

# Stadt Finsterwalde

Fachbereich Stadtentwicklung,  
Bauen und Verkehr



## Textbebauungsplan nach § 13b BauGB

### „Straße an der Erholung“ Textliche Festsetzungen

Entwurf 09.03.2022



## Inhaltsverzeichnis

<b>Festsetzungen</b> .....	3
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	3
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO) .....	3
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 bis 21 BauNVO) .....	4
4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) .....	4
5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Abs. 6 BauGB) .....	4
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	4
7. Örtliche Bauvorschrift nach (§ 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 9 BbgBO) .....	4
<b>Lageplan zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Straße an der Erholung“ - Katasterstand September 2020 (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....</b>	<b>5</b>
<b>Verfahrensvermerke Bebauungsplan „Straße an der Erholung“ .....</b>	<b>6</b>
<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>7</b>

# Bebauungsplan „Straße an der Erholung“

## Festsetzungen

### 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Straße an der Erholung“ der Stadt Finsterwalde liegen folgende Flurstücke (Katasterstand vom September 2020) der Gemarkung Finsterwalde:

#### Flur 23, Flurstücke:

- 80/4, 81/3, 88, 96, 97/1, und 389 je vollständig,
- 82, 86, 92 und 93 je in einer Tiefe von 60 m, gemessen parallel zur nördlichen Grenze des Flurstückes 369 (Flurstück der Straße an der Erholung),
- 89 und 90 je in einer Tiefe von 53 m, gemessen parallel zur südlichen Grenze des Flurstückes 369 (Flurstück der Straße an der Erholung),
- 390 in einer Tiefe von 42 m, gemessen parallel zur südlichen Grenze des Flurstückes 369 (Flurstück der Straße an der Erholung) und
- 369 (vorhandene Verkehrsfläche Straße an der Erholung) in einer Länge von 127 m, gemessen ab östlicher Grenze des Flurstückes (§ 9 Absatz 7 BauGB)

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, **mit Ausnahme**

1. der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche, Flur 23, Flurstück 369 (Straße an der Erholung) und
2. des südlichen Teils von Flurstücks 86 in einer Tiefe von 13 m, parallel gemessen zur nördlichen Flurstücksgrenze 369 (Flurstück der Straße an der Erholung),

die Art der baulichen Nutzung als **Reines Wohngebiet** nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen nach 3 BauNVO sind **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude

**Ausgeschlossen** sind:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 1 Abs. 6 BauNVO) und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 BauNVO),
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 bis 21 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche im Reinen Wohngebiet beträgt 0,4; die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen. Im Reinen Wohngebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Bis zu einer Tiefe von 43 m auf den Flurstücken 80/4, 81/3, 82, 89 sowie 90 und bis zu einer Tiefe von 33 m auf den Flurstücken 86, 88, 92, 93, 96, 97/1, 389 sowie 390 ist ab einem Abstand von 3 m zu den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen eine Bebauung zulässig.

### **5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Abs. 6 BauGB)**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Fläche des Flurstückes 369 (vorhandene Verkehrsfläche der Straße an der Erholung) wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Auf Flurstück 86 wird, in der gesamten Grundstücksbreite, in einer Tiefe von 13 m, parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze 369 (Flurstück der Straße an der Erholung), eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

