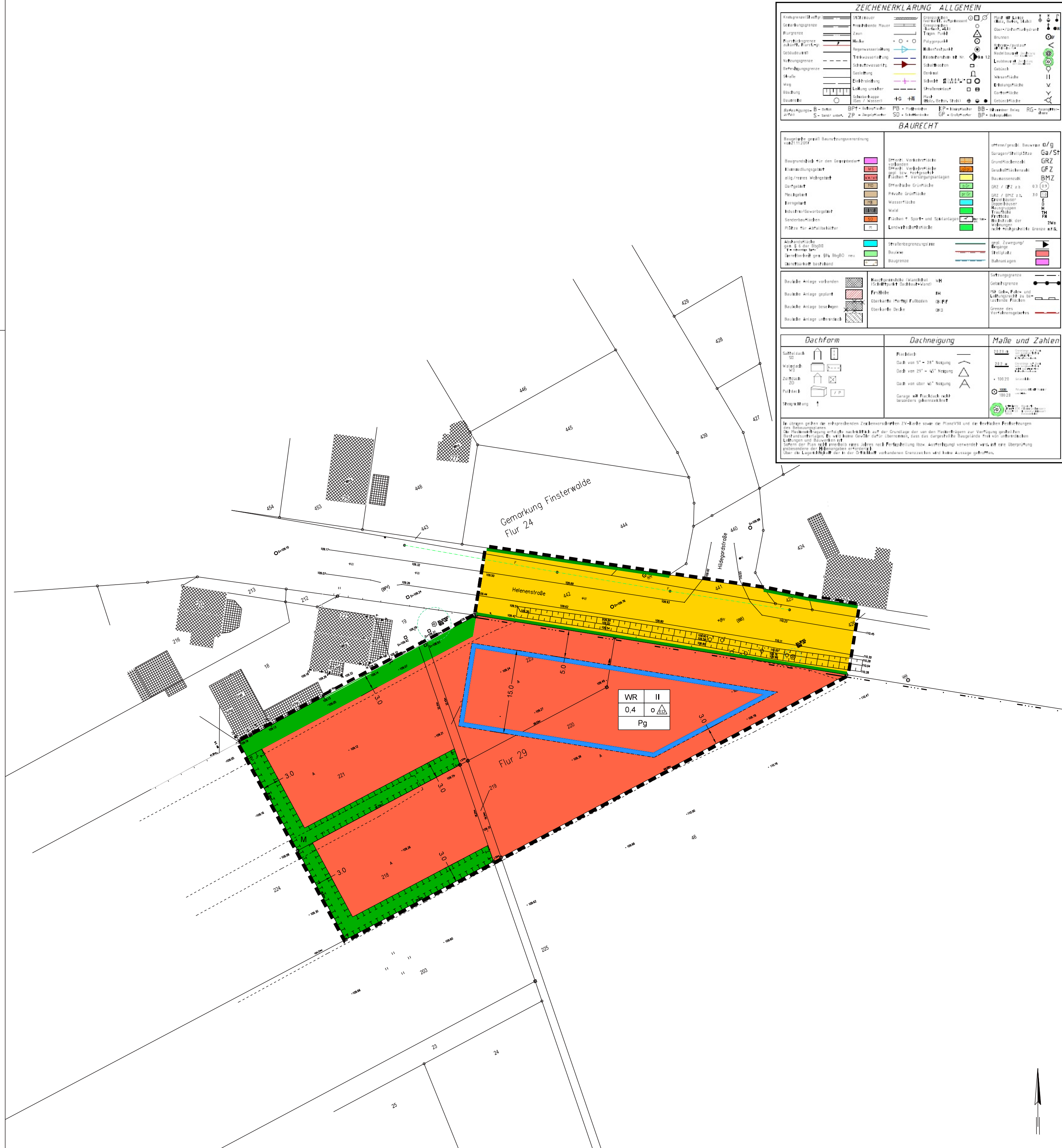




Bebauungsplan "Wohnbebauung Helenenstraße III" der Stadt Finsterwalde

Teil A: Planzeichnung

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

reines Wohngebiet (WR) (§ 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)

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

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

1	2
3	4
5	

- Art der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise
- Pflanzgebot

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.

Zulässig sind Nutzungen nach §3 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauNVO:

- Wohngebäude
- 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 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, welche für Gehölzpflanzungen und Rasenflächen vorgesehen sind. Bauliche Anlagen, ausgenommen Zunanlagen, 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 (1 Baum / 25 m²) Pflanzfläche anzupflanzen.

