Stadt Finsterwalde

Bebauungsplan "Dorotheenstraße I"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan „Dorotheenstraße I" für das Gebiet Gemarkung Finsterwalde, Flur 24, Flurstücke 251, 252/2, 253, 254, 255, 256, 257/1, 257/2, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 280, 281, 282, 410, 411 und 414 sowie Teile der Flurstücke 249/1, 259/2, 264, 273, 558, 373 und 406/1, 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 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- 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

Zeichenerklärung

Die blau enthaltenen Angaben tragen gemäß § 7 Abs.3 BbgBauVorl V nachrichtlichen Charakter.

Grenzdarstellung

- Kreisgrenze
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Kennzeichnung des Baugrundstückes/Baufeldes
- Flurstücksgrenze (mit Grenzzeichen)
- Flurstücksgrenze (Verlauf unsicher)
- geplante Flurstücksgrenze
- künftig wegfallende Grenze
- nicht festgestellte Grenze

Allgemeine Topographie

- Mast (Stahlgitter) (Holz) (Stahlbeton)
- Laterne
- Hinweisschild
- Verkehrsschild
- Mauer mit Angabe der Stärke
- Böschung
- Zaun
- Hecke
- Grünland
- Gartenland
- Laubwald
- Nadelwald
- Mischwald
- Gehölz
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Schaf-kasten
- Schacht
- Hydrant oberirdisch
- Hydrant unterirdisch
- Kanalhöhen: Deckel, Einlauf, Sohle, Auslauf
- Schieber
- Gas
- Wasser
- Straßensinkkasten
- Kanaldeckel

Befestigungsarten

- befestigte Flächen
- befestigte Flächen geplant
- B - Beton, Bi - Bitumen, GP - Großpflaster, KP - Kleinpflaster, SD - Schotterdecke, RG - Rasengittersteine, BP - Betonplatten, VP - Verbundsteinpflaster, PB - Plattenbahn, S - Sand, ZP - Zweipflaster

Sonderflächen

- Grunddienstbarkeitsflächen vorhanden
- geplant

Bauliche Anlagen

- Anlagen vorhanden
- Anlagen geplant

Dachformen

- Satteldach
- Walmdach
- Zeltdach
- Pultdach PD
- Flachdach FD

(ohne Dachformen gemäß Sachbearbeiter-Abs.)

Medien

- Abwasserkanal vorhanden
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Mischwasser
- Trinkwasser vorhanden
- Stromleitung oberirdisch / unterirdisch
- Kommunikation oberirdisch / unterirdisch
- Gasleitung vorhanden

Bauarten

- Außenwände: m = massiv, h = Holz, mt = Metall
- Bedachtung: Z = Ziegel/Dachstein, P = Pappe, M = Metall, A = Asbest, K = Kunststoff
- Beispiel: Wh I (m/Z) = Wohnhaus eingeschossig massiv/Ziegeldeckung

Maße und Zahlen

- Grenzlänge auf Basis von ausgewerteten qualifizierten Katasternachweis 2023
- Grenzabstand G 4.50
- Parallelmaß # 12.00
- geplante oder festgestellte Höhe z.B. × 53.45
- örtlich gemessene Höhe • 53.15
- Stammumfang in [m] (in 1,3 m Höhe gemi.) Kronendurchmesser in [m] St/3

Baurecht

- Öffentl. Verkehrsfläche
- Öffentl. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OKFFEG
- Firsthöhe FH
- Traufhöhe WH
- Öffentl. Grünfläche O
- Private Grünfläche P
- Dachneigung DN
- Abstandsfläche A
- Tiefe der Abstandsfläche T = 3.00
- Wasserfläche
- Forstbetriebsweg mit Bankettung

Abstandsflächen

- Abstandsfläche gem. §6 Bbg BO
- Abstandsfläche gem. §30 (2) Nr.1 Bbg BO
- zu übernehmende Fläche für Baulast

