

Stadt Finsterwalde



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Helgastraße“

Satzung

14.09.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
2. Vereinfachtes Verfahren durch Anwendung des § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
3. Planungsvorgaben
 - 3.1. Landesplanerische Vorgaben
 - 3.2. Flächennutzungsplan
4. Änderungen des Bebauungsplanes
 - 4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen Änderung der Baugrenze
5. Nachrichtliche Übernahme
 - 5.1. Denkmal- und Bodendenkmalpflege
 - 5.2. Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster
6. Verfahrensvermerke
7. Rechtsgrundlagen
8. Sonstige Hinweise

Anlage 1: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Helgastraße“ mit der 1. Änderung

Anlage 2: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Helgastraße“ - Legende mit der 1. Änderung

Anlage 3: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Helgastraße“ - Legende Gehölzliste

1. Einleitung

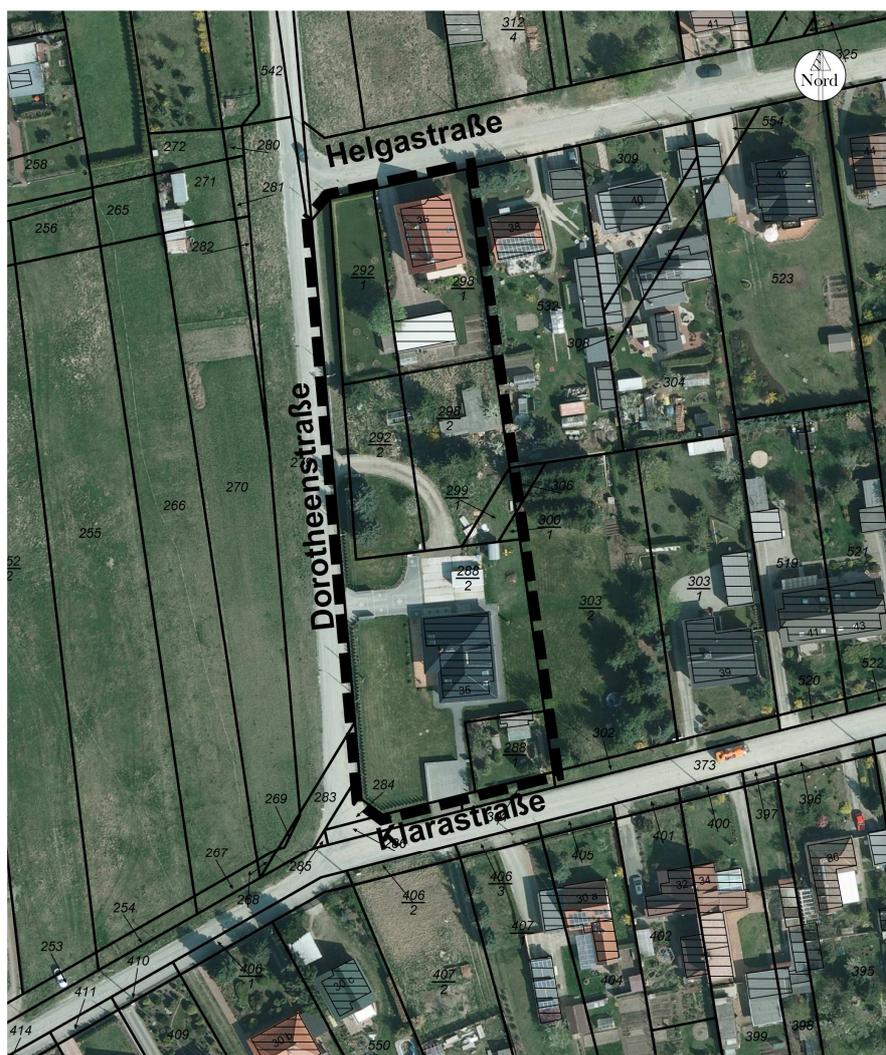
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat in ihrer Sitzung am 28.08.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Helgastraße“ für die Flurstücke 288/1, 288/2, 292/1, 292/2, 298/1, 298/2, 299/1 und 300/1 der Flur 24 in der Gemarkung Finsterwalde gefasst. Für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) angewendet werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannte Schutzgüter bestehen sowie Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Geltungsbereich des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Helgastraße“ wurde auf den aktuellen Vermessungsplan vom 12.11.2019 mit dem Stand des Liegenschaftskatasters vom 29.10.2019 angelegt.



Die Begründung zur Satzung vom April 2006 (in Kraft getreten am 14.07.2006) bleibt weiterhin gültig. Sie wird lediglich um die Begründung zur 1. Änderung ergänzt.

Der Ausschnitt des Plangebietes der von den zeichnerischen Änderungen betroffen ist, wird zur besseren Übersicht in den Anlagen 1 und 2 dargestellt.

