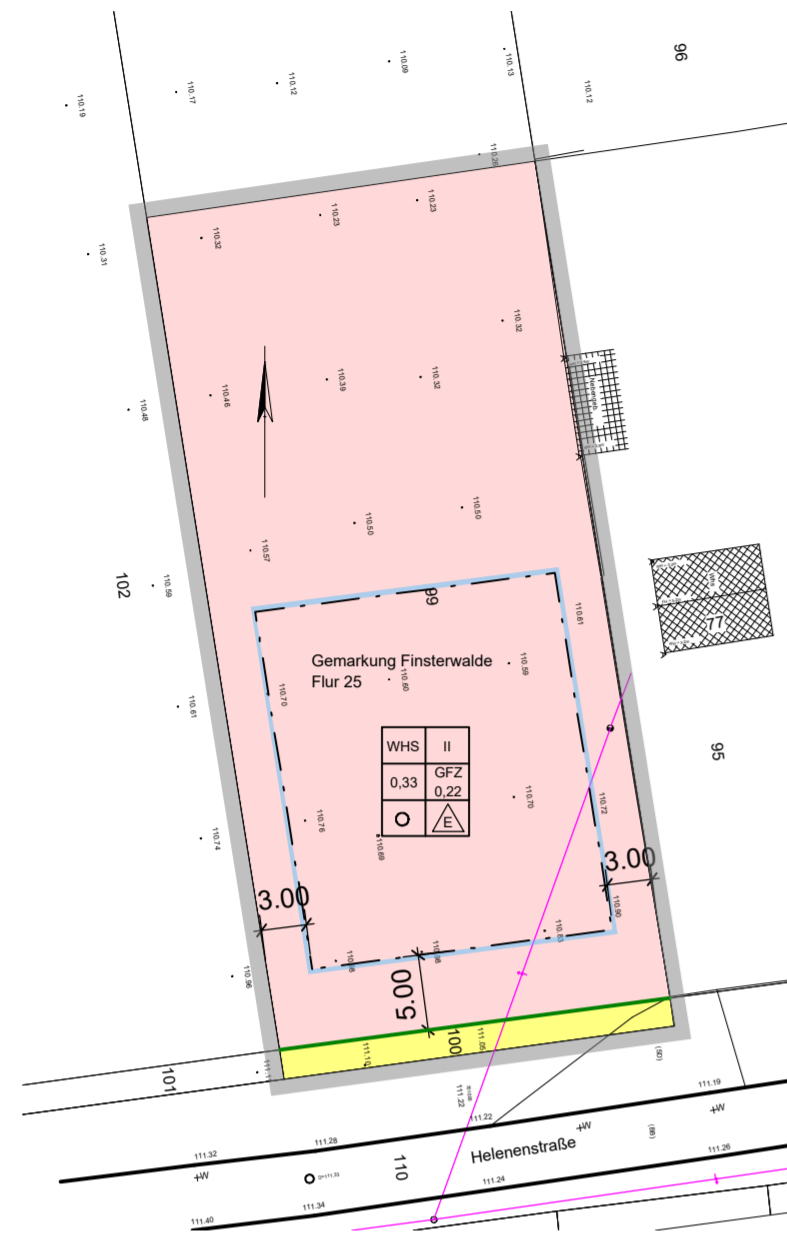


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnbebauung Helenenstraße IV" der Stadt Finsterwalde

## PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG ALLGEMEIN					
Kreisgrenze Stadtgr.	Stützmauer	Grenzzeichen (Grenzmaß: ab gemessen)	Mast mit Lampe (Holz, Beton, Stahl)		
Gemarkungsgrenze	Freistehende Mauer	Grenzzeichen (Kantel, ALK)	Ober-/Unterflurhydrant		
Flurgrenze	Zaun	Träger Punkt	Brunnen		
Flurstücksgrenze	Hecke	Polygonpunkt	Abfließen / Auslauf		
zukünft. Flurst.-gr.	Regenwasserleitung	Höhenfestpunkt	abfließen über		
Gebäudeumriss	Trinkwasserleitung	Kilometerstein mit Nr.	Nadelbaum an Querung		
Nutzungsgrenze	Schmutzwasserleitung	Schaltkasten	Laubbaum an Querung		
Befestigungsgrenze	Gastleitung	Denkmal	Gebüsch		
Straße	Elektriführung	Schacht ab Grundbau- oder -schicht	Wiesenfläche		
Weg	Leitung unsicher	Straßenlauf	Erlangungsfläche		
Böschung	Scheibekappe (Gas / Wasser)	Mast (Holz, Beton, Stahl)	Gartenfläche		
Baumreihe			Gebüschfläche		
Befestigung: B - Beton	BPF - Betonpflaster	PB - Plattenbeton	KP - Kleinpflaster	BB - Bitumenester Belag	RG - Rasengitterstein
S - Sand / unbel.	ZP - Ziegelpflaster	SD - Schotterdecke	GF - Grobpflaster	BP - Betonplatten	

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Festgesetzt ist eine Baufläche für die Errichtung eines Wohnhauses mit dem entsprechend Nutzungszweck, untergeordneten Nebenanlagen und Stellplätzen/Garagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,33, die Geschossflächenzahl 0,22 und die Zahl der Vollgeschosse mit maximal II. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ausgeschlossen.

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

Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Bauordnungsrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Festgesetzt ist ein öffentlicher Verkehrsraum mit Begrenzungslinie. Die Aufteilung des Verkehrsraums ist nicht Inhalt der Festsetzung.

4. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Entwicklung Extensivgrünland mit seitlichen Gehölzstrukturen

Die Maßnahme umfasst eine Fläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 25, Flurstück 99 und wird gemäß Umweltbericht Kap. 3.7 abgearbeitet. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen Schlaf- und Kinderzimmer mit mindestens jeweils einem Fenster zur östlichen oder südlichen Gebäudeseite orientiert sein.

Es können Ausnahmen vom vorhergehenden Satz zugelassen werden, wenn durch andere bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den genannten Zimmern bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

## Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Baufläche für Wohnhaus (WHS) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

- 0,33 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
 0,22 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

WHS	II	Art der baulichen Nutzungen	Anzahl der Vollgeschosse
0,33	GFZ	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0	0,22	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstückszahl	Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
		Bauweise	Bauart

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

- offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO) nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)  
 öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen

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

Maßangabe in Meter

## Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 15.04.2021 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 zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich.  
 Finsterwalde, den.....

Salzmann  
 öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin (Siegel)

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, "Wohnbebauung Helenenstraße IV", bestehend aus der Planzeichnung, Teil A und dem Text, Teil B, wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom..... gebilligt.  
 Finsterwalde, den.....

Gampe  
 Bürgermeister (Siegel)

3. Die vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnungsbebauung Helenenstraße IV" wird hiermit ausgefertigt  
 Finsterwalde, den.....

Gampe  
 Bürgermeister (Siegel)

4. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnungsbebauung Helenenstraße IV" sowie die Stelle bei der der Plan und seinen 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 Schadensansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnungsbebauung Helenenstraße IV" ist am..... in Kraft getreten.

Finsterwalde, den.....

Gampe  
 Bürgermeister (Siegel)

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO) - Vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I Nr. 44)

14.02.2022	Entwurf	MAßSTAB:	1:500
09.10.2021	Vorentwurf	BLATTGRÖßE:	0.59m x 0.47m
<b>DATUM</b>	<b>Phase</b>	DATUM:	09.10.2021
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnbebauung Helenenstraße IV" der Stadt Finsterwalde, Flurstücke 99, 100		PROJEKTNR.:	706
		GEZEICHNET:	KN
		BEARBEITET:	KN

Nestler Bauplanung GmbH  
 Schacksdorfer Straße 23  
 03238 Finsterwalde  
 Tel.:03531 609810-0 kontakt@bauplan-nestler.de