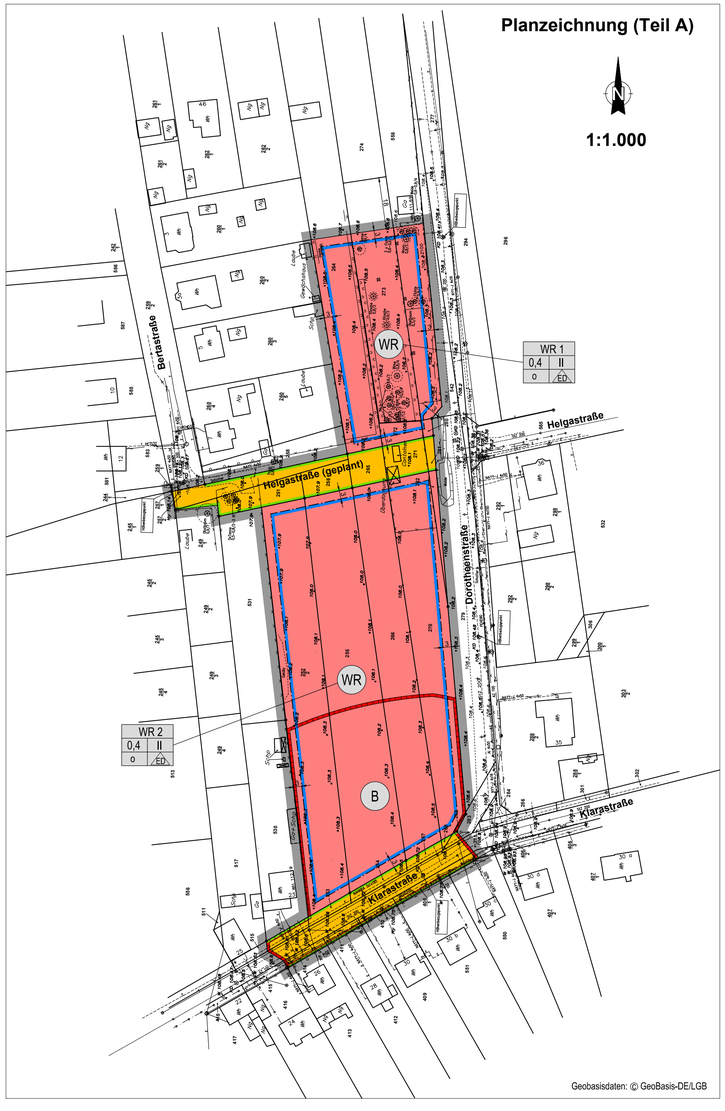
Es gelten die entsprechenden Zeichenvorschriften ZV-Karte sowie die Planz. V 90 und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die zeichnerischen Festsetzungen wurden aus dem Plandokument digitalisiert. Für ihre genaue Lage kann keine Gewähr übernommen werden.
Die Medienentragung erfolgte nachrichtlich durch Digitalisierung der von den Medienträgern zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen. Für ihre genaue Lage kann keine Gewähr übernommen werden. Ebenso wird keine Gewähr dafür übernommen, dass das Baugrundstück frei von nicht sichtbaren unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.
Sofern der Plan nicht innerhalb eines halben Jahres nach der Ausfertigung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Rolf Schweitzer Diplom-Ingenieur
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg
Berliner Str. 23
04924 Bad Liebenwerda
www.vermessung-schweitzer.de
Tel: 035341/30690
Fax: 035341/30691
info@vermessung-schweitzer.de

Lage- und Höhenplan

GB-Nr. 22121

Gemessen:	27.04.2022	Lagesystem	ETRS89
Name:	T. Graßmann	Höhensystem	DHHN2016
Datum:	09.05.2022	Maßstab	1 : 500
Gemarkung:	Finsterwalde		
Flur:	24		
Flurstück(e):	diverse		
Lagebezeichnung:	Dorotheenstraße		



Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 20314 eingetragene Bodendenkmal „Gräberfeld der Bronzezeit, Finsterwalde Fpl. 94". Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.
Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG)."

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

Nachrichtliche Übernahmen

B — Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

Reine Wohngebiete (WR)

Innerhalb der Reinen Wohngebiete 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.

Übersichtsplan / Luftbild

Verfahrensvermerke

1. 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

   ....., den .....

   .....
   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

2. Der Bebauungsplan „Dorotheenstraße I", 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 „Dorotheenstraße I", 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)

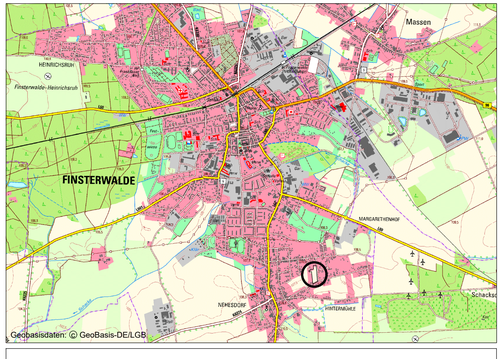
4. Der Beschluss über den Bebauungsplan „Dorotheenstraße I" sowie die Stelle bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von Jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die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



Entwurf

Plan- und Blatt-Nr.:	328/2
Bearbeiter:	Herr Dubiel
Datum:	23.11.2022
Maßstab	1:1.000

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