

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 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), 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, 283, 558, 373 und 406/1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Rechtsgrundlagen

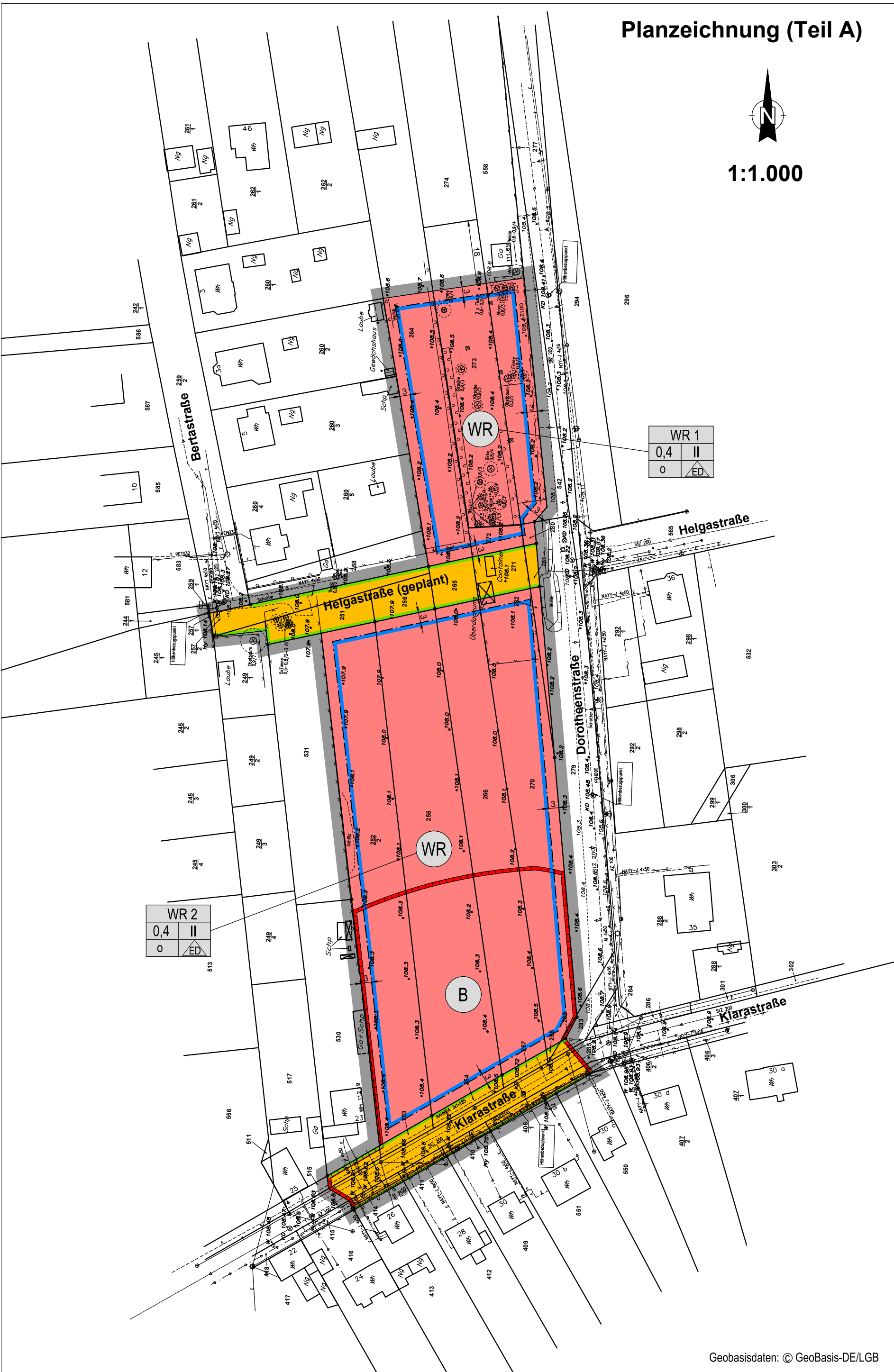
Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I 1/18, [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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (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 Bau enthaltenen Angaben tragen gemäß § 7 Abs. 3 BbgBauZert V nachrichtlichen Charakter.			
Grenzdarstellung	Allgemeine Topographie		
Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Kernzeichnung des Baugrundstückes/Baufeldes Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze (unvollständig) geplante Flurstücksgrenze künftig vegalierte Grenze nicht festgestellte Grenze	Macht (Stahlgitter) (Inhalt) (Stahlbeton) Laternen Hinweistafel Verkehrsschild Mauer mit Angabe der Stärke Böschung Zaun Hecke	Gründ. (Stahlgitter) Gartenwand Laubwald Nadelwald Mischwald Gebüsch Laubbaum Nadelbaum Schall- kasten Kanaldeckel	Schacht Schacht Hydrant oberirdisch Hydrant unterirdisch Deckel Einfahrt Ausfahrt Gas Wasser Kanaldeckel
Befestigungsarten	Sonderflächen	Medien	
