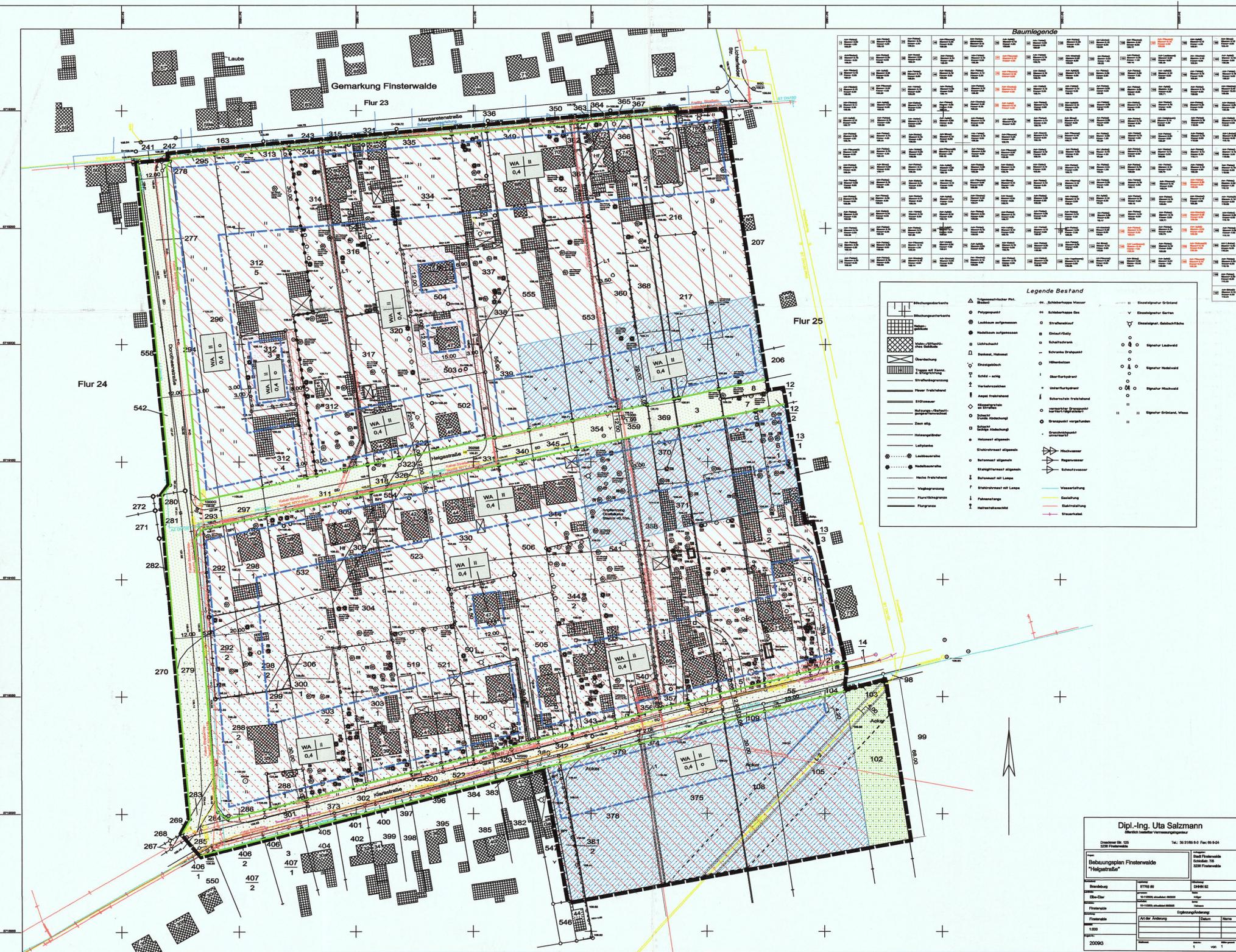


# Bebauungsplan "Helgastaße" der Stadt Finsterwalde

Teil A: Planzeichnung



## Planzeichen gemäß PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 4 der BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 16 der BauNVO)
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB, §§ 22 und 23 der BauNVO)
  - Baugrenze
  - o offene Bauweise
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
  - Flächen für die Landwirtschaft
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - L1 mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Elektro belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - L2 mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Gas belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Kennzeichnung der Flächen, die in die Eingriffsregelung einbezogen worden sind
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Kennzeichnung von Bereichen mit Bodendenkmalen
  - durch Geh- und Fahrrechte begünstigte Anliegergrundstücke
  - Freihaltefläche
  - Nutzungsschablone:

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) in Anwendung des § 244, Abs. 2, Satz 1,
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Berechtigung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102), geändert durch Artikel 2b des Gesetzes vom 26.06.2005 (BGBl. I S. 1746),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2005 (GVBl. I/05 S. 267),

## Teil B: Text

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet  
Es sind zulässig:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind.

