

Bebauungsplan "Wohnquartier Carl J. Krause" Weststraße, Tuchmacherstraße der Stadt Finsterwalde

Teil A - Planzeichnung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baullchen Nutzung



allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimalzahl GRZ 0.4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Dezimalzahl GFZ 1.2

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlager

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

offene Bauweise abweichende Bauweise



Baugrenze



Erhalt Nussbaum

3. Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen

4. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen, deren Böden durch die ehemalige Holzwarenfabrik erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB).



Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. BlmSchG Lärmpegelbereich III



Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung zur Ausnahme der Bauweise und Zahl der Vollgeschoss (§ 16 (6) BauNVO)

Abstandsmaß in m

5. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1 - Art der baulichen Nutzung 2 3 4

2 - Zahl der Vollgeschosse 3 - Grundflächenzahl (GRZ) 4 - Geschossflächenzahl (GFZ) 5 6

5 - maximale Höhe der baulichen Anlagen

6 - Bauweise

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 49 m² 2.1 ie Betrieb
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und

sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind

- Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 49 m² gemäß § 1 Abs. 5 i.V. Abs. 9 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit

- der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 gemaß § 17 Abs. 1 BauNVO

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,8 ist zulässig.

- der Zahl der Vollgeschosse II-IV als Mindest-und Höchstmaß (Bestandsgebäude III) gemäß § 20 BauNVO - der maximalen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 16,0 m mit Bezugshöhe von 107,30 m ü. NHN

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Antennen

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Plan.

2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO als offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. In der abweichenden Bauweise können die Gebäude ohne Längenbegrenzung an der rückwärtigen südlichen Grundstücksgrenze und an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt ist eine Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO.

3. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen i.S. BlmSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung als Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Flächen ist für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein baulicher Schallschutz entsprechend DIN 4109-1 (2018) vorzunehmen. Festgesetzt ist das in der Tabelle aufgeführte Schalldämmmaß für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume. Ausnahmsweise kann eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone sind an der

| • | | | |
|-------------------------|----------------------|------------------------------------|--|
| Lärmpegelbereich LPB | Außenlärmpegel La | Bau-Schalldämm- Maß R'w ges. | Raumart |
| III | 65 dB | 35 dB | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u.ä. |
| III | 65 dB | 30 dB | Büroräume u.ä. |

4. Flächen mit Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Festgesetzt ist die Erhaltung des in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbaumes.

5. Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

5.1 Bodenbelastungen

straßenabgewandten Seite anzuordnen.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind bei Erdarbeiten Sanierungsmaßnahmen gemäß Begründung Kap. 11.3.1 durchzuführen. Es gelten die Bestimmungen des BBodSchG.

Hinweis zum Schallschutz:

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 Ausgabe 2018-01 kann bei der Stadt Finsterwalde, Schloßstraße 7/8 in 03238 Finsterwalde eingesehen werden.

ZEICHENERKLÄRUNG ALLGEMEIN

| Kreisgrenze(Stadtgr.)= | | Stützmauer | | Grenzzeichen (vermarkt, aufgemessen) | Mast mit Lampe (Holz, Beton, Stahl) | Ĭ Ĭ. |
|---------------------------------------|------|--|----------------------------------|---|---|--------------------|
| Gemarkungsgrenze = | | freistehende Mauer | | Grenzzeichen (kartiert, ALK) | Ober-/Unterflurhydrant | 1 •w |
| Flurgrenze <u></u> | | Zaun | | Topograph. Punkt | Brunnen | ⊙Br |
| Flurstücksgrenze - | | Hecke | . 0 . 0 | Palyganpunkt 🔾 | | |
| zukünft. Flurstgr. 🕳 | | Regenwasserleitung | \rightarrow | Höhenfestpunkt 💿 | Rohrein-/auslauf mit Rohrsohle Rs= | |
| Gebäudeumriß — | | Trinkwasserleitung | | Kilometerstein mit Nr. km 1.2 | | (5) |
| Nutzungsgrenze ← | | Schmutzwasserltg. | _ | Schaltkasten . | Laubbaum mit Darstellung der Baumkrone | ((3)) |
| Befestigungsgrenze — | | Gasleitung | | Denkmal O | Gebüsch | Ò |
| Straße <u> </u> | | _ | 1 | | Wiesenfläche | 11 |
| Weg - | | Elektroleitung | | Schacht mit Deckelhöhe D= | Erholungsfläche | .V. |
| Böschung | ПЛПП | Leitung unsicher | | Straßeneinlauf 🗖 🖶 | Gartenfläche | ~ |
| Baumreihe . | 0 | Schieberkappe (Gas / Wasser) | + G +W | Mast (Holz, Beton, Stahl) ⊕ ⊖ ● | Gebüschfläche | O |
| Befestigungs- B - Be arten S - San | | Pf - Betonpflaster P - Ziegelpflaster | PB - Plattenbe SD - Schotterd | 11 | | sengitter- eine |

<u>Verfahrensvermerke</u>

z.B. 1

Gebäude mit Nummerierung

1. Der Bebauungsplan "Wohnquartier Carl J. Krause" Weststraße, Tuchmacherstraße der Stadt Finsterwalde, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am von der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom

Jörg Gampe Bürgermeister

2. AUSFERTIGUNG:

Finsterwalde, den

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan "Wohnquartier Carl J. Krause" Weststraße, Tuchmacherstraße der Stadt Finsterwalde

- der Planzeichnung vom 23.10.2019

- den textlichen Festsetzungen vom 23.10.2019 - der Begründung vom 23.10.2019

jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke aus Bad Liebenwerda

dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde . zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Finsterwalde, den

Jörg Gampe Bürgermeister

3. Der Beschluss über den Bebauungsplan "Wohnquartier Carl J. Krause" Weststraße, Tuchmacherstraße der Stadt Finsterwalde sowie die Stelle bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, . im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am

Finsterwalde, den

Jörg Gampe 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.

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Lage im Raum

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

(BĞBI. I S. 3634) Baunutzungsverórdnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBI I/18 Nr. 39)

Kartengrundlage: Lageplan vom 25.01.2018 erstellt durch U. Salzmann ÖbVJ Finsterwalde

| Gez. | 10/2019 | KS | l w | | | |
|---------------------------------------|---------|---------|-----|--|--|--|
| Phase | 10/2019 | Satzung | | | | |
| HS/LS | NHN | ETRS89 | | | | |
| ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke | | | | | | |

www.isp-bali.de

Datum

Bearb. 10/2019

Name

Bebauungsplan "Wohnquartier Carl J. Krause" Weststraße, Tuchermacherstraße der Stadt Finsterwalde

Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda Telefon (035341) 150-60 - Fax (035341) 150-61

Stand: 23.10.2019

Plan-Nr. 1

M 1:1000