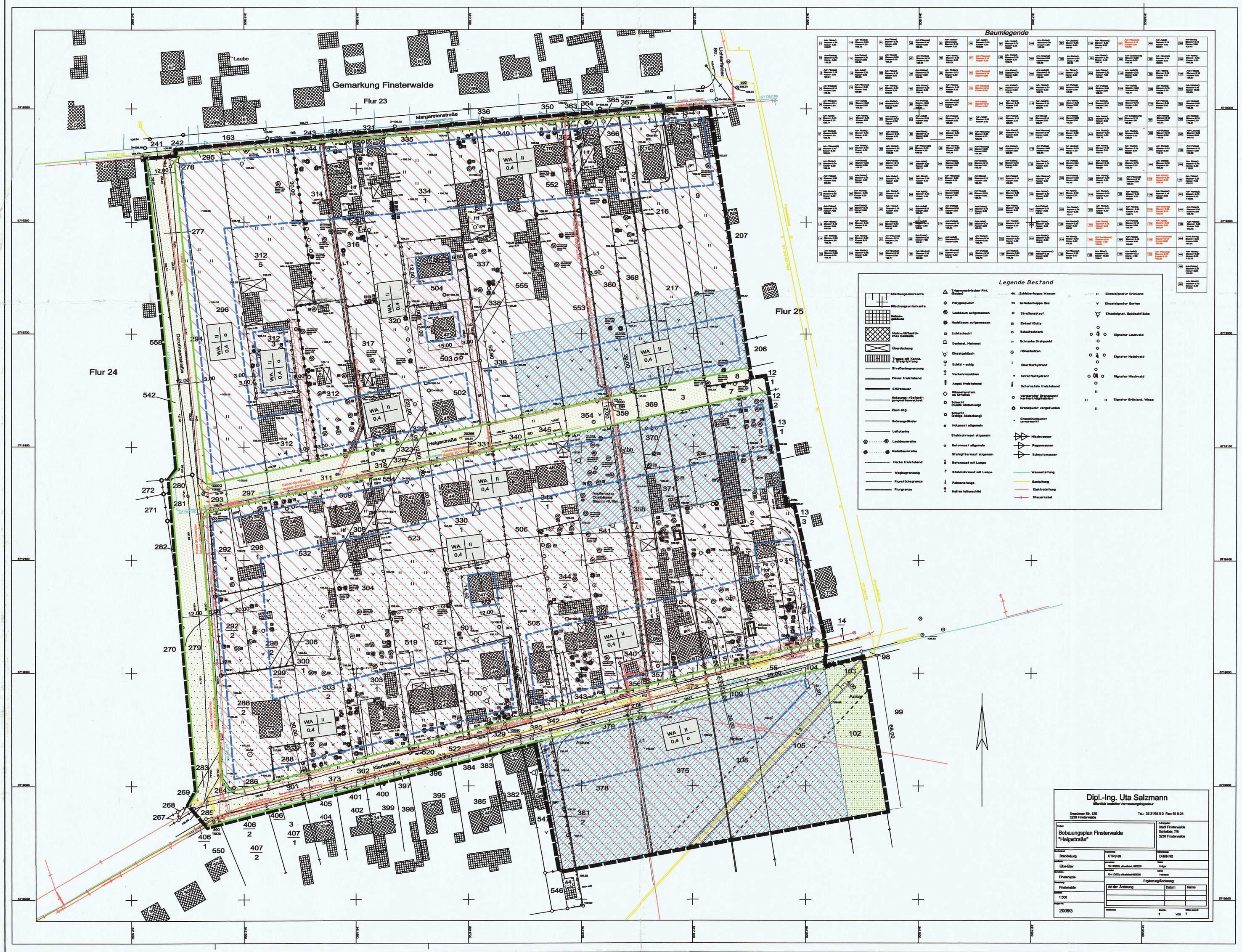
Bebauungsplan "Helgastraße" der Stadt Finsterwalde

Teil A: Planzeichnung



Planzeichen gemäß PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des BauGB, § 4 der BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs 1 Nr.1 des BauGB, § 16 der BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

o — offene Bauweise

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L 1 — mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Elektro belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L 2 — mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger Gas belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Kennzeichnung der Flächen, die in die Eingriffsregelung einbezogen worden sind

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung von Bereichen mit Bodendenkmalen

durch Geh- und Fahrrechte begünstigte Anliegergrundstücke

Freihaltefläche

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) in Anwendung des § 244, Abs. 2, Satz 1,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl.I S. 2102), geändert durch Artikel 2b des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl.I S. 1746),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
- Brandenburger Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 16 S. 350),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2005 (GVBl. I/05 S. 267),

Teil B: Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
Es sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind.

