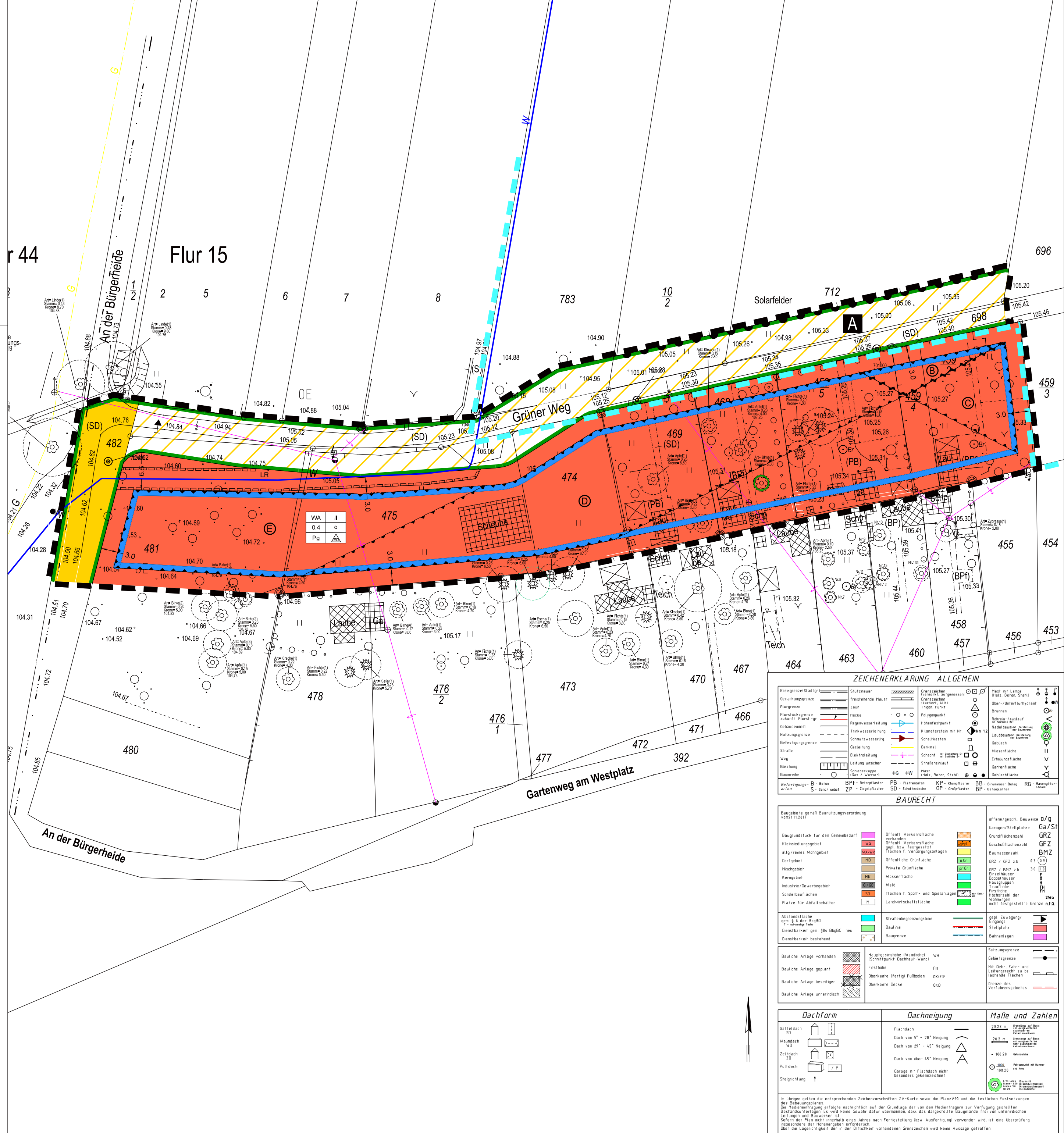




Bebauungsplan "Gartenweg am Westplatz" der Stadt Finsterwalde

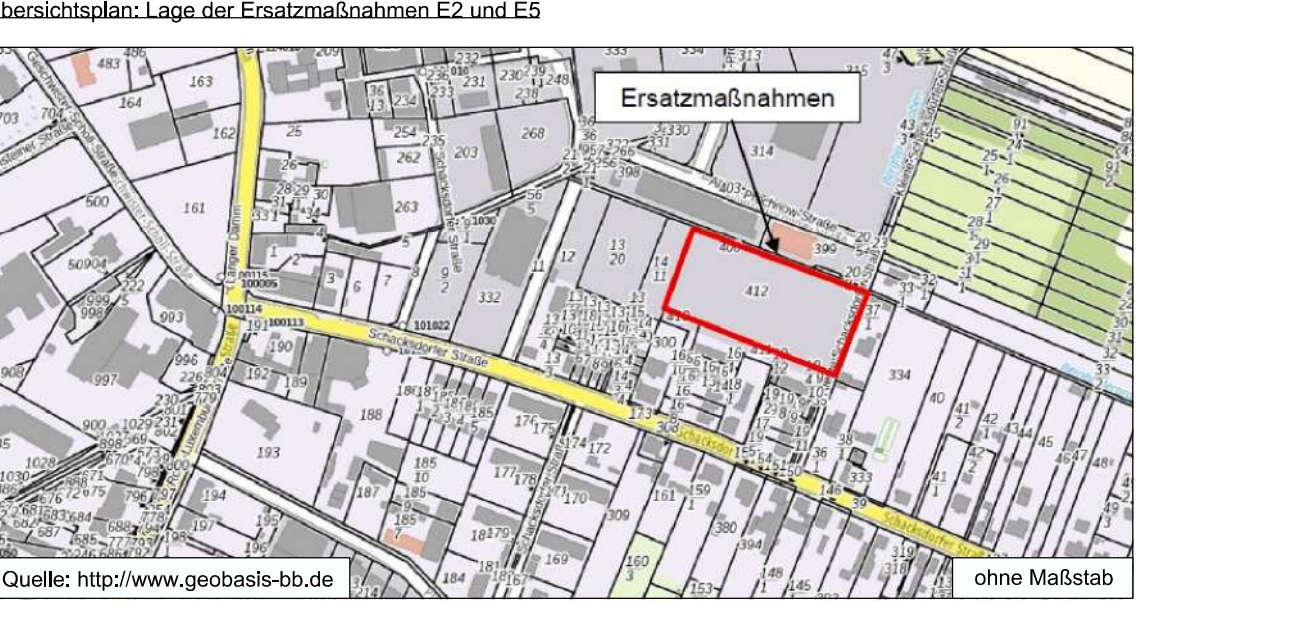
Teil A: Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 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
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: nur für Anlagen des Wohngebietes, der Kleingartenanlage und Versorgungsfahrzeuge
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
4. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen
5. Umgrenzung von 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 Blendwirkungen
6. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abstandsmaß in m
- Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan "Südlich Brunnenstraße" - 1. Änderung innerhalb und außerhalb des Plangebietes
7. Sonstige Darstellungen
- Nutzungsstabelle
- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - Zahl der Vollgeschosse
- 3 - Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 - Bauweise
- 5 - Pflanzgebot
- 6 - Hausform
- Baum geschützt nach GehölzSchVO EE

