Stadt Finsterwalde

Bebauungsplan "Wohnbebauung Helenenstraße III"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan „Wohnbebauung Helenenstraße III" für das Gebiet Gemarkung Finsterwalde, Flur 24, Flurstücke 425, 426 (teilweise), 441, 442 (teilweise), 443 (teilweise) sowie Flur 29, Flurstücke 20, 42 (teilweise), 207 (teilweise) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Plangrundlage

Legende

- Böschungsoberkante
- Böschungsunterkante
- Nebengebäude
- Wohn-/öffentliches Gebäude
- Überdachung
- Treppe mit Kennz. d. Steigrichtung
- Straßenbegrenzung
- Wegbegrenzung
- Befestigungsart
- Nutzungsart
- Zaun allg.
- Holmengeländer/ Leitplanke
- Mauer freistehend
- Stützmauer
- Baumreihe
- Hecke
- Deckschicht
- Tiefbord
- Fahrbahnmarkierung
- Kasseler Bord
- Pfahlwand/ Holzbollwerk
- Spundwand
- Trigonometr. Pkt.
- Polygonpunkt
- Höhenbolzen
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Einzelgebüsch
- Denkmal, Mahnmal
- Lichtschacht
- Ortstafel
- Wegweiser allg.
- Verkehrszeichen
- Fahnenstange
- Haltestellenschild
- Schacht, runde Abdeck.
- Schacht, eckige Abdeck.
- Str.-ablauf eins. angem.
- Einlauf / Gully
- Grundwasserbeobachtungsrohr
- Pumpe
- Brunnen
- Springbrunnen
- Rohraus-, Rohreinlauf
- Schaltschrank Kilometerstein an Straßen
- Kilometerstein an Eisenbahnen
- Toreinfahrt
- Eingänge/ Kellerfenster
- Wasserspiegelhöhe
- Schieberkappe Wasser
- Schieberkappe Gas
- Oberflurhydrant
- Unterflurhydrant
- Betonmast
- Holzmast
- Stahlrohrmast
- Stahlgittermast
- A-Mast (Holz) allg.
- Portalholzmast
- Holzmast m. Stütze
- Holzmast m. Anker
- Stahlrohrmast m. Lampe
- Lampe einzeln
- Merkstein
- Schilderpfahl
- Schilderpfahl m. Messkontakt

Leitungen:

- Rohöl
- Produktenfern
- Wärme
- Mischwasser
- Regenwasser
- Schmutzwasser
- Fernmelde
- Wasser
- Gas
- Elektro

Grenzen:

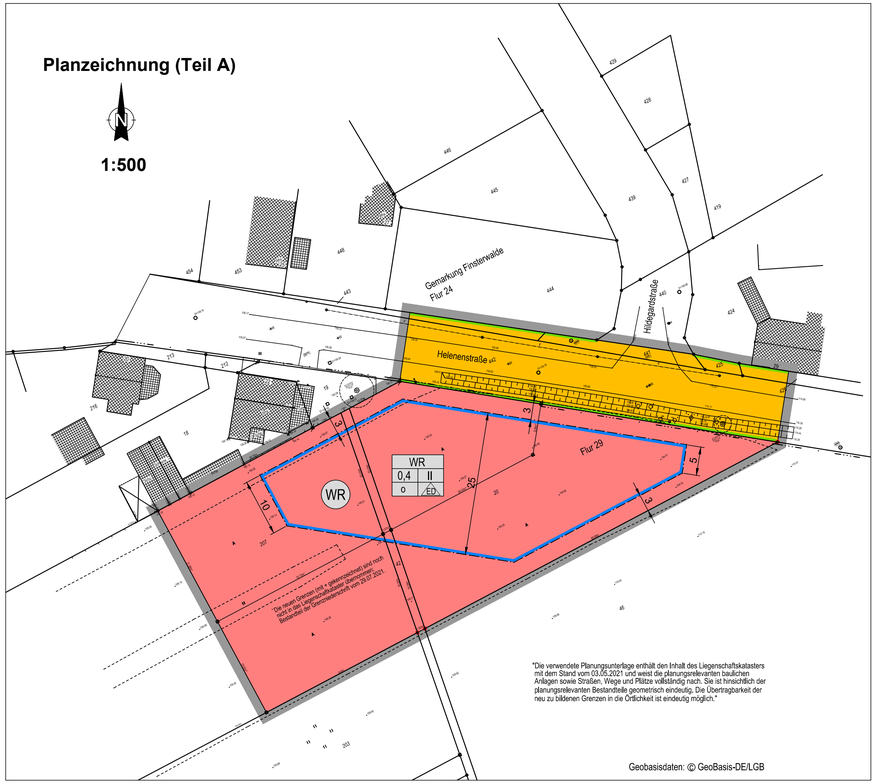
- vermarkter Grenzpunkt kartiert/digitalisiert
- Grenzpunkt vorgefunden
- Grenzknickpunkt unvermarkt
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Signatur Gartenland
- Signatur Grünland
- Signatur Sport-, Erholungsfläche
- Signatur Gebüschfläche
- Signatur Laubwald
- Signatur Nadelwald
- Signatur Mischwald
- Signatur Friedhoffläche
- Parkanlage, Liegewiese
- Wiese (naß)
- Moor
- Baumschule

