

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße der Stadt Finsterwalde"

Teil A: Planzeichnung

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche (W)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 19, 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

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

private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Zufahrt"

5. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

6. Sonstige Planzeichen

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

z.B. 2.0 Abstandsmaß in m

7. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4

- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - Zahl der Vollgeschosse
- 3 - Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 - Bauweise

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes

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 eine Wohnbaufläche mit dem entsprechend Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Garagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- der Zahl der Vollgeschosse I gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

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

2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise kann das Gebäude ohne Einhaltung des Grenzabstandes zum Nachbargrundstück (Flst. 95) errichtet werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze nach § 23. Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Fläche, sind Nebenanlagen / Garagen zu errichten. Ausnahmsweise können außerhalb der Flächen weitere Flächen für Nebenanlagen und Stellflächen zugelassen werden.

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

Festgesetzt sind private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Zufahrt“.

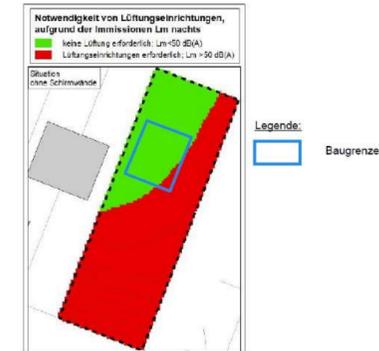
5. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung als Lärmpegelbereich IV 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.

Lärmpegelbereich LPB	Außenlärmpegel La	Bau-Schalldämm-Maß R' w ges.	Raumart
IV	70 dB	40 dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohn- und Schlafräume)

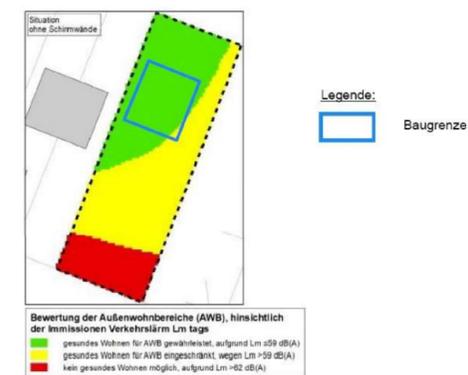
Festgesetzt ist: Wohn- und Schlafräume sind an der straßenabgewandten Gebäudeseite außerhalb des Mittelungspegels des Verkehrslärms in der Nacht < 50 dB(A) entsprechend nachfolgender Abbildung anzuordnen.

Abbildung: Immissionsituation ohne Abschirmung für Nachtzeitraum hinsichtlich Lüftungseinrichtungen



Außenwohnbereiche sind an der straßenabgewandten Gebäudeseite an der nordwestlichen Gebäudeseite bzw. im nordwestlichen Plangebietsbereich außerhalb des Mittelungspegels des Verkehrslärms am Tag ≤ 59 dB(A) entsprechend nachfolgender Abbildung anzuordnen.

Abbildung: Immissionsituation ohne Abschirmung hinsichtlich Außenwohnbereiche



6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Garagen ist die Errichtung von Carports ausgeschlossen.

7. Sonstige Darstellungen

Die nachfolgende sonstige Darstellung steht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens und wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche
Dargestellt ist die geplante Grundstückszufahrt im öffentlichen Bereich außerhalb des Plangebietes.

8. Hinweise

8.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 - Schutz von Mutterboden

Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und auf geeignete Flächen zwischenzulagern und nach Beendigung des Bauvorhabens innerhalb der Grundstücksfläche wieder einzubauen.

V2 - Niederschlagswasserversickerung

Das im Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen bzw. zur Bewässerung zu nutzen.

8.2 Ersatzmaßnahme

(Landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes)

E - Entwicklung Extensivgrünland mit randlicher Heckenanpflanzung

Die Maßnahme umfasst eine Fläche von ca. 1.360 m² in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 328 und wird gemäß Umweltbericht Kap. 6.4.1 abgearbeitet. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Übersichtsplan: Lage der Ersatzmaßnahmenfläche



8.3 Hinweis zum Schallschutz

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 (Ausgabe 2018-01) und DIN 18005 (Ausgabe Juli 2023) kann bei der Stadt Finsterwalde, Schloßstraße 7/8 in 03238 Finsterwalde eingesehen werden. Der Hinweis wird auch Gegenstand der Schlussbekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) "Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße" der Stadt Finsterwalde in ihrer öffentlichen Sitzung am als Satzung beschlossen.

Finsterwalde, den
Bürgermeister Jörg Gampe
(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) "Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße" 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) "Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße" der Stadt Finsterwalde erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde am

In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Finsterwalde, den
Bürgermeister Jörg Gampe
(Siegel)

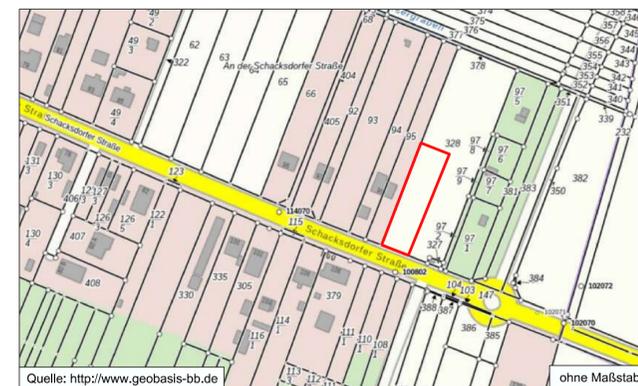
KATASTERVERMERK

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.

Senftenberg, den
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

(Siegel)

Lage des Plangebietes im Raum



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (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

Planzeichenverordnung 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 16.03.2023, erstellt durch ÖbVI U. Knispel, Senftenberg

Bearb.	Datum	Name	vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße" der Stadt Finsterwalde
07/2024		DI	
07/2024		KJ	
07/2024		Entwurf	
HS		NHN	