

Teil A - Planzeichnung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimalzahl
 - GFZ 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Dezimalzahl
 - z. B. II-IV Zahl der Vollgeschosse

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- EDH Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

3. Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung

- Erhalt Nussbaum

4. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden durch die ehemalige Holzwarenfabrik erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)
- Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung zur Ausnahme der Bauweise und Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (6) BauNVO)
- z.B. 5.00 Abstandsmaß in m

5. Sonstige Darstellungen

- Nutzungsschablone
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | |
- 1 - Art der baulichen Nutzung
 - 2 - Zahl der Vollgeschosse
 - 3 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - 4 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 5 - Bauweise

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO. Zulässig sind Nutzungen nach §4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind nach §4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen der Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 nach § 17 Abs. 1 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse II-IV als Mindest- und Höchstmaß (bei Grenzbebauung II) nach § 20 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die im § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,8 ist zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Plan.

2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 1 BauNVO als offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. In der abweichenden Bauweise können die Gebäude an die rückwärtige südliche Grundstücksgrenze und an die angrenzende östliche Grundstücksgrenze errichtet werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt ist eine Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Ein Vortreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß ist, ausgenommen in der abweichenden Bauweise, zulässig.

3. Flächen mit Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Festgesetzt ist die Erhaltung des in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbaums.

4. Hinweise

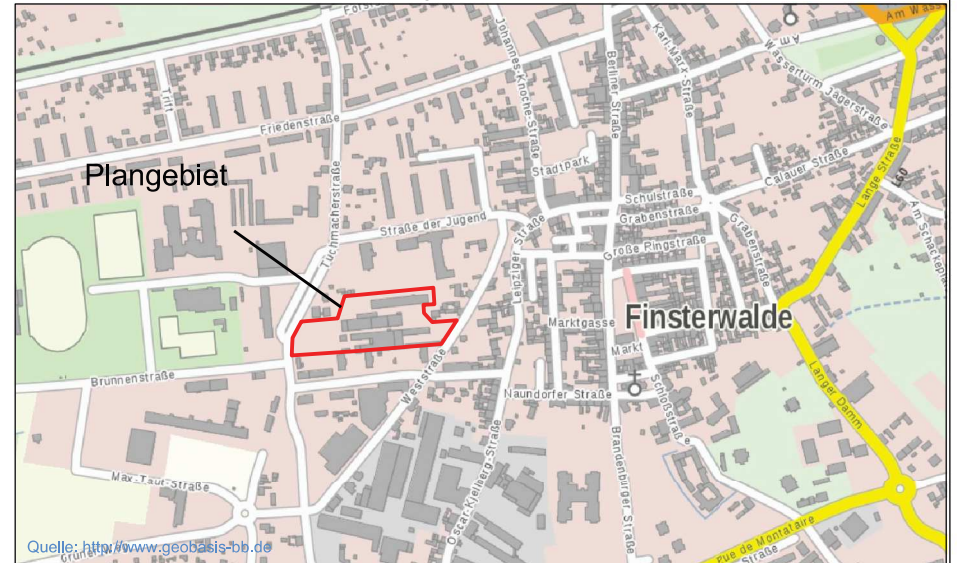
4.1 Verkehrslärm

In einen 43 m breiten Flächenstreifen zur Straßenbegrenzungslinie der Tuchmacherstraße sind für Aufenthaltsräume, die der Tuchmacherstraße zugewandt sind, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Andernfalls sind Aufenthaltsräume an der Tuchmacherstraße durch eine entsprechende Grundrisgestaltung z. B. Lüftung über Fenster an einer nicht durch Lärm belasteten Fassade, anzuordnen. Außenbauteile der Aufenthaltsräume und Ruheräume sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109- Schallschutz im Hochbau auszuführen. Außenwohnbereiche wie Balkone sind auf der rückwärtigen Seite der Gebäude, straßenabgewandt, anzuordnen. Die tatsächlich notwendigen Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsfall zu bestimmen. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

4.2 Bodenbelastungen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind bei Erdarbeiten Sanierungsmaßnahmen gemäß Begründung Kap. 11.2.1 durchzuführen. Es gelten die Bestimmungen des BBodSchG und BBodSchV.

Lage im Raum



ZEICHENERKLÄRUNG ALLGEMEIN

Kreisgrenze (Stadtgr.)	Stützmauer	Grenzzeichen (vermarkt, aufgemessen)	Mast mit Lampe (Holz, Beton, Stahl)
Gemarkungsgrenze	freistehende Mauer	Grenzzeichen (kartiert, ALK)	Ober-/Unterflurhydrant
Flurgrenze	Zaun	Topograph. Punkt	Brunnen
Flurstücksgrenze	Hecke	Polygonpunkt	Rehrein-/Auslauf mit Notrufleuchte
Flurstücksgrenze zukünft. Flurst.-gr.	Regenwasserleitung	Höhenfestpunkt	Nadelbaum mit Darstellung der Baumkrone
Gebäudeumriß	Trinkwasserleitung	Kilometerstein mit Nr.	Laubbaum mit Darstellung der Baumkrone
Nutzungsgrenze	Schmutzwasserleitg.	km 1,2	Gebüsch
Befestigungsgrenze	Gasleitung	Denkmal	Wiesenfläche
Straße	Elektrleitung	Schacht mit Deckelhöhe 0- mit Schutzhöhe 50	Erholungsfläche
Weg	Leitung unsicher	Strahleneinlauf	Gartenfläche
Böschung	Schieberkappe (Gas / Wasser)	Mast (Holz, Beton, Stahl)	Gebüschfläche
Baumreihe			

Befestigungsarten	B - Beton	BPF - Betonpflaster	PB - Plattenbeton	KP - Kleinpflaster	BB - Bituminöser Belag	RG - Rasengittersteine
	S - Sand/ unbet.	ZP - Ziegelpflaster	SD - Schotterdecke	GP - Großpflaster	BP - Betonplatten	

Gebäude mit Nummerierung	Z.B. 1	Zufahrt	abgerissene Gebäude	2 teilweise, 4, 6 teilweise, 7, 9, 10
--------------------------	--------	---------	---------------------	---------------------------------------

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung verkündet als Art.1 des Gesetzes vom 19.05.2016 (GVBl. I Nr. 14) Inkraft gemäß Artikel 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes am 1. Juli 2016

Kartengrundlage: Lageplan März 2018 erstellt U. Salzmann ÖbVJ Finsterwalde

	Datum	Name	Bebauungsplan "Wohnquartier Carl J. Krause" Weststraße, Tuchmacherstraße der Stadt Finsterwalde
Bearb.	10/2018	DI	
Gez.	10/2018	ST	
Phase	10/2018	Entwurf	
HS / LS	DHHN92	ETRS89	

	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda Telefon (035341) 150-60 - Fax (035341) 150-61 www.isp-bali.de	Stand: 24.10.2018	Plan-Nr. 1
	M 1 : 1000		