Befestigungen:

BB	Asphalt/ Bit. Belag
B	Beton
KP	Kleinpflaster
GP	Großpflaster
BPf	Betonpflaster
MP	Mosaikpflaster
BP	Betonplatten
PB	Plattenbelag
SD	Schotterdecke
S	Sand/unbefestigt
ZP	Ziegelpflaster

Planzeichnung (Teil A)

1:500



Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PLanzeichenverordnung - PlanZV)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

- II — zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
WR	
0,4 | II	
o | ED	
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	Bauart

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 14,8 — Maßangaben in Meter

Verfahrensvermerke

1. 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 .....

   .....

   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

2. Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Helenenstraße III", bestehend aus der 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 ..... gebilligt.

   Finsterwalde, den .....

   .....

   Jörg Gampe
   Bürgermeister (Siegel)

3. Die Bebauungsplansatzung „Wohnbebauung Helenenstraße III", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde vom ..... übereinstimmt.

   Finsterwalde, den .....

   .....

   Jörg Gampe
   Bürgermeister (Siegel)

4. Der Beschluss über den Bebauungsplan „Wohnbebauung Helenenstraße III" 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, sind am ..... 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 ..... in Kraft getreten.

   Finsterwalde, den .....

   .....

   Jörg Gampe
   Bürgermeister (Siegel)

Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Uta Salzmann
Bahnhofstr. 4
03238 Finsterwalde
Tel.: 0 35 31/65 08 0
Fax: 0 35 31/65 08 24
eMail: info@obvi-salzmann.de

Amtlicher Lageplan

(gem. § 2 BauVorlV)

Helenenstraße

GB-Nr.: 350421
LP-Nr.: 1
Höhensystem: DHHN2016
Lagesystem: ETRS89

Maßstab 200

Dieser Lageplan ist urheberrechtlich geschützt
Vervielfältigung verboten

Bauvorhaben:	Grundlage B-Plan
Bauherr:	Marco Müller & Celina Hase
Landkreis/Kreisfreie Stadt:	Elbe-Elster
Gemeinde:	Finsterwalde

Grundstückseigentümer:	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche ha	a	m²	Grundb.-Blatt	Lfd. Nr.
siehe Lageplan	Finsterwalde	29	div.		15	99	4089	7
	Finsterwalde	29	42		2	24	8129	34
	Finsterwalde	29	207		60	18	4089	14
			Baugrundstücksfläche:		78	41		

Grundstückseigenschaften:	
Entwässerung	nicht bekannt
Denkmalauskunft	
Baulasten /. Grunddienstbarkeiten	
Planeigenschaften:	
Stand - Katasterunterlagen:	03.05.2021
Stand - Eigenlieferangaben (Katasternachweis)	03.05.2021
Stand - örtlicher Aufnahme:	12.07.2021

Vorab-Plot

Finsterwalde, 20.08.2021 Öffentlich best. Verm.-Ing. - Siegel -

Übersichtsplan / Luftbild

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

Reines Wohngebiet (WR)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

Nicht zulässig sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

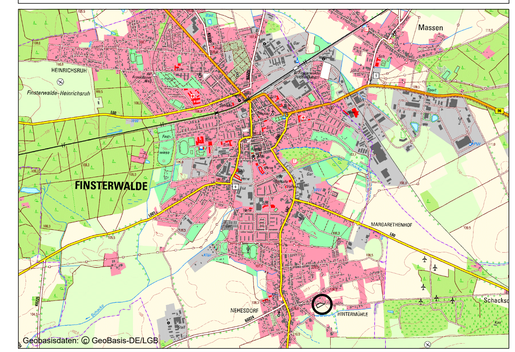
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21 BauNVO

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind im Plan mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO verweist für die Definition des Vollgeschosses auf landesrechtliche Vorschriften. Mit Bezug auf § 88 Abs. 2 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S. 9), gilt insoweit § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

Stadt Finsterwalde

Bebauungsplan
"Wohnbebauung Helenenstraße III"



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

Vorentwurf

Plan- und Blatt-Nr.:	325/1
Bearbeiter:	Herr Dubiel
Datum:	24.08.2021
Maßstab	1:500

STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Mauerstraße 6
06886 Lutherstadt Wittenberg
Fon 03491- 420785
Fax 03491- 420786
e-mail rainer.dubiel@t-online.de