Teil B: Textliche Festsetzungen

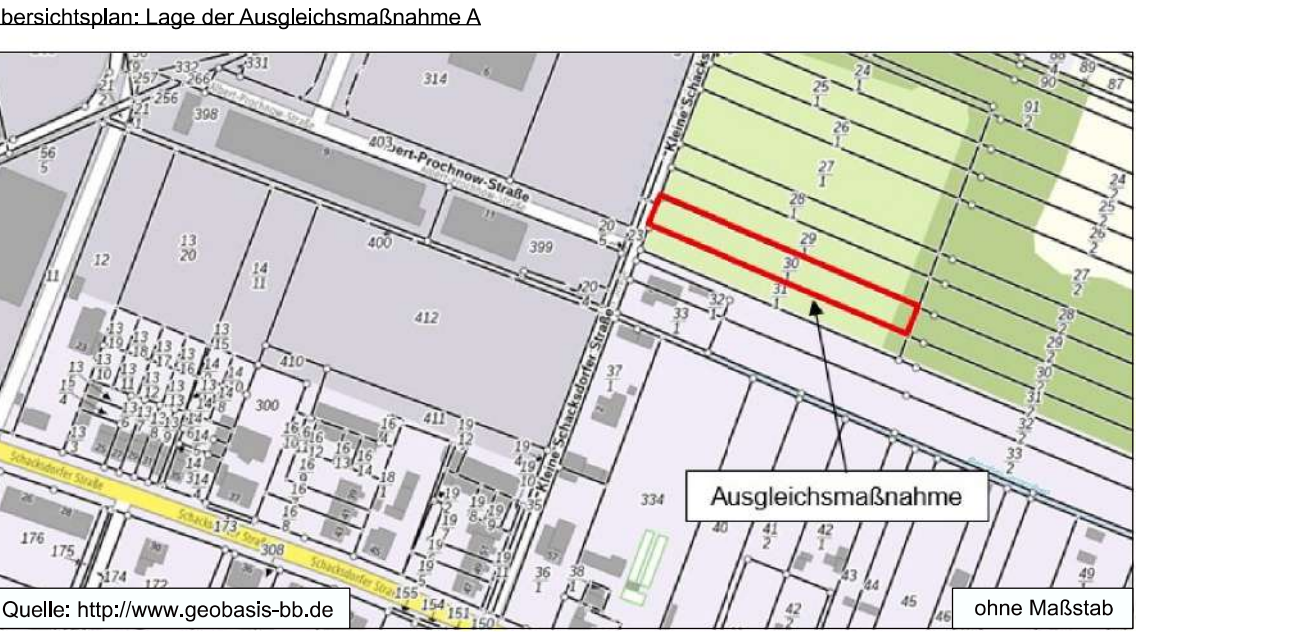
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
- Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale Zwecke
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Ausnahme: können zugelassen werden:
- Betriebe der Beherbergungswirtschaft,
- 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)
- Die zulässige Grundfläche darf durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis 25 % 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 z. B. Erker, Balkone, Dachüberstände werden zugelassen. Gargen 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. 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 1,078,2 m² der Flächen vollversiegelt werden. Die Teilversiegelung darf nur in wasserdurchlässiger Art (wasserbundene 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.
4. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In den Wohnhaus-Fassaden mit Sichtbarkeit auf die bestehende PV-Freiflächenanlage der Flurstücke 10/2 und 712 bzw. 711 und 766, dürfen in den Bereichen B, C, D, E keine Fenster schutzbedürftiger Räume, Balkone und Terrassen errichtet werden. Abweichungen hiervon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, wenn mittels Blendgläsern dargelegt werden kann, dass die in Ziff. 8.4 der Licht-Leitlinie genannte Blenddauer von 30 Minuten am Tag oder 50 Stunden pro Kalenderjahr, nicht überschritten wird. Im Rahmen des Gutachtens können auch passive Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden.
5. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Für die in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzten Flächen bestehen gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Trinkwasserversorgung. Hingewiesen wird auf die damit verbundenen Bau- und Einwirkungsbeschränkungen.
6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a S. 2 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)
- E2 - Anlegen freiwachsende Hecke
- Im Flächenpool nördlich der Schacksdorfer Straße in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 412 gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.3.
- E5 - Entwicklung artenreiche Gras- und Staudenfluren
- Im Flächenpool nördlich der Schacksdorfer Straße in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 412 gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.3
- 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.



A - Umwandlung Ackerbrache in artenreiche Frischwiese

Auf südlichen 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.



