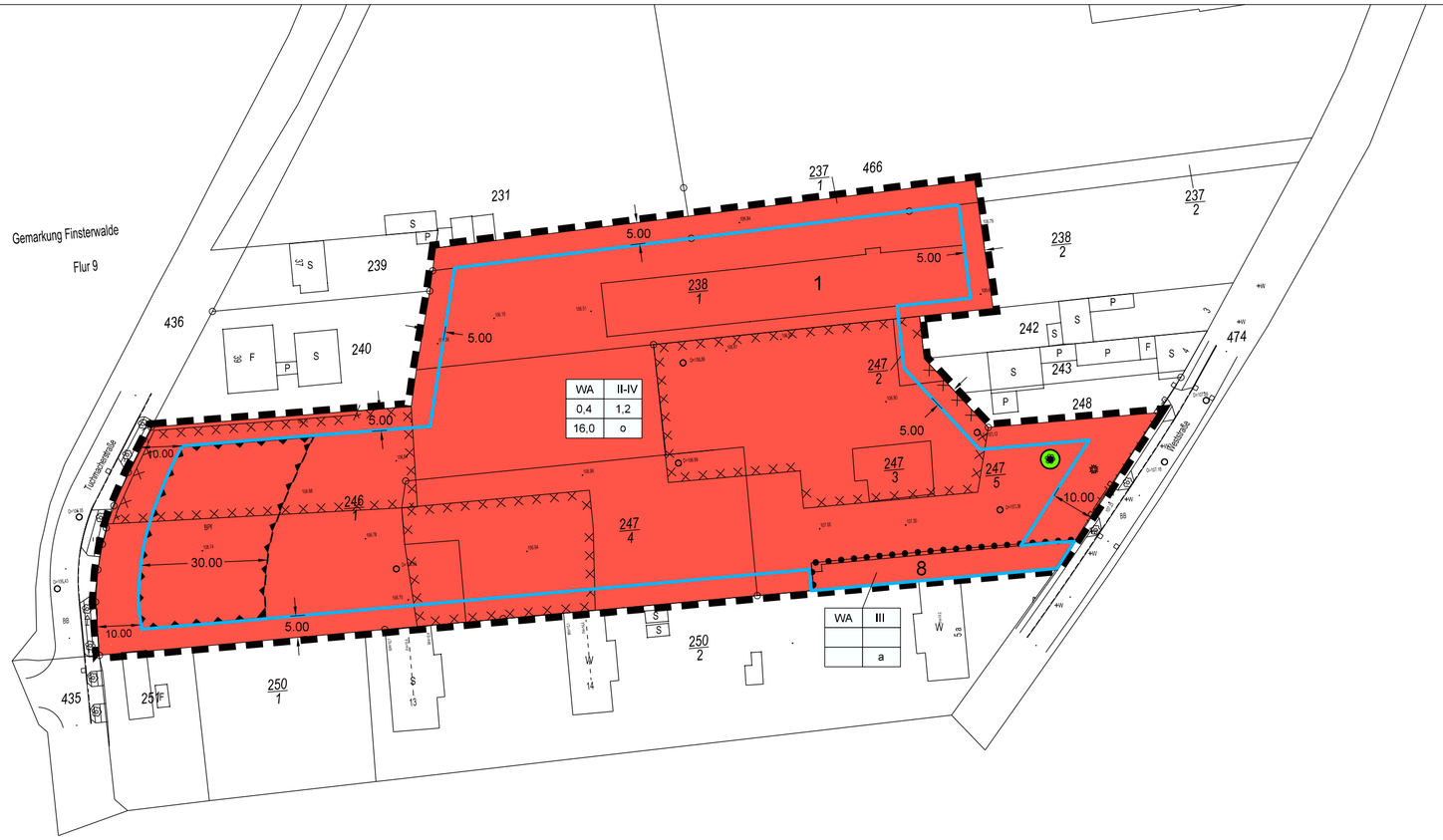


Bebauungsplan "Wohnquartier Carl J. Krause" Weststraße, Tuchmacherstraße der Stadt Finsterwalde

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
II-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK	maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	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) .

Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. BImSchG Lärmpegelbereich III

Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung zur Ausnahme der Bauweise und Zahl der Vollgeschoss (§ 16 (6) BauNVO)

z.B. 5.00 Abstandsmaß in m

5. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Zahl der Vollgeschosse
3 - Grundflächenzahl (GRZ)
4 - Geschossflächenzahl (GFZ)
5 - maximale Höhe der baulichen Anlagen
6 - 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
2.1 der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 49 m² je Betrieb
2.2 der Versorgung des Gebietes dienende 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 für Verwaltungen

Nicht zulässig sind
- Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 49 m² gemäß § 1 Abs. 5 i.V. Abs. 9 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit
- der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO
  Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,8 ist zulässig.
- der Zahl der Vollgeschosse II-IV als Mindest-und Höchstmaß (Bestandsgebäude III) gemäß § 20 BauNVO
- der maximalen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 16,0 m mit Bezugshöhe von 107,30 m ü. NHN gemäß § 18 BauNVO
  Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Antennen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Plan.

