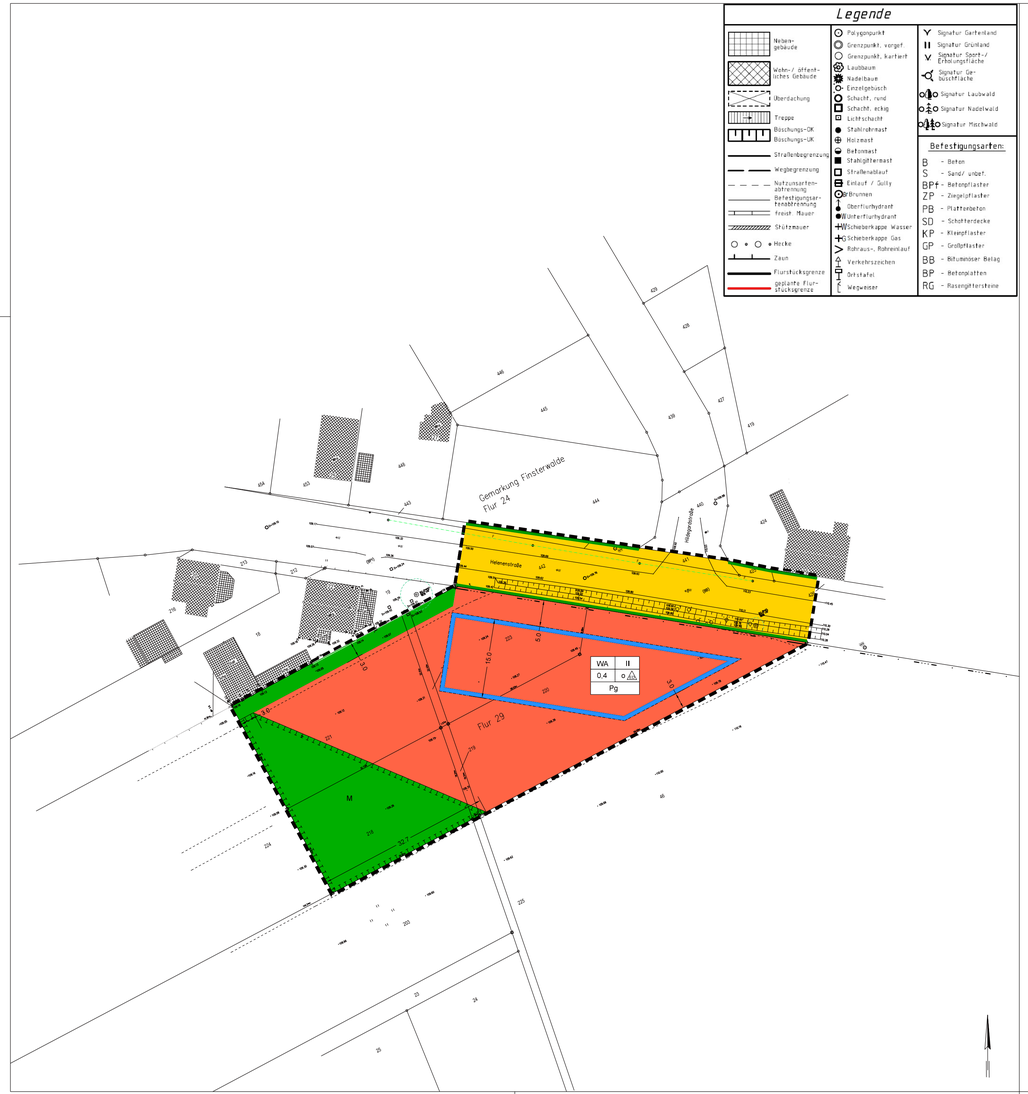


Bebauungsplan "Wohnbebauung Helenenstraße III“ der Stadt Finsterwalde

Teil A: Planzeichnung

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 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)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Einzel- und Doppelhäuser

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

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün"

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M Maßnahmenbezeichnung

Pg Pflanzgebot

6. Sonstige Planzeichen

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

z.B. |—|— 3.00 Abstandsmaß in m

7. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	

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

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Zulässig sind Nutzungen nach §4 Abs. 2 und 3 BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. Anlagen für soziale Zwecke
3. nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe der Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Ausgeschlossen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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 nicht überschritten werden.

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 bis zu 1,0 m, z. B. Gebäudeecken, 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. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“, welche für Gehölzanpflanzungen und Rasenflächen vorgesehen sind. Bauliche Anlagen, ausgenommen Zaunanlagen, sind nicht zugelassen.

5. 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 (M) - Anlegen Baum-/Strauchhecke
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M gekennzeichneten Fläche, sind Bäume und Sträucher mit Pflanzenarten der Pflanzliste in einer Dichte von 1 Strauch / 2 m² bzw. 1 Baum / 25 m² Pflanzfläche anzupflanzen.

Pflanzgebot (Pg) - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des WA
Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche des Baugrundstückes sind je angefangene 100 m² Bodenversiegelung ein Baum oder 12 Sträucher mit Pflanzenarten der Pflanzliste anzupflanzen. Die Pflanzung kann auch kombiniert aus Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

Hinweise zum Vollzug

Pflanzliste

Obstbäume

Botanischer Name	*Deutscher Name*
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche

Laubbäume (alternativ geeignet) für künftige Wohngrundstücke

Botanischer Name	*Deutscher Name*
Malus sylvestris agg	Wild-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster agg	Wild-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata Pauls Scarlett	Rotdorn
Amelachier lamarckii	Felsenbirne
Sorbus intermedia Browers	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher

Botanischer Name	*Deutscher Name*
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribis uva-crispa	Stachelbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Ribres rubrum	Rote Johannisbeere
Ribres nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes sativa	Weiße Johannisbeere
Ribes x nidigroleria	Jostabeere
Frangula alnus	Faulbaum
Chaenomelis laganaria	Zierquitte
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Salix cinerea	Grau-Weide
Cornus sanguinea in Sorten	Blutroter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 – Schutz des Bodens
Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten.
Die Beeinträchtigung auch des nicht vertagerten Bodens ist zu vermelden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18,300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18.915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen.

V2 - Schutz des Grundwassers
Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Baumaschinen sind auf versiegelte Flächen abzustellen, um Tropfverluste von Ölen u.a. Stoffen in Boden und Grundwasser zu vermeiden.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat den Bebauungsplan "Wohnbebauung Helenenstraße III" 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 "Wohnbebauung Helenenstraße III" 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 "Wohnbebauung Helenenstraße III" 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)

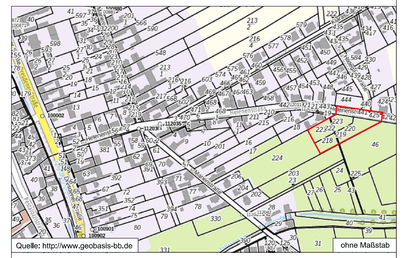
KATASTERVERMERK

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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Finsterwalde, den .....
.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 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 April 2026, erstellt durch ÖbVI U. Salzmann, Finsterwalde

	Datum	Name
Bearb.	09/2026	DI
Gez.	09/2026	KJ
Phase	09/2026	Entwurf
HS		NHN

Bebauungsplan "Wohnbebauung Helenenstraße III" der Stadt Finsterwalde

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

Gefertigt: September 2026

Plan-Nr. 1

M 1 : 500