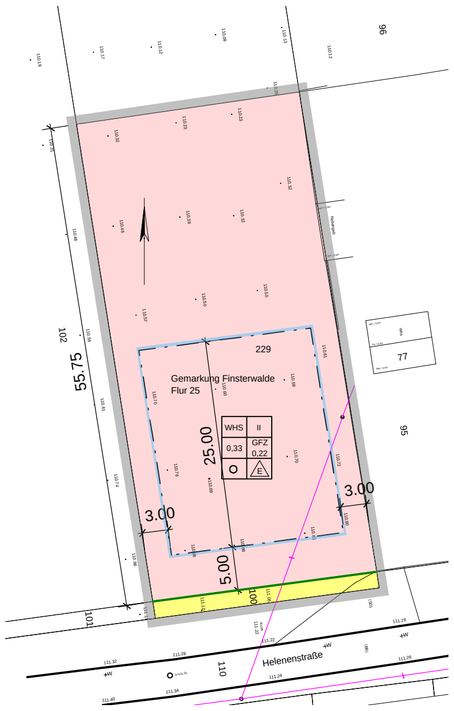
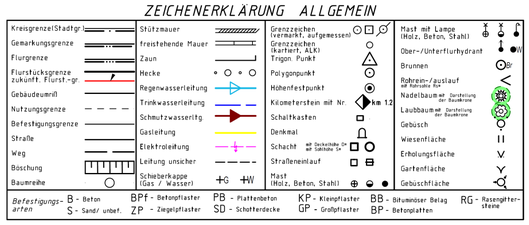
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnbebauung Helenenstraße IV" der Stadt Finsterwalde

PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG ALLGEMEIN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Festgesetzt ist eine Baufläche für die Errichtung eines Wohnhauses mit dem entsprechend Nutzungszweck, untergeordneten Nebenanlagen und Stellplätzen/Garagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
Festgesetzt Ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,33, die Geschossflächenzahl 0,22 und die Zahl der Vollgeschosse mit maximal II.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Bauordnungsrecht in den Abstandsflachen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Festgesetzt Ist ein öffentlicher Verkehrsraum mit Begrenzungslinie. Die Aufteilung des Verkehrsraums ist nicht
Inhalt der Festsetzung.

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

Entwicklung Extensivgrünland mit seitlichen Gehölzstrukturen

Die Maßnahme umfasst eine Fläche von ca. 1.296 m² in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 25, Flurstück 229 und wird gemäß Umweltbericht Kap. 3.7 abgearbeitet. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen Schlaf- und Kinderzimmer mit mindestens jeweils einem Fenstern zur östlichen oder südlichen Gebäudeseite orientiert sein.
Es können Ausnahmen vom vorhergehenden Satz zugelassen werden, wenn durch andere bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den genannten Zimmern bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Baufläche für Wohnhaus (WHS) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

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

0,33 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,22 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Art der baulichen Nutzungen	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
Bauweise	Bauart

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

offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)
öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3.00 Maßangabe in Meter

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 15.04.2021 und weist die planungsrelevanten
baulichen Anlagen sowie Straßen, Wage und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrische einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen In die Örtlichkeit einwandfrei möglich.
Finsterwalde, den.....

Salzmann
öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin (Siegel)

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, "Wohnbebauung Helenenstraße IV“, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A und dem Text, Teil B, wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom.....
gebilligt.
Finsterwalde, den.....

Gampe
Bürgermeister (Siegel)

3. Die vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnungsbebauung Helenenstraße IV" wird hiermit ausgefertigt

Finsterwalde, den.....

Gampe
Bürgermeister (Siegel)

4. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnungsbebauung Helenenstraße IV" sowie die Stelle bei der der Plan und seinen 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnungsbebauung Helenenstraße IV" ist am..... in Kraft getreten.

Finsterwalde, den.....

Gampe
Bürgermeister (Siegel)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I.S. 1353)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl I S. 3908)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO) - Vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21 Nr. 5)

vorhabensbezogener Bebauungsplan
"Wohnbebauung Helenenstraße IV"
der Stadt Finsterwalde, Flurstücke 229, 100

		MAßSTAB:	1:500
		BLATTGRÖßE:	0.59m x 0.47m
16.11.2022	Satzung	DATUM:	09.10.2021
23.08.2022	Entwurf	PROJEKTNR.:	706
09.10.2021	Vorentwurf	GEZEICHNET:	KN
DATUM	**Phase**	BEARBEITET:	KN

Nestler Bauplanung GmbH
Schacksdorfer Straße 23
03238 Finsterwalde
Tel.:03531 609810-0 kontakt@bauplan-nestler.de