

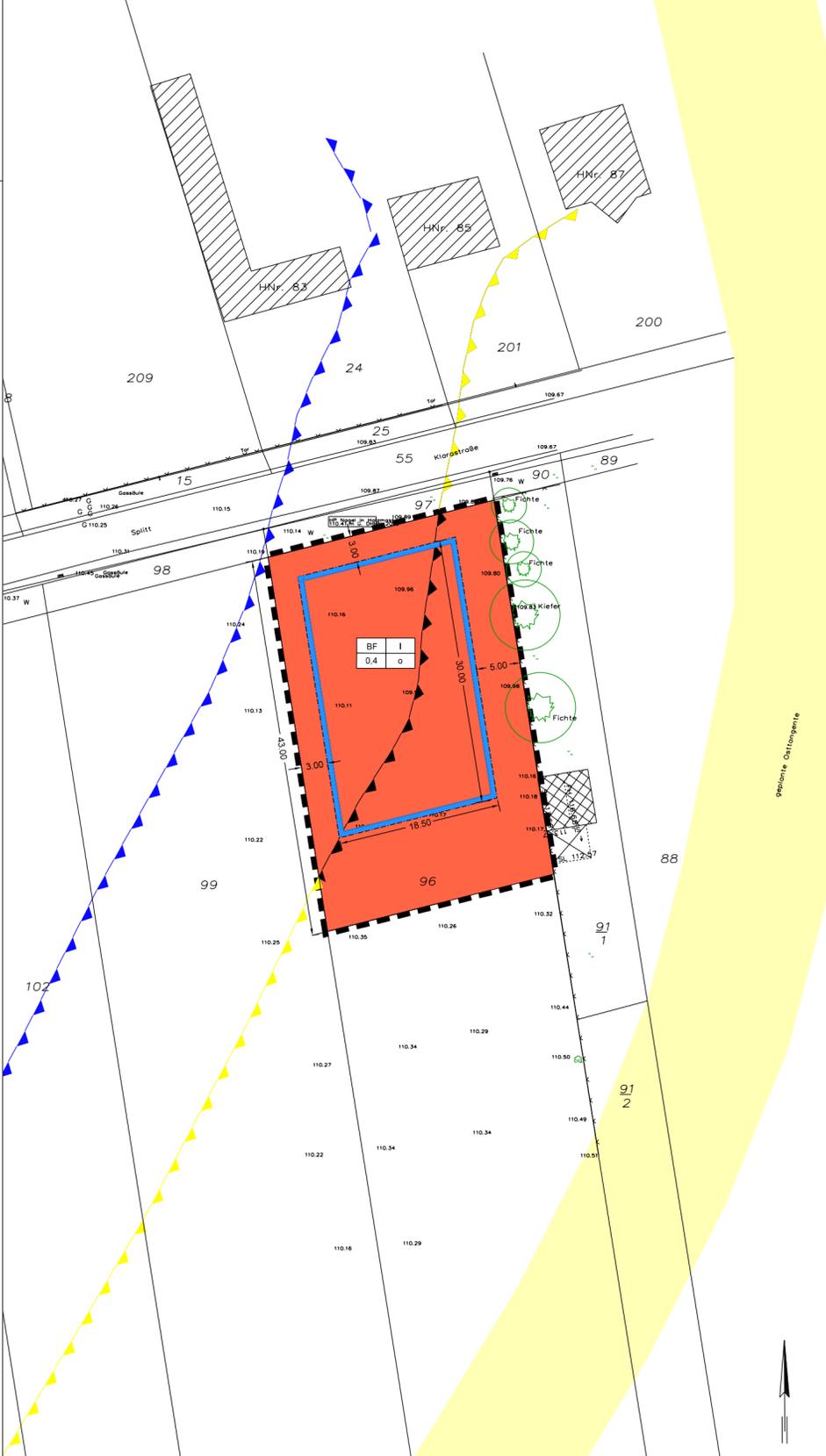
**Legende**

Kreisgrenze ( Stadtgrenze )	-----	Grenzpunkt vermarktet	•	Fernsprechhäuschen	⊕
Gemarkungsgrenze	-----	Grenzpunkt unvermarktet	•	Leiterne	⊕
Flurgrenze	-----	Geländehöhe	83.56	Schornstein	⊕
Flurstücksgrenze	-----	Boschung	↖	Denkmal	⊕
geplante Flurstücksgrenze	-----	Verkehrsschild	↖	Unformer	⊕
Eigentumsgrenze	-----	Fahnenmast	↖	Schaltkasten	⊕
Gebaudeumrisslinie	-----	Merkenschild/Werbeschild	↖	Mast ( Straßlichter )	⊕
Nutzungsgrenze	-----	Ampeleinlage	↖	( Eisenblech )	⊕
Grenze Baugrundstück	-----	Mauer	↖	Schacht	⊕
Umgrenzung Innenbereichssatzung	-----	Zaun	↖	Schacht	⊕
Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entw. der Landschaft	-----	Hecke	↖	Kabelschacht	⊕
		Laubbaum	↖	Hydrant oberirdisch	⊕
		Nadelbaum	↖	Hydrant unterirdisch	⊕
		Busch / markante Gehölze	↖	Straßensinkkasten	⊕
		Krone = maßstäblich	↖	Schleber	⊕
		Stammumfang(m) U = 0,5	↖	W = Wasser G = Gas	⊕
		Kronendurchmesser(m) Ø = 3,0m	↖	Zufahrt geplant	⊕