2. Vereinfachtes Verfahren durch Anwendung des § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die geringfügige Verschiebung der Baugrenze nach Osten werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), durch die Planung beeinträchtigt werden können, da diese in einigen Kilometern Entfernung liegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf Grund der Voraussetzung, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und den oben angeführten Gründen wird der Bauleitplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Es gelten folgende Vorschriften gemäß § 13 BauGB:

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 (bezüglich des Ortes und der Dauer sowie Inhalt der Auslegung) entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Planungsvorgaben

3.1 Landesplanerische Vorgaben

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35) in Kraft getreten mit der Wirkung vom 01.07.2019

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet:

- Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sind:
„... Finsterwalde, ...“ - Z 3.6 Abs. 1 LEP HR
- Die Stadt Finsterwalde gehört als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung. In diesen Schwerpunkten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung möglich. - Z 5.6 Abs. 4 LEP HR

Für das angezeigte Plangebiet enthält die Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festlegungen.

Die Änderung der Planung entspricht daher den Zielen der Raumordnung.

Folgende Grundsätze des LEP HR finden darüber hinaus in der Abwägung Anwendung:

Grundsätze bezogen auf das Plangebiet

- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzial innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. - (G) 5.1 Abs. 1 LEP HR
- Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt - (G) 8.1 Abs. 1 LEP HR

Der Bebauungsplan entspricht insbesondere dem Grundsatz 5.1, wonach unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur Nachverdichtungspotenzial innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt werden soll. Die Planung widerspricht auch den weiteren Grundsätzen des LEP HR nicht.

Aus der Regionalplanung sind derzeit keine konkreten Ziele abzuleiten.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde ist bereits Wohnbaufläche dargestellt.

4. Änderungen des Bebauungsplanes

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Helgastraße“ im Jahre 2006 wurde ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die nunmehr geplante Erweiterung vorhandener Wohngebäude erfordert, die hintere Baugrenze bis zu den erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach Osten zu verschieben (Abstand von mindestens 3 m zu den östlichen Nachbarn). Dadurch ergibt sich eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Der Änderungsbereich besitzt insgesamt eine Fläche von 4.290 m².

Die zulässige Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 bleibt jedoch bestehen. Eine zusätzliche Versiegelung, im Vergleich zur bisherigen Bebauungsplanfestsetzung, wird damit ausgeschlossen.

Weitere Änderungen sind mit dem Planungsziel nicht verbunden.

Die textlichen Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet gelten unverändert auch für den geänderten Bereich weiterhin.

Nachfolgend sind die für den Planänderungsbereich nach wie vor geltenden Festsetzungen noch einmal aufgeführt:

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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 ist nach § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

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.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sowie zur Bauweise bleiben auch für den Änderungsbereich unverändert bestehen:

GRZ: 0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

Alle anderen im ursprünglichen Plan zusätzlich enthaltenen Festsetzungen sind für den Änderungsbereich irrelevant. Sie werden daher an dieser Stelle nicht wiedergegeben.

4.2 Änderung der Baugrenzen

Der Eigentümer des Flurstücks 288/2 plant einen Anbau an das vorhandene Wohngebäude. Um eine optimale Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen ist eine Verschiebung der hinteren Baugrenze bis zu den erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (Abstand von mindestens 3 m zu den östlichen Nachbarn) erforderlich.

Die vordere Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche bleibt mit einem Abstand von 5 m bestehen.

4.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes erfolgt kein weiterer Eingriff, der über die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan betrachteten hinausgeht. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche von 0,4 (GRZ) für das Wohngebiet bleibt bestehen. Damit erfolgt keine Erhöhung des Eingriffs.

Es sind somit keine Festsetzungen, die über die bestehenden hinausgehen, erforderlich.

5. Nachrichtliche Übernahme

5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmal

Es sind keine Baudenkmale im Plangebiet vorhanden.

Bodendenkmale

Mit Schreiben vom 03. Februar 2011 hat die Abteilung Bodendenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum mitgeteilt, dass die Lage des Bodendenkmals „Bronzezeitliches Gräberfeld, Finsterwalde Fpl. 84“ seinerzeit falsch lokalisiert wurde und einen aktuellen Plan dazu übergeben. Demnach liegt das Bodendenkmal weiter westlich. Es berührt im südlichen Planteil nur noch geringfügig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Kennzeichnung wurde im Planänderungsbereich aktualisiert.

Darüber hinaus teilt das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum mit Stellungnahme vom 19.12.2019 mit, dass die Belange des Bodendenkmalschutzes nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten sind.

5.2 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster

Im Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Helgastraße“ befinden sich drei Gehölze, die unter die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster fallen und somit als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz gelten.

