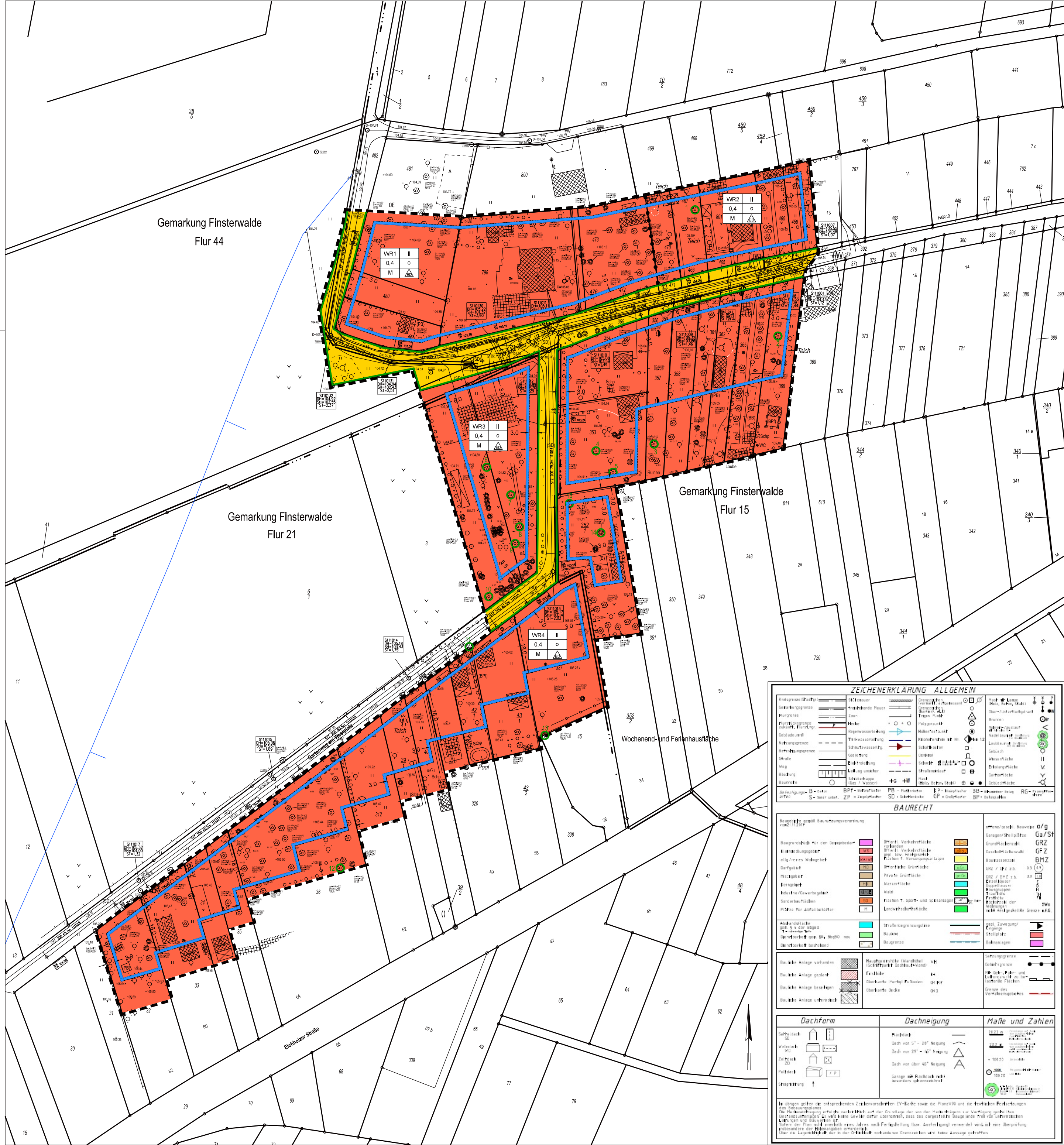




Bebauungsplan "Gartenweg am Westplatz" der Stadt Finsterwalde

Teil A: Planzeichenerklärung

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

reines Wohngebiet (WR) unterteilt in WR1, WR2, WR3 und WR4 (§ 3 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. |---| 3,0
Abstandsmaß in m

Abgrenzung zum unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Baum mit Nummerierung (geschützt nach GehölzSchVO EE)
(nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauNVO)

5. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone 1 - Art der baulichen Nutzung

2 - Zahl der Vollgeschosse

3 - Grundflächenzahl (GRZ)

4 - Bauweise

5 - Maßnahmen- und Pflanzgebot

6 - Hausform

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO, unterteilt in WR1, WR2, WR3 und WR4.

Zulässig sind Nutzungen nach §3 Abs. 2 und 4 BauNVO:

- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen

Nicht zulässig sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse II festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen überschritten werden:

- im WR2 bis zu einer GRZ 0,6

Im WR1, WR3 und WR4 ist eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach §22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß z. B. Erker, Balkone, Dachüberstände werden zugelassen. Garagen i. S. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, können außerhalb der Baugrenze stehen.

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

Festgesetzt sind öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Verkehrsraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung.

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

Maßnahme (M) - Anpflanzen Bäume und Sträucher innerhalb der WR

Pro Baugrundstück sind innerhalb der nicht überbauten Grundfläche auf mindestens 100 m² zusammenhängender Fläche z. B. 20 m lang und 5 m breit, Bäume und Sträucher mit Pflanzenarten der Pflanzliste 1 und 2 in einer Dichte von 1 Gehölz / 3 m² Fläche anzupflanzen.

