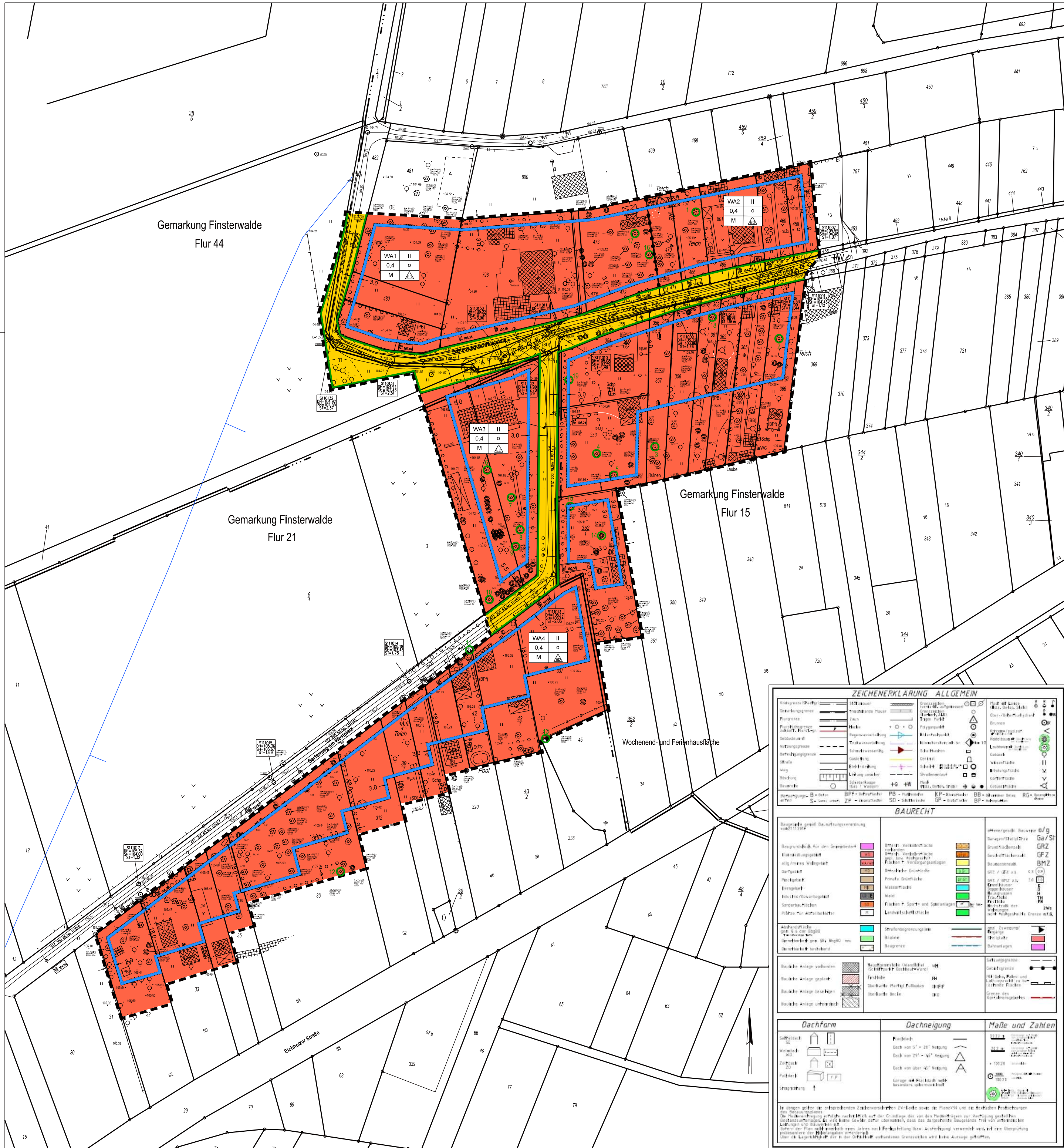




Bebauungsplan "Gartenweg am Westplatz" der Stadt Finsterwalde

Teil A: Planzeichenerklärung

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet (WA) unterteilt in WA1, WA2, WA3 und WA4 (§ 4 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)
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)
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 allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, unterteilt in WA1, WA2, WA3 und WA4.

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

- Wohngebäude,
 - Anlagen für soziale Zwecke
 - nicht störende Handwerksbetriebe
- Ausnahme: können zugelassen werden:
- Betriebe der Beherbergungsgewerbe,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Ausgeschlossen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

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 WA2 bis 0,6
Im WA1, WA3 und WA4 ist eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

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 und 25a BauGB)

Maßnahme 1 (M1) - Begrenzung der Versiegelung
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen dürfen höchstens 1.904,40 m² der Flächen vollversiegelt werden. Die Teilversiegelung darf nur in wasserdurchlässiger Art (wassergebundene Wegedecke oder Rasengittersteine) ausgeführt werden.