2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO als offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. In der abweichenden Bauweise können die Gebäude ohne Längenbegrenzung an der rückwärtigen südlichen Grundstücksgrenze und an der östlichen 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 für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen i.S. BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung als Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Flächen ist für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein baulicher Schallschutz entsprechend DIN 4109-1 (2018) vorzunehmen. Festgesetzt ist das in der Tabelle aufgeführte Schalldämmmaß für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume. Ausnahmsweise kann eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone sind an der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

Lärmpegelbereich LPB	Außenlärmpegel La	Bau-Schalldämm-Maß R´w ges.	Raumart
III	65 dB	35 dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u.ä.
III	65 dB	30 dB	Büroräume u.ä.

4. Flächen mit Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Festgesetzt ist die Erhaltung des in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbaumes.

5. Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

5.1 Bodenbelastungen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind bei Erdarbeiten Sanierungsmaßnahmen gemäß Begründung Kap. 11.3.1 durchzuführen.
Es gelten die Bestimmungen des BBodSchG.

Hinweis zum Schallschutz:
Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109-1 (2018) kann bei der Stadt Finsterwalde, Schloßstraße 7, 8 in 03238 Finsterwalde eingesehen werden.

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 zukünft. Flurst.-gr.	Hecke	Polygonpunkt	Rohrein-/auslauf mit Rohrsohle NN
Gebäudeumriß	Regenwasserleitung	Höhenfestpunkt	Nadelbaum mit Darstellung der Baumkrone
Nutzungsgrenze	Trinkwasserleitung	Kilometerstein mit Nr. km 1.2	Laubbaum mit Darstellung der Baumkrone
Befestigungsgrenze	Schmutzwasserltg.	Schaltkasten	Gebüsch
Straße	Gasleitung	Denkmal	Wiesenfläche
Weg	Elektroleitung	Schacht mit Deckelhöhe DH mit Sohlhöhe SH	Erholungsfläche
Böschung	Leitung unsicher	Straßeneinlauf	Gartenfläche
Baumreihe	Schieberkappe (Gas / Wasser) G W	Mast (Holz, Beton, Stahl)	Gebüschfläche

Befestigungsarten: B - Beton; S - Sand/ unbef.; BPf - Betonpflaster; ZP - Ziegelpflaster; PB - Plattenbelag; SD - Schotterdecke; KP - Kleinpflaster; GP - Großpflaster; BB - Bituminöser Belag; BP - Betonplatten; RG - Rasengittersteine

Gebäude mit Nummerierung: z.B. 1 — Zufahrt — abgerissene Gebäude 2 3 teilweise, 4 , 6 teilweise, 7, 9, 10

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan "Wohnquartier Carl J. Krause" Weststraße, Tuchmacherstraße der Stadt Finsterwalde, bestehend aus 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)

2. AUSFERTIGUNG:
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan "Wohnquartier Carl J. Krause" Weststraße, Tuchmacherstraße der Stadt Finsterwalde
- der Planzeichnung vom .....
- den textlichen Festsetzungen vom .....
- der Begründung vom .....

jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke aus Bad Liebenwerda

dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Finsterwalde, den .....
Jörg Gampe
Bürgermeister

(Siegel)

3. Der Beschluss über den Bebauungsplan "Wohnquartier Carl J. Krause" Weststraße, Tuchmacherstraße der Stadt Finsterwalde 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

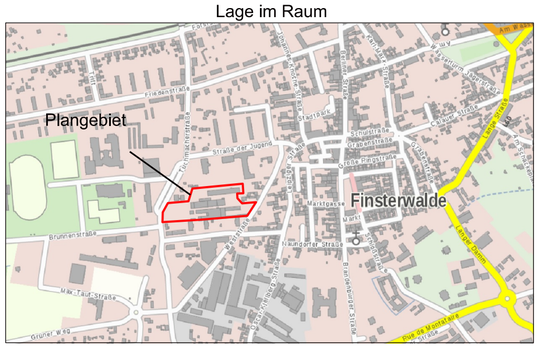
(Siegel)

Katastervermerk
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.

Finsterwalde, den .....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Lage im Raum



Quelle: http://www.geobasis-bb.de

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl I/18 Nr. 39)

Kartengrundlage: Lageplan März 2018 erstellt U. Salzmann ÖbVJ Finsterwalde

	Datum	Name
Bearb.	05/2019	DI
Gez.	05/2019	KS
Phase	05/2019	2. Entwurf
HS / LS	NHN	ETRS89

Bebauungsplan
"Wohnquartier Carl J. Krause"
Weststraße, Tuchermacherstraße
der Stadt Finsterwalde

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda
Telefon (035341) 150-60 - Fax (035341) 150-61
www.isp-bali.de

Stand: 18.07.2019

Plan-Nr. 1

M 1 : 1000