# Stadt Finsterwalde

# Bebauungsplan "Wohnbebauung Helenenstraße III"

## Präambel

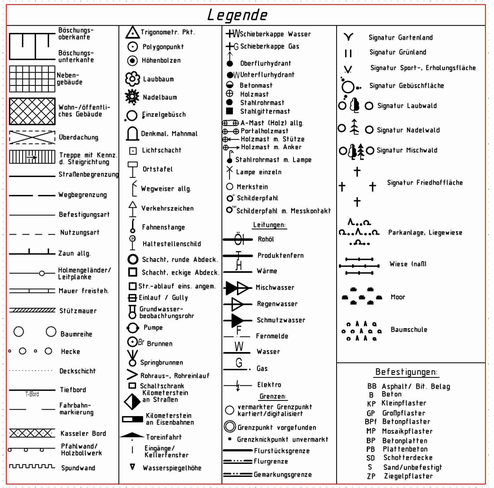
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde vom ..... 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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




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@bvi-salzmann.de

### Amtlicher Lageplan

(gem. § 2 BauVorlV)

**Helenenstraße**

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

Maßstab 200

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

Dieser Lageplan ist urheberrechtlich geschützt Vervielfältigung verboten!

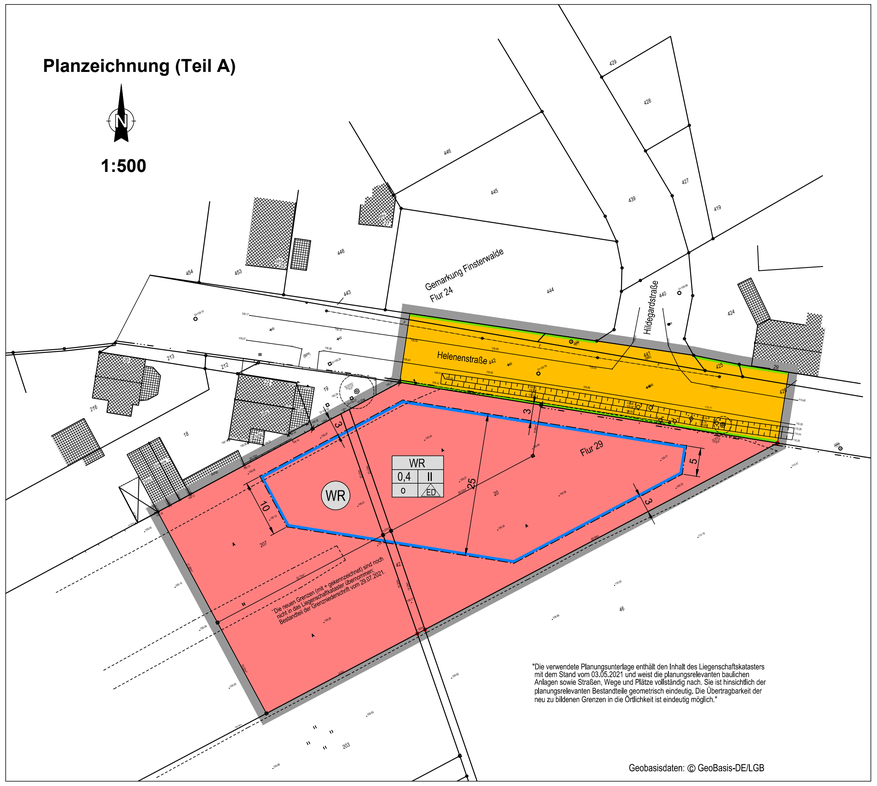
| Grundstückseigentümer: | Gemarkung | Flur | Flurstücke | Fläche ha | Fläche a | Fläche m² | Grundb.-Blatt | Lfd. Nr. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| siehe Lageplan | Finsterwalde | 29 | div. | | 15 | 99 | 4089 | 7 |
| | Finsterwalde | 29 | 42 | | 2 | 24 | 8129 | 34 |
| | Finsterwalde | 29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

| | |
|---|---|
| Grundstücksgegenschaften: | |
| Entwässerung | nicht bekannt |
| Denkmalauskunft | |
| Baulasten /: Grundbeschränkungen | |
| | |
| Planeigenschaften: | |
| Stand - Katasterunterlagen: | 03.05.2021 |
| Stand - Eigenvermerangaben (Katasternachweis) | 03.05.2021 |
| Stand - örtlicher Aufnahme: | 12.07.2021 |

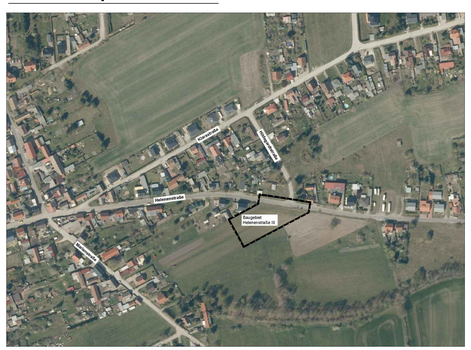
Vorab-Plot

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

## Planzeichnung (Teil A)




## Übersichtsplan / Luftbild




Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

## 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

| WR | |
|---|---|
| 0,4 | II |
| o | ED |

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| 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

## 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,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

**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 Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]), gilt insoweit § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

## Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Plangrundlage 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)

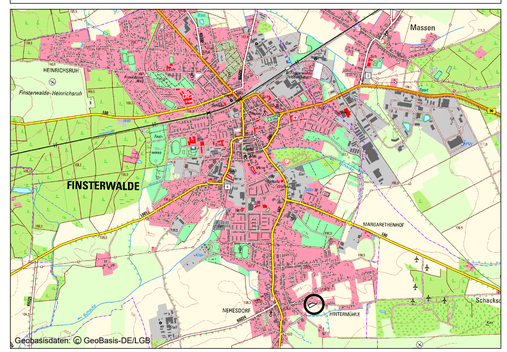
4. Der Beschluss über den Bebauungsplan „Wohnbebauung Helenenstraße III" sowie die Stelle bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von Jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt 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)

Stadt Finsterwalde

Bebauungsplan
"Wohnbebauung Helenenstraße III"




Entwurf

| | |
|---|---|
| Plan- und Blatt-Nr.: | 325/2 |
| Bearbeiter: | Herr Dubiel |
| Datum: | 13.10.2021 |
| 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