befestigte Flächen befestigte Flächen geplant B - Beton Bi - Bitumen GP - Gipsflaster KP - Kiesflaster SD - Schotterdecke RG - Rasengrassfläche BP - Rasengrassfläche VP - Versickerungsflaster PF - Pflasterstein S - Sand ZP - Ziegelflaster	Grunddienstbarkeitsflächen vorhanden geplant	Abwasserkanal vorhanden Schmutzwasser Regenwasser Kanalwasser Kanalwasser Kanalwasser	Stromleitung überirdisch unterirdisch Kommunikation überirdisch unterirdisch
Bauliche Anlagen	Dachformen	Bauarten	Maße und Zahlen
Anlagen vorhanden Anlagen geplant	Satteldach Walmdach Zeltndach Pultdach Flachdach	Außenwände: m = massiv h = Holz m = Mauerwerk Bedachung: Z = Ziegelschichten P = Papp A = Asphalt K = Kunststoff Beispiel: Wohnhaus eingeschossig 1m/21 massiv/Ziegelschichten	Grundfläche auf Basis von ausgewählten qualitativen Kriterien Grenzabstand Parallelmaß gedachte oder festgesetzte Höhe örtlich gemessene Höhe Stammumfang in [m] in 13 m Höhe gem. / Fremdmessung in [m]
Baurecht		Abstandsflächen	
Öffentl. Verkehrsfläche Öffentl. Verkehrsfläche mit besonderer Bestimmung Öffentl. Verkehrsfläche mit besonderer Bestimmung Festhöhe Wandhöhe	Öffentl. Grünfläche Private Grünfläche Darmgebung Abstandsfläche Tiefe der Abstandsfläche: 1 x 300	Wasserfläche Fotografieren mit Blitzlicht	Abstandsfläche gem. § 4 BbgBO Abstandsfläche gem. § 4 BbgBO zu übernehmender Fläche für Bauleist.