7.3 Gehölzlisten

Gehölzliste 1: Obstbäume

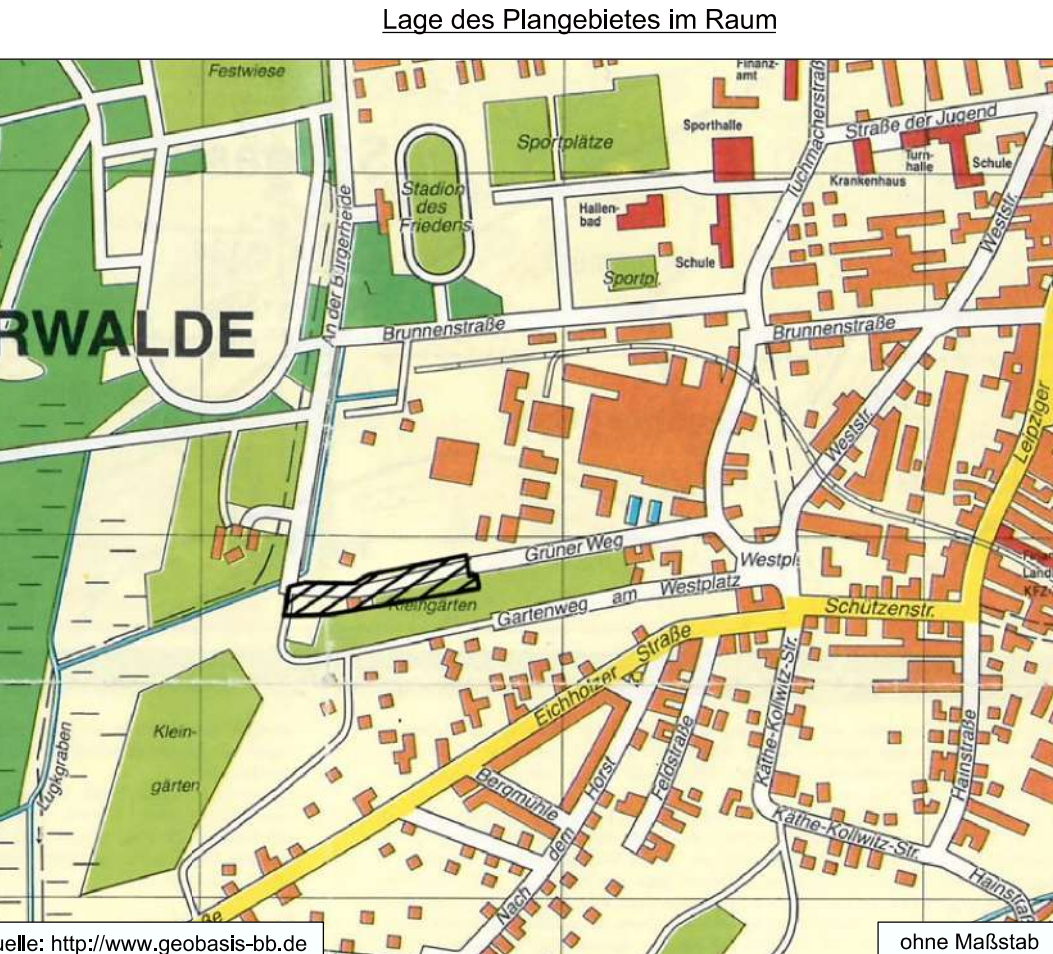
Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Malus domestica	Kultur-Äpfel	Malus sylvestris agg.	Wild-Äpfel
Prunus domestica	Kultur-Pflaume	Prunus domestica	Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne	Pyrus pyramidalis	Wild-Birne
Prunus avium	Südkirsche	Salix caprea	Sal-Weide
Prunus cerasus	Sauerkirsche	Salix viminalis	Korb-Weide
		Crataegus monogyna	Eingriffener Weißdorn
		Crataegus laevigata	Zweifloriger Weißdorn
		Crataegus laevigata Pauls Scarlet	Rotdorn
		Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
		Sorbus intermedia Browsers	Schwedische Mehlbeere
		Sorbus aria	Mehlbeere

Gehölzliste 2: 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	Weiß Johannisbeere
Ribes x nidigrolaria	Jostabeere
Frangula alnus	Faulbaum
Chaenomeles lagenaria	Zierquille
Cornus avellana	Gemeiner Hasel
Salix cinerea	Grau-Weide
Cornus sanguinea in Sorten	Blutroter Hartnagel
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

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat den Bebauungsplan "Grüner Weg" 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 "Grüner Weg" 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 "Grüner Weg" 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 (ÖbVI)
- (Siegel)



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

Planzeichenvorschrift 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl./26, [Nr. 20], S.22)

Grundlageplan: Stand März 2020, ÖbVI U. Salzmann, Finsterwalde

Bearb.	07/2026	DJ	Bebauungsplan "Grüner Weg" der Stadt Finsterwalde	Plan-Nr. 1
Gez.	07/2026	KJ		
Phase	07/2026	Entwurf		
HS		NHN		

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzenberg 13 - 04924 Bad Liebenwerda
Telefon (03541) 150-60 - Fax (03541) 150-61
www.isp-bb.de

gefertigt:
Juli 2026

M 1 : 500