Maßnahme 2 (Pg) - Anpflanzen Bäume und Sträucher innerhalb des WA
Pro Baugrundstück sind je angefangene 100 m² zusätzlicher Versiegelung 1 Baum oder 12 Sträucher mit Pflanzenarten der Pflanzliste 1 und 2 anzupflanzen.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a S. 2 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

E1 - Flächige Gehölzpflanzung mit Baumgruppe

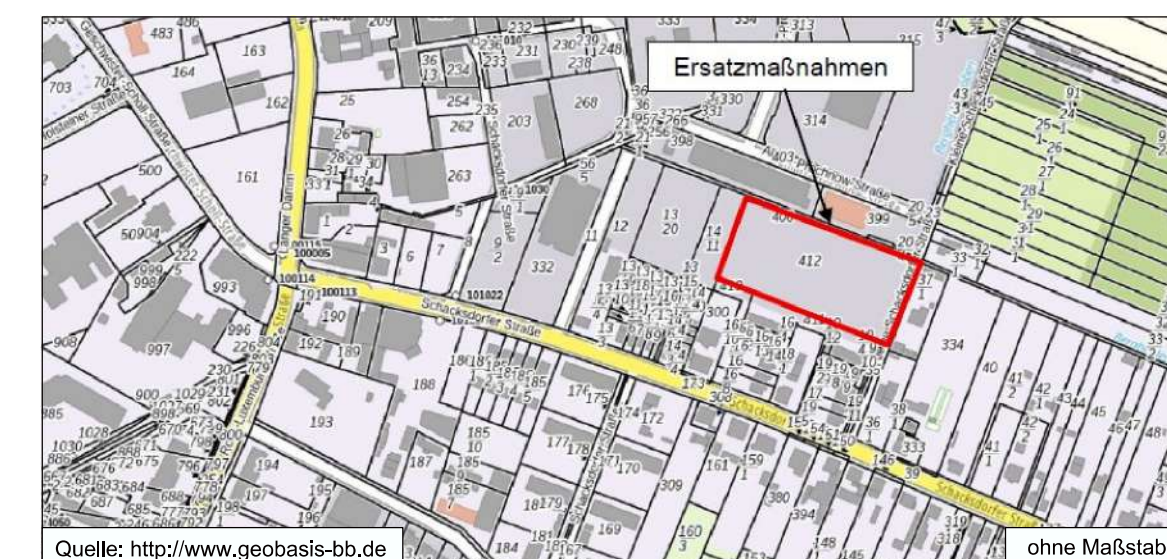
Im Flächenpool nördlich der Schacksdorfer Straße in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 412 gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.3 und Maßnahmenblatt E1.

E3 - Anlegen 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.

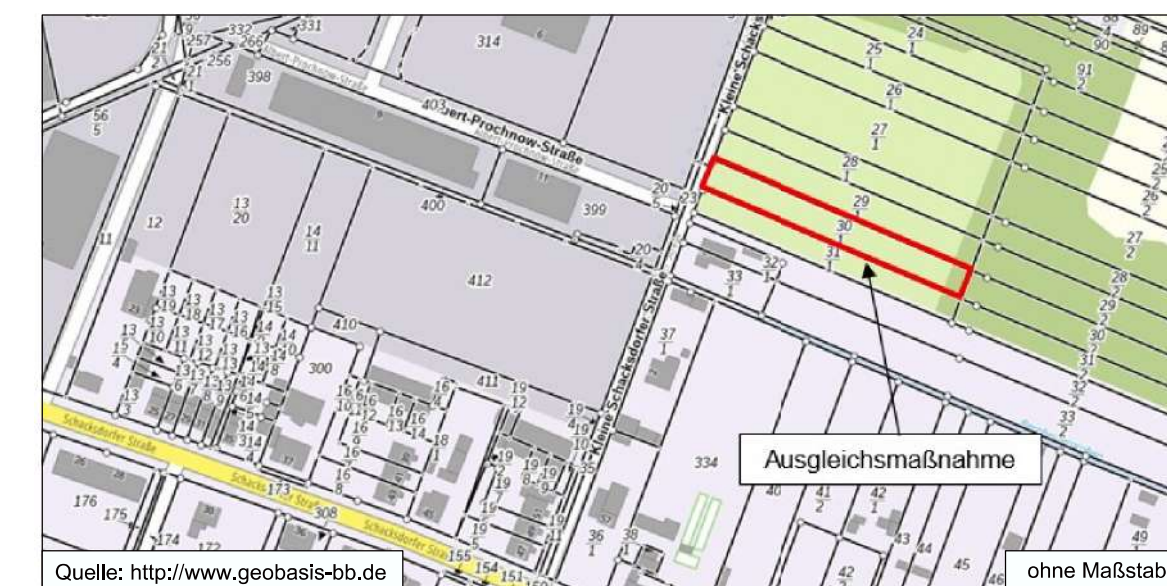
Die Maßnahmen des Flächenpools wurden am 03.12.2024 von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster mit AZ: 63-31292-24-135 genehmigt. Die Sicherung der Pool-Maßnahmen erfolgt durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.