Die Anwendung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO wird nach § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der gekennzeichneten anliegenden Grundstücke belastet.

Die mit L1 gekennzeichneten Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Elektro belastet.

Die mit L2 gekennzeichnete Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger Gas belastet.
Diese mit Leitungsrechten belegte Fläche ist von jeglicher Bebauung, auch Nebenanlagen, sowie von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
Innerhalb der gekennzeichneten Freihaltefläche dürfen keine Gebäude errichtet werden.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Pro 150 m² Versiegelung auf den in die Eingriffsregelung einbezogenen Flächen (auf dem Plan gekennzeichnet) sind ein Laubbaum (Obstbäume sind ebenfalls geeignet) und 10 Sträucher gemäß der Gehölzliste zu pflanzen.
Als Pflanzgröße der Bäume wird ein Umfang von mindestens 18 cm gemessen in 1 m Höhe festgesetzt.
Bei der Berechnung der überbauten Fläche ist die Fläche der bereits vorhandenen Bebauung auf den in die Eingriffsregelung einbezogenen Flächen abzuziehen.

Hinweise:
- Der Planbereich berührt das durch § 2 Abs.1 , 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal "bronzezeitlicher Bestattungsplatz Finsterwalde 84". Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B.Tiefbaumaßnahmen) ist innerhalb dieses Bodendenkmals erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§§ 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). Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

- Der Abstand von Bäumen zur Gasleitung darf 2,5 m nicht unterschreiten.

Gehölzliste der in Brandeburg einheimischen Baum- und Strauchart

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Corylus avellena	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus-Hybriden	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Lonicera x xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robor	Stiel-Eiche
Rhamnus catharticа	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose
Rosa inodori	Geruchlose Rose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Filz-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita agg.	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide, Asch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix triandr agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens (S. alba x S.) fragi	Hohe Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus auc uparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Gewöhnliche Kulturpflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Finsterwalde, den 05.05.06

Salzmann
öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin (Siegel)

2. Der Bebauungsplan „Helgastraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.05.2006 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... 2006 gebilligt.

Finsterwalde, den 08. Mai 2006

Der Bürgermeister (Siegel)

3. Die Genehmigung des Bebauungsplanes „Helgastraße" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 8.Mai 2006 Az.: 6.Mai 01/06 erteilt.

Herzberg, den 19.06.2006

Strauch
Dezernent (Siegel)

4. Die Bebauungsplansatzung „Helgastraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

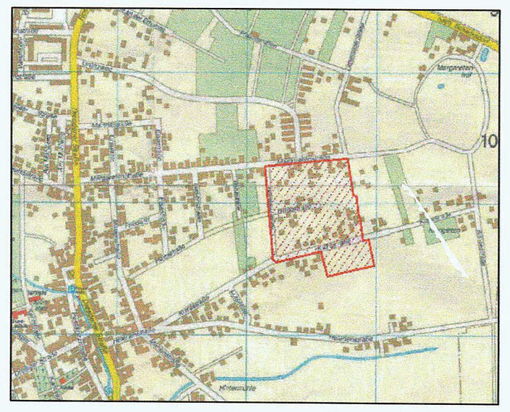
Finsterwalde, den 06.07.2006

In Vertretung
Magath
Hauptamtsleiterin (Siegel)

5. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes „Helgastraße" 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 14.07.2006 im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde (Finsterwalder Stadtanzeiger) 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 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan „Helgastraße" ist am 14.07.2006 in Kraft getreten.

Finsterwalde, den 18. Juli 2006

Der Bürgermeister (Siegel)



Lage in der Stadt

Bebauungsplan "Helgastraße" Stadt Finsterwalde		
Maßstab: M 1 : 1000	Datum: April 2006	Phase: Satzung
BABEST Baubetreuungs- und Stadtplanungsgesellschaft mbH Massower Straße 19, 10315 Berlin Tel.: 030/92791090, Fax: 030/92791092		Bearbeiter: Dipl. Ing. E. Sturm