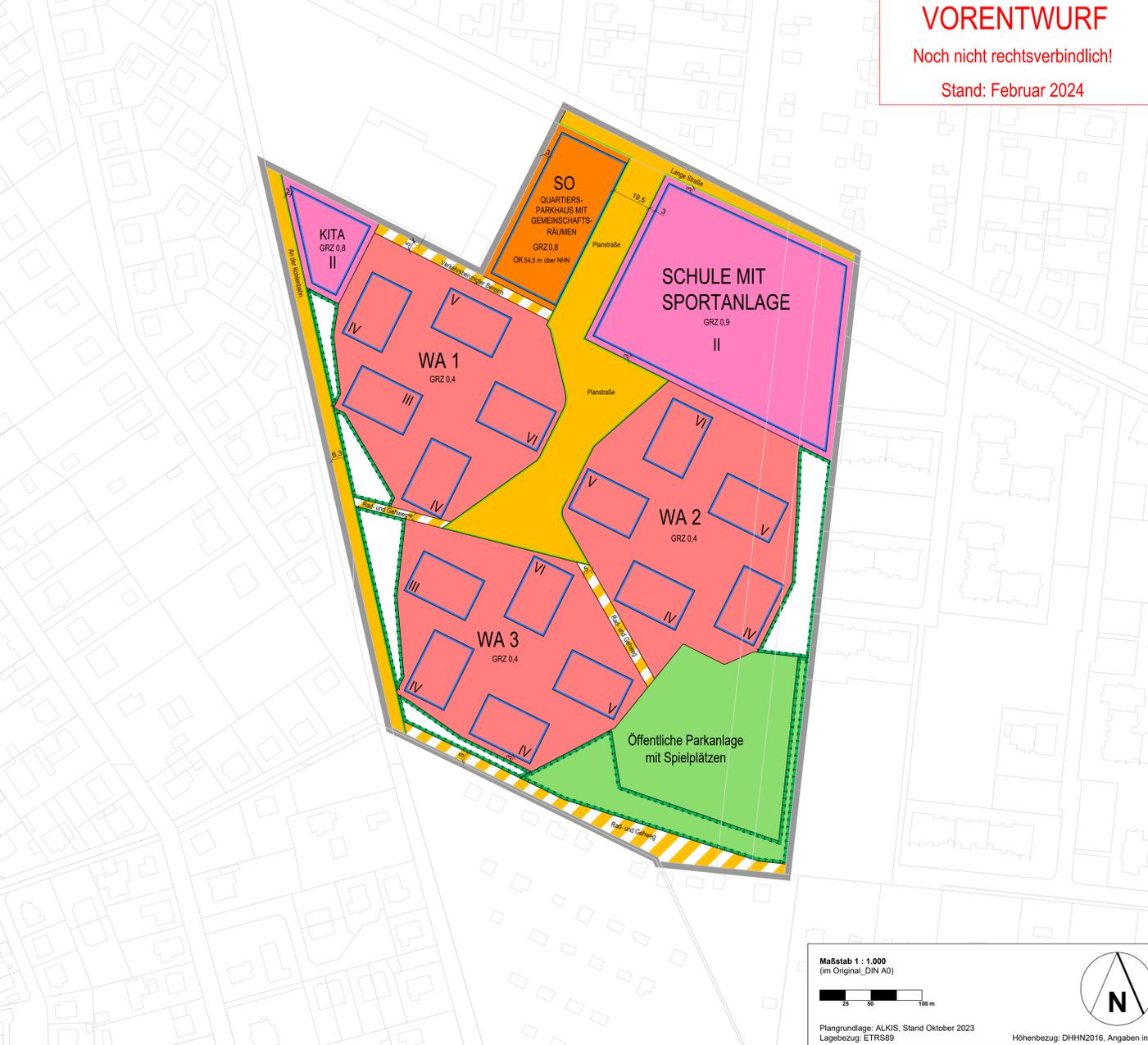
**Teil B Textliche Festsetzungen**

- TF 1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- TF 2 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersparkhaus mit Gemeinschaftsräumen“ dient vorrangig der Unterbringung von Fahrzeugen des motorisierten Verkehrs und nicht-motorisierten Verkehrs. Zulässig sind
  - Stellplätze für den motorisierten Verkehr (z. B. für PKWs, Motorräder),
  - Stellplätze für den nicht-motorisierten Verkehr (z. B. Fahrräder, Roller),
  - ergänzende Nutzungen wie Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, Gemeinschaftsräume (z. B. Nachbarschaftstreff), Packstationen / Paketautomaten.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- TF 3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sportanlage“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielfeld genutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- TF 4 Innerhalb der Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- TF 5.1 In den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie dem Sondergebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §87 BBgBO)
- TF 5.2 Im Sondergebiet dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 10 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §87 BBgBO)

**Nachrichtliche Übernahmen**  
 Nachrichtliche Übernahmen werden im weiteren Verfahren auf der Planzeichnung ergänzt.

**Hinweise**  
 Textliche Hinweise werden im weiteren Verfahren auf der Planzeichnung ergänzt.

**Teil A Planzeichnung**



**VORENTWURF**  
 Noch nicht rechtsverbindlich!  
 Stand: Februar 2024

**Maßstab 1 : 1.000**  
 (im Original\_DIN A0)

Plangrundlage: ALKIS, Stand Oktober 2023  
 Lagebezug: ETRS89

Höhenbezug: DHHN2016, Angaben in m

**Rechtsgrundlagen**

- 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. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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])

**Verfahrensvermerke**

Ausfertigung  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde (Spree) hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Fürstenwalde, den .....  
 Bürgermeister

Bekanntmachung  
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden der Jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Fürstenwalde, den .....  
 Bürgermeister

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

..... den .....  
 Ort Hersteller der Planunterlage

**Stadt Fürstenwalde/Spree**

**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Quartiersparkhaus mit Gemeinschaftsräumen"

**Maß der baulichen Nutzung**

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH 14,8 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

**Baugrenzen**

- Baugrenze

**Flächen für den Gemeinbedarf**

- Flächen für den Gemeinbedarf, hier mit den Zweckbestimmungen "Schule mit Sportanlage" bzw. "Kita"

**Verkehrsflächen**

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier mit den Zweckbestimmungen "Rad- und Gehweg" bzw. "Verkehrsberuhigter Bereich"

**Grünflächen**

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen"

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Bebauungsplan Nr. 127**  
**"Fürstenwalder Gartenfeld**  
**Lange Straße"**

Maßstab 1 : 4.000 (im Original\_DIN A0)

Stadt Fürstenwalde/Spree: **Auftragnehmer:**  
 Am Markt 4  
 15517 Fürstenwalde/Spree

**GRUPPE PLANWERK**  
 GP Planwerk GmbH  
 Umlandstraße 97  
 10715 Berlin

**Auftraggeber:**  
 Driven Investment GmbH  
 Pariser Straße 1  
 10719 Berlin

**FUGMANN JANOTTA PARTNER**  
 PartG mbB  
 Belziger Straße 25  
 10823 Berlin

Stand: Vorentwurf in der Fassung von Februar 2024