Pflanzgebot (Pg) - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pro Baugrundstück sind pro angefangene 100 m² Versiegelung 1 Baum und 10 Sträucher mit Pflanzenarten der Pflanzliste anzupflanzen.

Hinweise zum Vollzug

Pflanzliste

Obstbäume	Botanischer Name	Deutscher Name
	Malus domestica	Kultur-Äpfel
	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-Äpfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyrastrer agg	Wild-Birne
Salix caprea	Salix-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata Pauls Scarlett	Rotdorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Sorbus intermedia Browsers	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes sativa	Weißer Johannisbeere
Ribes x nidgrolaria	Jostabeere
Fragaria alnus	Faulbaum
Chionomelis laganaria	Zierquitten
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Salix cinerea	Grau-Weide
Cornus sanguinea in Sorten	Blutroter Hartleugel
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 verlagerten Bodens ist zu vermeiden 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)

Finsterwalde, den

Bürgermeister Jörg Gampe

(Siegel)

Finsterwalde, den

Bürgermeister Jörg Gampe

(Siegel)

Finsterwalde, den

Bürgermeister Jörg Gampe

(Siegel)

Finsterwalde, den

Bürgermeister Jörg Gampe

(Siegel)

Finsterwalde, den

Bürgermeister Jörg Gampe

(Siegel)

Finsterwalde, den

Bürgermeister Jörg Gampe

(Siegel)

Finsterwalde, den

Bürgermeister Jörg Gampe

(Siegel)

Finsterwalde, den

Bürgermeister Jörg Gampe

(Siegel)

Finsterwalde, den

Bürgermeister Jörg Gampe

(Siegel)

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlagen 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)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Finsterwalde, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

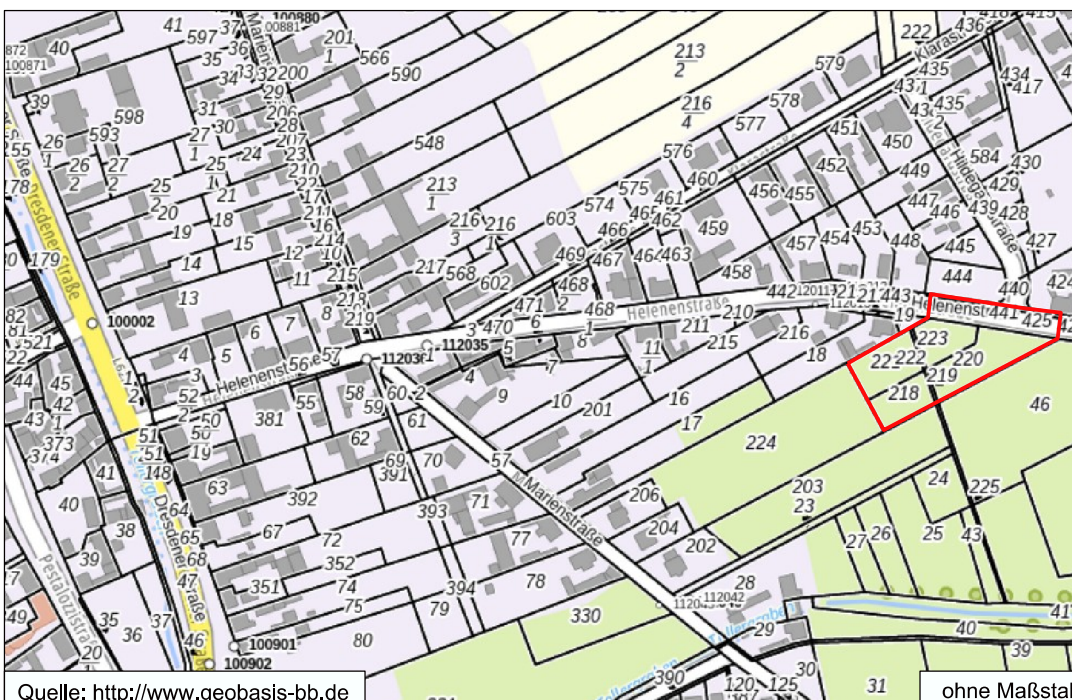
(Siegel)

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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

Planzeichnungsverordnung 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./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

Grundlageplan: Stand April 2026, erstellt durch ÖbVI U. Salzmann, Finsterwalde

Bearb.	Datum	Name	Bebauungsplan "Wohnbebauung Helenenstraße III" der Stadt Finsterwalde
Grz.	06/2026	DI	
Phase	06/2026	KJ	
HS	06/2026	Vorentwurf	
		NHN	