Übersichtsplan: Lage der Ersatzmaßnahmen E1 und E3



A - Umwandlung Ackerbrache in artenreiche Frischwiese
Auf städtischen Flächen an der Kleinen Schacksdorfer Straße in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 30/1 gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.3. Die Fläche wird durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert.

Übersichtsplan: Lage der Ausgleichsmaßnahme A



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) - Bauzeitenregelung
Die Beseitigung von Gehölzen sowie der Abriss von baulichen Anlagen ist nur mit Begleitung einer Fachperson im Zeitraum vom 01.12 bis Ende Februar des Folgejahres zulässig. Werden durch die Fachperson Quartiere für Fledermäuse oder Brutvogel vorgelunden, entscheidet die Fachperson in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise gemäßen Vorschlägen im ASB.

CEF (ASB) - Ausbringen Nistkästen bei Fällung von Bäumen und Gebäudeabriss

bei Fällung von Bäumen und Gebäudeabriss		
Flur 15, Flurstück 798	1 Nistkasten Fluglochweite 32 mm	Kohlmeise
Flur 15, Flurstück 798	1 Nistkasten Fluglochweite 36 mm	Feldsperling
Flur 15, Flurstück 798	1 Nistkasten Fluglochweite 28 mm	Tannenmeise
Flur 15, Flurstück 473	1 Nistkasten Fluglochweite 45 mm	Ster
Flur 15, Flurstück 470	1 Nistkasten Fluglochweite 45 mm	Ster
Flur 15, Flurstück 365	1 Nistkasten Fluglochweite 26 mm	Blaumeise
Flur 21, Flurstück 32	1 Nistkasten Fluglochweite 36 mm	Feldsperling
Flur 21, Flurstück 42/1	1 Nistkasten Fluglochweite 30 mm	Feldsperling
Flur 21, Flurstück 2	1 Halbhöhle	Hausrotschwanz (Gebäudeabriss)

7.2 Gehölzlisten

Gehölzliste 1: Obstbäume

Botanischer Name
Malus domestica
Prunus domestica
Prunus communis
Prunus avium
Prunus cerasus

Deutscher Name
Kultur-Äpfel
Kultur-Pläume
Kultur-Birne
Süßkirsche
Säuerliche

Gehölzliste 1a: Laubbäume (alternativ geeignet) für künftige Wohngrundstücke

Botanischer Name
Malus sylvestris agg
Prunus padus
Prunus prastrei agg
Salix caprea
Salix viminalis
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Crataegus laevigata Pauls Scarlet
Amelanchier lamarckii
Sorbus intermedia Browsers
Sorbus aria

Gehölzliste 2: Sträucher

Botanischer Name
Sambucus nigra
Ribis uvaeursina
Ribes idaeus
Ribes rubrum
Ribes nigrum
Ribes x nidrolaria
Frangula alnus
Chaenomeles lagenaria
Corylus avellana
Salix cinerea
Cornus sanguinea In Sorten
Cornus mas
Prunus spinosa
Rosa canina agg.
Rosa corymbifera agg.
Rosa rubiginosa agg.
Rosa tomentosa agg.
Viburnum opulus

Deutscher Name
Schwarzer Holunder
Stachelbeere
Himbeere
Rote Johannisbeere
Schwarze Johannisbeere
Jostabeere
Faulbaum
Zierquitten
Gemeiner Hasel
Grau-Weide
Blutroter Hartriegel
Kornelkirsche
Schlehe
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Fitz-Rose
Gemeiner Schneeball

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat den Bebauungsplan "Gartenweg am Westplatz" 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 Bebauungsplan "Gartenweg am Westplatz" der Stadt Finsterwalde, bestehend aus der Planzeichnung 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 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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Finsterwalde, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

(Siegel)

Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: http://www.geobasis-bb.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) 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

Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20], S. 22)

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

Bebauungsplan "Gartenweg am Westplatz" der Stadt Finsterwalde		
Datum	Name	
Bearb.	07/2026	DJ
Gez.	07/2026	KJ
Phase	07/2026	Entwurf
HS		NHN

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

gefertigt:
Juli 2026

Plan-Nr. 1

M 1: 1000