Rolf Schweitzer Dipl.-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	Gemessen: 27.04.2022	Lagesystem: ETR589	
GB-Nr. 22121	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. 84“. 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

Art der baulichen Nutzung		Anzahl der Vollgeschosse
WR	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	
0,4 II		
0 ED		
Bauweise		Bauart

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

0 offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

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

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 freiberuflicher 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

- 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)

- 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)

- Die Bebauungsplansatzung „Dorotheenstraße I“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt. 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)

- 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.

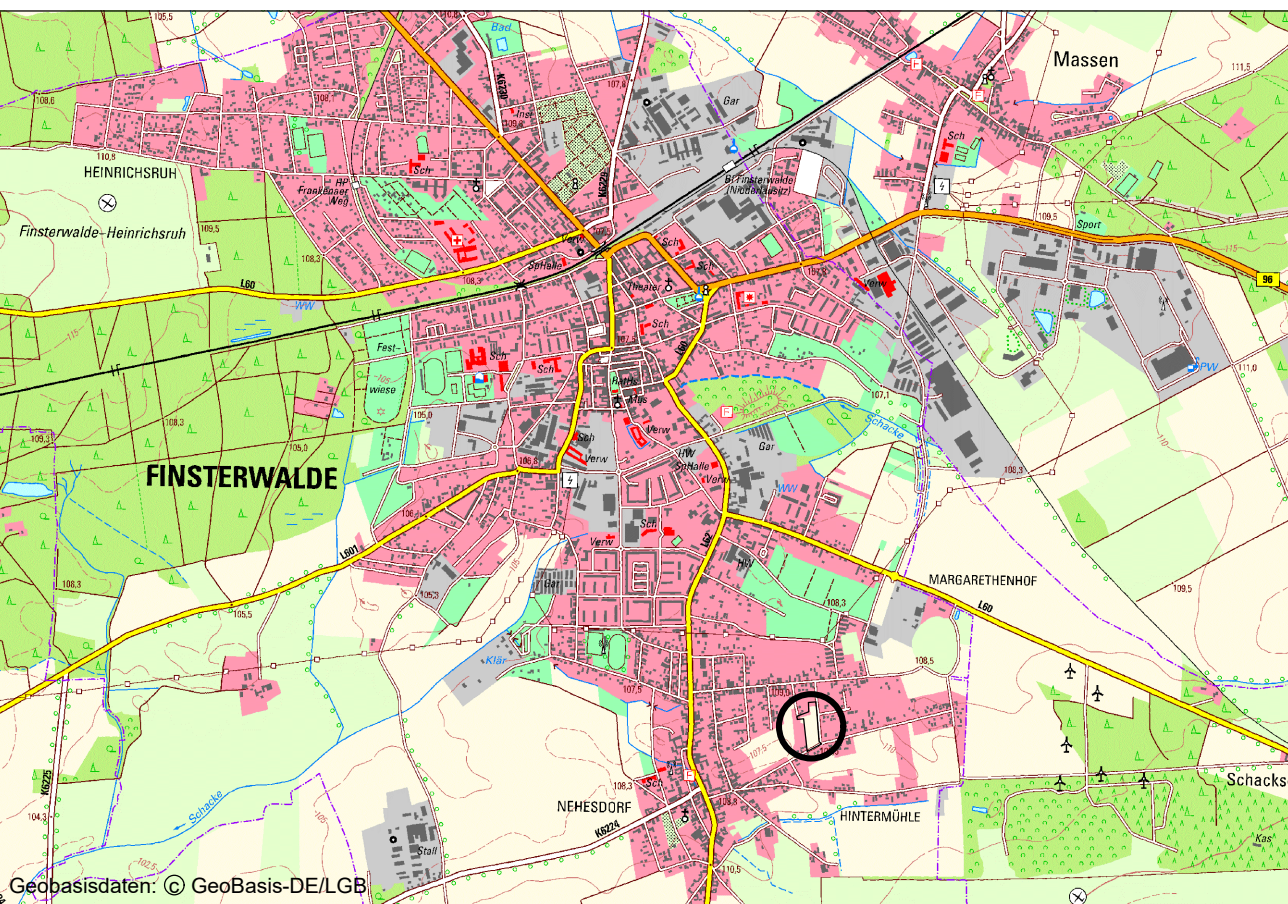
Finsterwalde, den

Jörg Gampe
Bürgermeister (Siegel)

Stadt Finsterwalde



Bebauungsplan "Dorotheenstraße I"



Satzung

Plan- und Blatt-Nr.:	328/3	 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
Bearbeiter:	Herr Dubiel	
Datum:	23.08.2023	
Maßstab	1:1.000	