Schallimmissionsgrenzen nachts Wohnhaus

Schallimmissionsgrenzen tags Nebengebäude

geplanter Trassenverlauf "Osttangente"



**vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Wohnbebauung an der Klarastraße"  
der Stadt Finsterwalde**

**Teil A: Planzeichnung**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Art der baulichen Nutzung**

Baufläche für die Errichtung eines Wohnhauses (BF)
  - Maß der baulichen Nutzung (§§ 19, 20 BauNVO)**

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. BImSchG Lärmpegelbereich III
- Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. 3.00 Abstandsmaß in m
- Sonstige Darstellungen**

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 - Art der baulichen Nutzung  
2 - Zahl der Vollgeschosse  
3 - Grundflächenzahl (GRZ)  
4 - Bauweise

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt ist eine Baufläche für die Errichtung eines Wohnhauses mit den entsprechend Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Carports/Garagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
  - Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

    - der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
    - der Zahl der Vollgeschosse I gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Bauweise**

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
  - Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze nach § 23. Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

Festgesetzt ist, dass das Wohngebäude mit durchgestecktem Wohnungsgrundriss, in dem mind. die Hälfte der Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Gebäudesseite angeordnet sind, errichtet wird. Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen als Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Baufläche, ist das in der Tabelle aufgeführte Bauschalldämm-Maß für schutzbedürftige Räume festgesetzt.

Ausnahmsweise kann eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämm-Maßes zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als im vorhabenbezogenen Bebauungsplan angenommen. Der Außenwohnbereich, wie z. B. Balkon oder Terrasse, ist an der von der Osttangente abgewandten Gebäudesseite anzuordnen oder baulich geschlossen, z. B. verglast, auszuführen.

Lärmpegelbereich LPB	Außenlärmpegel	Bau-Schalldämm-Maß R'w ges.	Raumart
III	65 dB	35 dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohn- und Schlafräume) u.ä.
- 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. Der Hinweis wird auch Gegenstand der Schlussbekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein.

**Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)**

**E - Entwicklung Extensivgrünland mit randlichen Gehölzstrukturen**

Die Maßnahme umfasst eine Fläche von ca. 4.476 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 25, Flurstück 96 und wird gemäß Umweltbericht Kap. 6.4 abgearbeitet. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

**Vermeidungsmaßnahme**

**V1 - Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigung potenzieller Vogelbruten sind Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der aufgeführten Arten von Ende Oktober bis Ende Februar zu beginnen. Baubedingte Störungen setzen mit der Baufeldberäumung ein. Im direkten Anschluss an die außerhalb der Brutzeit durchgeführte Baufeldberäumung kommt es zu einem Vortreiben der Baumaßnahme und damit zu einer regelmäßigen Störung. Insofern ist davon auszugehen, dass sich die betroffenen Brutvogelarten ausschließlich außerhalb der für sie relevanten Störzonen ansiedeln werden. Im Fall des nachgewiesenen Nichtvorkommens der oben genannten Vogelarten auf der Vorhabensfläche bzw. deren unmittelbarem Randbereich (Negativtest durch einen Gutachter) kann der Baubeginn auch während der Brutzeit erfolgen.

**Verfahrensvermerke**

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung an der Klarastraße" in Ihrer öffentlichen Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Finsterwalde, den ..... Bürgermeister Jörg Gampe (Siegel)

  - AUSFERTIGUNG**

Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnbebauung an der Klarastraße" der Stadt Finsterwalde, bestehend aus

    - der Planzeichnung vom .....
    - den textlichen Festsetzungen vom .....
    - der Begründung vom .....
    - dem Umweltbericht vom .....

jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

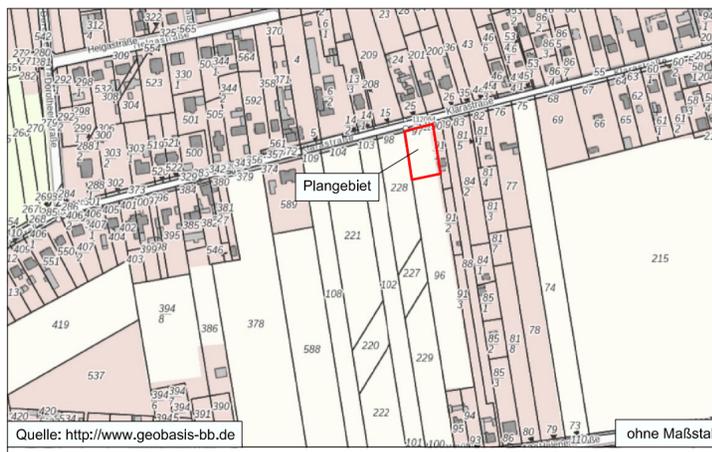
Finsterwalde, den ..... Bürgermeister Jörg Gampe (Siegel)

  - Die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnbebauung an der Klarastraße" der Stadt Finsterwalde erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde am .....

In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Finsterwalde, den ..... Bürgermeister Jörg Gampe (Siegel)
- 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
- Massen, den ..... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI) (Siegel)

**Lage des Plangebietes im Raum**



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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])

**Grundlageplan:** Stand 12.07.2021, erstellt durch ÖbVI M. Schiffner, Massen

	Datum	Name	
Bearb.	02/2022	DI	vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnbebauung an der Klarastraße" der Stadt Finsterwalde
Gez.	02/2022	KJ	
Phase	02/2022	Entwurf	
HS		NHN	