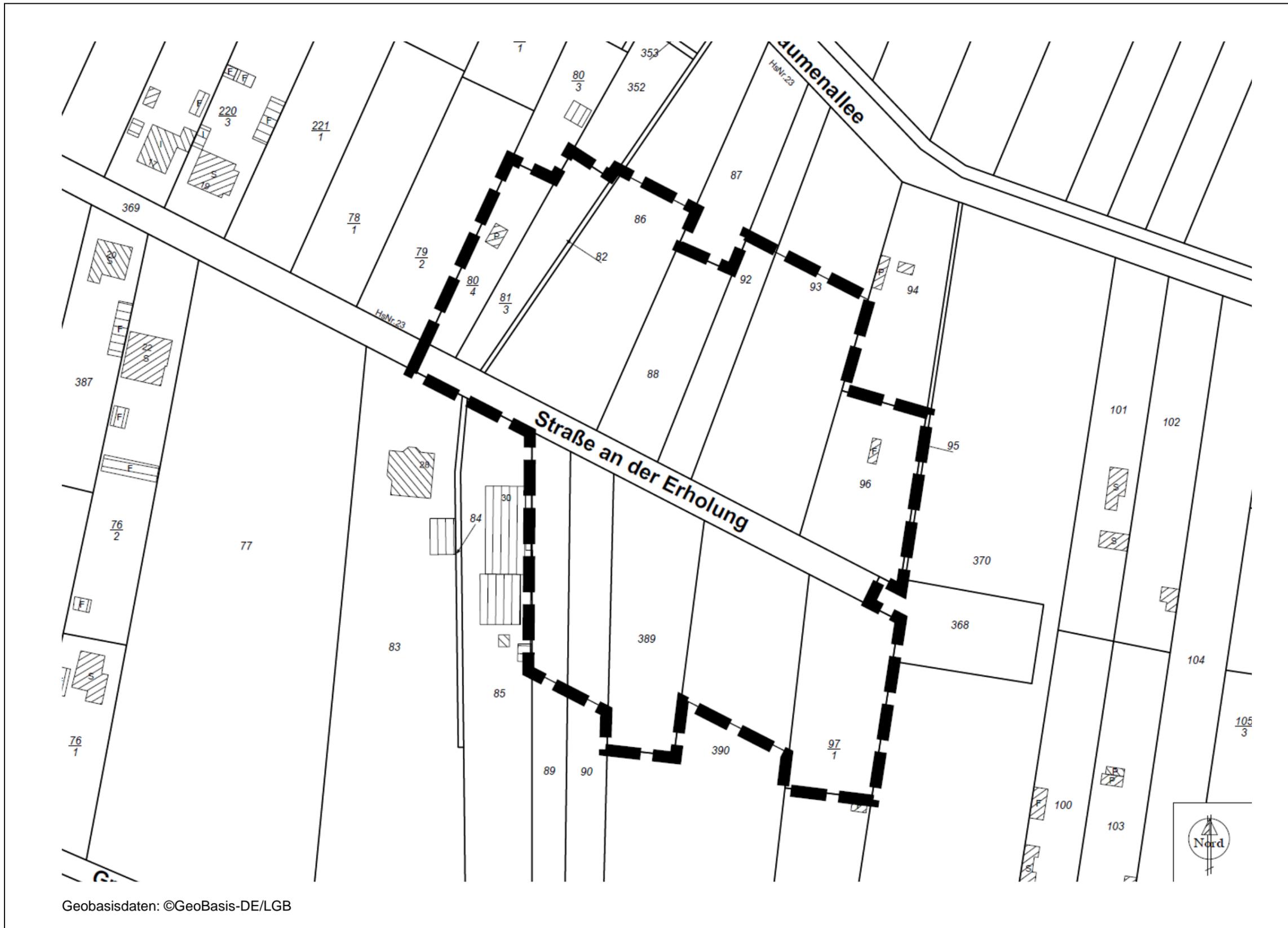
### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.

### **7. Örtliche Bauvorschrift nach (§ 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 9 BbgBO)**

Im Reinen Wohngebiet ist die Gestaltung von Vorgärten als Schottergärten (großflächig mit Schotter, Geröll, Kies oder Splitt bedeckte Flächen) nicht zulässig; als Vorgärten gelten die Grundstücksfreiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der vorderen Gebäudeflucht der Hauptnutzung, nicht aber Flächen für notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Fahrräder und Müllcontainer.

Lageplan zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Straße an der Erholung“ - Katasterstand September 2020 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



## **Verfahrensvermerke Bebauungsplan „Straße an der Erholung“**

1. Der Bebauungsplan „Straße an der Erholung“ wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt

Finsterwalde, den .....

Gampe  
Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan „Straße an der Erholung“ wird hiermit ausgefertigt.

Finsterwalde, den .....

Gampe  
Bürgermeister

3. Der Beschluss über den Bebauungsplan „Straße an der Erholung“ sowie die Stelle bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden kann und über dessen 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 „Straße an der Erholung“ ist am ..... in Kraft getreten.

Finsterwalde, den .....

Gampe  
Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist (insbesondere §§ 13a, 13)
- 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
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 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])