Die Anwendung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO wird nach § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

### 2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

### 3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der gekennzeichneten anliegenden Grundstücke belastet.

Die mit L1 gekennzeichneten Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Elektro belastet.

Die mit L2 gekennzeichnete Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger Gas belastet.

Diese mit Leitungsrechten belegte Fläche ist von jeglicher Bebauung, auch Nebenanlagen, sowie von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Innerhalb der gekennzeichneten Freihaltefläche dürfen keine Gebäude errichtet werden.

### 4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Pro 150 m<sup>2</sup> Versiegelung auf den in die Eingriffsregelung einbezogenen Flächen (auf dem Plan gekennzeichnet) sind ein Laubbaum (Obstbäume sind begriffen) und 10 Sträucher gemäß der Gehölzliste zu pflanzen. Als Pflanzgröße der Bäume wird ein Umfang von mindestens 18 cm gemessen in 1 m Höhe festgesetzt.

Bei der Berechnung der überbauten Fläche ist die Fläche der bereits vorhandenen Bebauung auf den in die Eingriffsregelung einbezogenen Flächen abzuziehen.

**Hinweise:**  
- Der Planbereich berührt das durch § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BgDschG geschützte Bodendenkmal "bronzezeitliche Bestattungsfeld Finsterwalde 84". Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbauarbeiten) ist innerhalb dieses Bodendenkmals erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BgDschG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BgDschG). Im Zuge eines Bauantragsverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

- Der Abstand von Bäumen zur Gasleitung darf 2,5 m nicht unterschreiten.

## Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile gegenüber dem Kataster einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Finsterwalde, den 05.05.06

Salzmann  
öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

2. Der Bebauungsplan "Helgastaße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 08.05.2006 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2006 gebilligt.  
Finsterwalde, den 08.05.2006

Der Bürgermeister

3. Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Helgastaße" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.2006, Az.: V 08 05 06/06, erteilt.

Herzberg, den 08.05.2006  
Bezirksamt  
Bezernert

4. Die Bebauungsplanung "Helgastaße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

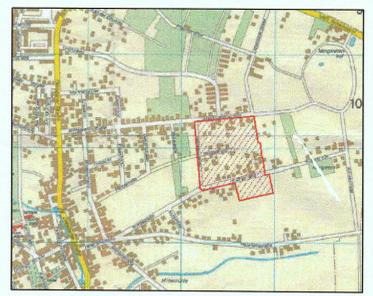
Finsterwalde, den 06.07.2006  
Magath  
Hauptamtlerin

5. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes "Helgastaße" 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 06.07.2006 im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde (Finsterwalder Stadtanzeiger) bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verteilung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Entschens von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan "Helgastaße" ist am 06.07.2006 in Kraft getreten.

Finsterwalde, den 18. Juli 2006  
Der Bürgermeister

## Gehölzliste der in Brandenburg einheimischen Baum- und Sträuchern

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweifelhafte Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus-Hybriden	Weißdorn
Elaeagnus	Elaeagnustr
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Cytisus scoparius	Fallobaum
Euonymus europaeus	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Rote Heckenrösche
Lonicera x ylistium	Wild-Äpfel
Malus sylvestris agg.	Gemeine Kiefer
Prunus spinosa	Zitter-Pappel, Espe
Populus tremula	Gewöhnliche Traubeneiche
Prunus padus	Schwarzdorn, Schleife
Prunus spinosa	Wild-Erle
Pyrus pyrastris agg.	Trauben-Eiche
Quercus petraea	Silber-Eiche
Quercus robur	Purpur-Kreuzdorn
Rhamnus cathartica	Hunds-Rose
Rosa canina	Altenrosen-Hunds-Rose
Rosa canina agg.	Altenrosen-Hecken-Rose
Rosa corymbifera agg.	Gemischte Rose
Rosa inodora	Gemischte Rose
Rosa rugifolia agg.	Altenrosen-Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	Altenrosen-Filz-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita agg.	Chr.-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide, Asch-Weide
Salix cinerea	Lorbeer-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens (S. alba x S.) frag.	Hohe Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Malus domestica	Kultur-Äpfel
Prunus avium	Süßholzwälder
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus	Weichsel, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Gewöhnliche Kulturpflaume
Prunus cornifera	Kultur-Birne



**Bebauungsplan "Helgastaße"**  
Stadt Finsterwalde

Maßstab: M 1 : 1000    Datum: April 2006    Phase: Satzung

**BABEST**  
Baubetreuungs- und Stadtplanungsgesellschaft mbH  
Massower Straße 19, 10315 Berlin  
Tel.: 030/92791090, Fax: 030/92791092

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. E. Sturm