Nach § 2 Abs. 2 der Gehölzschutzverordnung sind alle Bäume von mindestens 100 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden oder bei einem niedrigeren Kronenansatz unmittelbar unter diesem gemäß § 2 Abs. 3 GehölzSchVO EE gemessen, geschützt. In Absatz 4 sind diverse Ausnahmen aufgeführt, für die diese Verordnung nicht gilt, u. a. Nadelgehölze im Innenbereich.

Die im Plangebiet vorgefunden Bäume, die die Voraussetzungen für einen Schutz nach der Gehölzschutzverordnung erfüllen wurden erfasst und entsprechend der Art und des Stammumfangs bewertet. Die unter Schutz stehenden Gehölze sind nachrichtlich in den Bebauungsplan der 1. Änderung übernommen worden.

Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder den Wurzel-, Stamm - oder Kronenbereich zu beschädigen. Weitergehende Regelungen der Verbote sind dem § 4 der Gehölzschutzverordnung des Landkreises zu entnehmen, zulässige Handlungen enthält § 5 GehölzSchVO EE. Die Gehölzschutzverordnung ist auf der Homepage des Landkreises Elbe-Elster abrufbar.

Die Bäume befinden sich innerhalb der Baugrenzen, behindern jedoch eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke nicht.

Nach § 6 der Gehölzschutzverordnung bestehen verschiedene Tatbestände, die eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten zulassen, auf die an dieser Stelle jedoch nicht näher eingegangen werden soll, da eine Umsetzung der Planung auch ohne eine Beseitigung der Gehölze möglich ist.

6. Verfahrensvermerke

1. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Helgastraße“ wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.08.2019 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde“ am 20.09.2019 erfolgt.

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.02.2020 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 03.08.2020 bis einschließlich 11.09.2020 und wurde durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt“ am 24.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.12.2019 gebeten worden, Ihre Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes abzugeben.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 23.09.2020 über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen.

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I.S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, (BGBl. 2017 I. S. 1057)

8. Sonstige Hinweise

Brandschutz

Gemäß § 5 Abs 1 BbgBO sind notwendige Verkehrsflächen für die Feuerwehr auszuweisen und rechtlich zu sichern.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb der Telekommunikationslinien muss gewährleistet sein.

Für eine potentielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren erforderlich.

Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge

In allen Straßen bzw. Gehwegen/unbefestigten Randstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die DIN 18920 sowie dem Merkblatt „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ festgelegten Mindestabstände zu vorhandenen Telekommunikationslinie zu beachten und einzuhalten.

Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den vorhandenen Anlagenbestand gilt:

Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Ein Verbleib an der gegenwärtigen Stelle ist sicherzustellen.

Einer Bebauung im Trassenverlauf der Telekommunikationslinie wird seitens der Deutschen Telekom GmbH nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Sollten im Zuge weiterführender Planungen Erkenntnisse gewonnen werden, die eine Veränderung oder Verlegung der Anlagen der Telekom Deutschland unabdingbar machen, so ist dies dort unter Nennung der Konfliktpunkte bekanntzugeben und eine mit technisch und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisierbaren Ersatztrasse zuzuweisen.

Im Falle einer notwendigen Änderung am Anlagenbestand benötigt die Telekom eine Beauftragung rechtzeitig, mindestens 24 Wochen vor Baubeginn, mit detaillierten Angaben zu Ihrer Baumaßnahme (Lage-, Querschnittspläne, Bauablaufplan).

Die Kosten dafür sind, entsprechend dem Verursacherprinzip, vom Auftraggeber zu übernehmen sind.

Ihre weiterführende schriftliche Kommunikation richten Sie bitte an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Ost
PTI 11 Fertigungssteuerung
Zwickauer Straße 41-43
01187 Dresden

alternativ per Email an das Funktionspostfach ptidresden@telekom.de.

Über die genaue Kabellage informieren Sie sich bitte vor der Aufnahme von Arbeiten in der kostenlosen Online-Anwendung „Trassenauskunft für Kabel der Telekom Deutschland GmbH“.

Sollten Sie noch keinen Zugang zu unserer Online-Anwendung haben, so senden wir Ihnen kurzfristig die notwendigen Unterlagen zu.

Bei einer Auskunft in Papierform kann es unter Umständen zu längerem Wartezeiten kommen.

Die Telekom Deutschland GmbH weist darauf hin, dass diese Auskunft dann kostenpflichtig ist.

Anlage 1 (DIN A3): Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Helgastraße“ mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Helgastraße“



Planzeichen gemäß PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

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



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

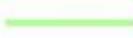
o offene Bauweise

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)



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



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

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 inbegriffen) 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.

Anlage 3 (DIN A3): Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Helgstraße“ – Legende Gehölzliste

Gehölzliste der in Brandenburg einheimischen Baum- und Straucharten	
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 avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus-Hybriden	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Lonicera x ylostereum	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 pyraeaster agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose
Rosa inodora	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 triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens (S. alba x S.) fragi	Hohe Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	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