5. Anpflanzen Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot (Pg) für WR i. V. m. der Maßnahme M

Pro angefangene 100 m² Bodenversiegelung innerhalb des reinen Wohngebietes, sind auf mindestens 100 m² unbebauter Grundfläche, Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die Pflanzung kann ausnahmsweise auch außerhalb des Baugrundstückes innerhalb der Straßennebenfläche vorgenommen werden.

6. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.1 Gehölzschutz

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume gelten bei einer Beseitigung die Bestimmungen der Anlage 2 der GehölzSchVO EE vom 12.02.2013.

7. Hinweise zum Vollzug

7.1 Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz

V1 (ASB) - Bauzeitenmanagement

Gehölzrodungen und Gebäudeabriss sind außerhalb der Brutzeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

CEF (ASB) - Ausbringen Nistkästen bei Fällung von Bäumen

bei Fällung von Bäumen		
Flur 15, Flurstück 798	Nistkasten mm	Fluglochweite 32 mm
Flur 21, Flurstücke 32, 42/1 sowie Flur 15, Flurstück 798	3 Nistkästen	Fluglochweite 36 mm
Flur 15, Flurstück 473	1 Nistkasten	Fluglochweite 45 mm
Flur 15, Flurstücke 365 und 798	2 Nistkästen	Fluglochweite 26 mm
bei Gebäudeabriss		
Flur 21, Flurstück 2	Halbhöhle, elster- eichelhäherischer	und Hausrotschwanz

7.2 Vermeidungs- Verminderungsmaßnahmen zum Bodenschutz

VUB - Herstellung Stellplätze, Zufahrten und Dachbegrünung

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

Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen, deren Überdachung dauerhaft begründet ist, sind nur zur Hälfte anzurechnen.

7.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

E1 - Flächige Gehölzpflanzung mit Baumgruppen

Im Flächenpool nördlich der Schacksdorfer Straße in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 412 gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.3 und Maßnahmenblatt E1.

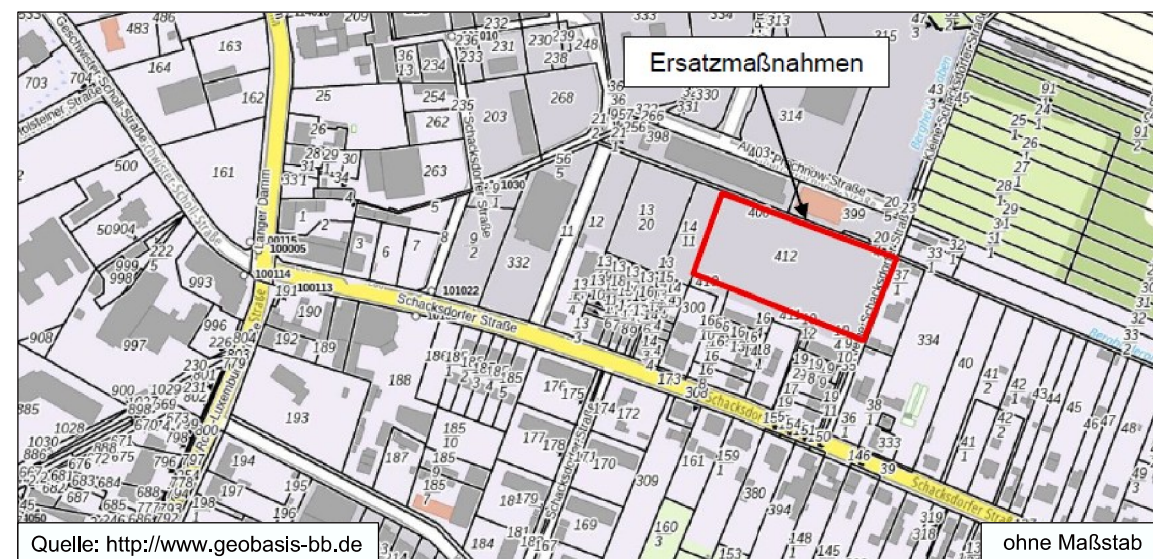
E2 - Anlagen freiwachsende Hecke

Im Flächenpool nördlich der Schacksdorfer Straße in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 412 gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.3 und Maßnahmenblatt E2.

E3 - Anlagen Baumgruppen mit markanten Einzelbäumen

Im Flächenpool nördlich der Schacksdorfer Straße in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 412 gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.3 und Maßnahmenblatt E3.

Übersichtsplan: Lage der Ersatzmaßnahmen E1 - E3



Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat den Bebauungsplan "Gartenweg am Westplatz" der Stadt Finsterwalde in ihrer öffentlichen Sitzung am

Finsterwalde, den Bürgermeister Jörg Gampe

(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan "Gartenweg am Westplatz" der Stadt Finsterwalde, bestehend aus

- der Planzeichnung vom
- den textlichen Festsetzungen vom
- der Begründung vom
- dem Umweltbericht vom

jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde vom

zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Finsterwalde, den Bürgermeister Jörg Gampe

(Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans "Gartenweg am Westplatz" der Stadt Finsterwalde erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde am

In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Finsterwalde, den Bürgermeister Jörg Gampe

(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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Finsterwalde, den öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

(Siegel)

Lage des Plangebietes im Raum



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1917 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenvordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

Grundlageplan: Stand Juni 2025, ÖbVI U. Salzmann, Finsterwalde

Bearb.	Datum	Name
08/2025	DI	
08/2025	KJ	
08/2025	Vorentwurf	
HS	NHN	

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

gefertigt:

August 2025

Bebauungsplan
"Gartenweg am Westplatz"
der Stadt Finsterwalde

Plan-Nr. 1

M 1 : 1000