

TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 1.1 sonstiges Sondergebiet, Handel (§ 11 BauNVO)
- 2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 2.1 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 2.2 0,86 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - 2.3 18 m DHN Gebäudehöhe in m DHN als Höchstmaß
- 3 **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHLE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - 3.1 a abweichende Bauweise
 - 3.2 Baugrenze
- 4 **MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - 4.1 Umgrenzung von Maßnahmeflächen
 - 4.1.1 Erhaltung der Grünflächen
 - 4.2 Erhalt von Einzelbäumen
- 5 **SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 5.1 mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit zur Durchquerung (Fußgänger und Fahrradfahrer) (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
 - 5.2 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)
 - 5.3 Umgrenzung von Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (siehe textliche Festsetzungen Punkt 6) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 5.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 5.5 Bemarkung in m
- 6 **PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE**
 - 6.1 Kataster mit Flurstücksnummer
 - 6.2 eingemessene Stellplätze mit Gehzügen
 - 6.3 eingemessene Straßenfläche
- 7 **ZEICHENERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**

1	Art der baulichen Nutzung
2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
4	Bauweise
5	nicht belegt

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1. Es wird ein sonstiges Sondergebiet/Handel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb des täglichen und periodischen Bedarfs.
 - 1.2. Die Summe der maximal zulässigen Verkaufsfläche wird für den Geltungsbereich auf 1.100 m² beschränkt.
 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im SO Handel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO) wird auf 0,86 beschränkt. Die Fläche der Stellplätze wird mit 80 % angesetzt, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerungsfähigkeit von 20 % gewährleistet ist. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 18 m DHN festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO).
 - 2.2. Es sind maximal 3 freistehende Werbeanlagen zulässig. Die Höhe für freistehende Werbeanlagen wird auf eine Höhe von 11,4 m DHN begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).
 - 2.3. Die Höhe der an das Gebäude angebrachten Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO).
 3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1. Für das Sondergebiet Handel wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zum Flurstück 194 zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO).
 - 3.2. Aus abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO) ist im SO Handel die offene Bauweise wie folgt modifizierbar: die Länge des Hauptgebüdes darf in Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baufeldes bis zu 71,50 m betragen.
 4. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - 4.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bis zu 30 m² Grundfläche zulässig.
 5. **Geh- und Fahrrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 5.1. Die auf der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen mit Geh- und Fahrrecht werden zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht wird für Fuß- und Radverkehr festgesetzt.
 6. **Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 6.1. Auf der mit dem Buchstaben 'A' gekennzeichneten Fläche dürfen ausschließlich Mitarbeiterstellplätze angeordnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Innerhalb der mit 'B' gekennzeichneten Fläche ist die Anlieferzone einzuhäusen, wenn eine Anlieferung außerhalb der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr durchgeführt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 7.1. Maßnahme M 1: Die mit M1 gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft als Grünflächen zu erhalten.
 - 7.2. Sämtliche Stellplätze im Sondergebiet Handel sind als keilförmige Flächen (zum Beispiel verputztes Plaster, Schotterrasen, Rasenplaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke u.ä.) auszuführen.
 8. **Pflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 8.1. Je angelegene 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Pflanzungen sind in unmittelbarer Nähe der Stellflächen vorzunehmen.
 - 8.2. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen, die mit bodendeckenden Gehzügen zu begrünen ist.
 - 8.3. Die nicht überbauten Flächen des Sondergebietes sind je 100 m² Fläche mit mindestens 20 Sträuchern (Höhe 60-50 cm) und 2 hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe zu bepflanzen.
- II. **KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
 1. **Altlasten**
 - 1.1. Im Planbereich sind zwei Flächen gekennzeichnet, deren Böden vermutlich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
 - III. **HINWEISE**
 1. **Bodentekmale**
 - 1.1. Im Planbereich sind Bodentekmale bekannt. Die Realisierung von Tiefbaumaßnahmen bedarf der fachlichen Kontrolle und Freigabe durch die Denkmalbehörde. Ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren ist durchzuführen. Es besteht Meldepflicht für Bodenfunde.
 2. **Kartengrundlage**
 - 2.1. Der Baubauungsplan wurde im Maßstab 1:1.000 auf der digitalen Kartengrundlage der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure StraÙe & Renns, Cottbus, Dierferstraße 2 erstellt. Bei der Umsetzung der Planung sollen gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden. Eine Gefährdung der im Planungsbereich vorhandenen Lage- und Höhenfestpunkte ist dem Landratsamt Elbe-Elster, Kataster- und Vermessungsamt unverzüglich mitzuteilen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz beim Landratsamt Elbe-Elster, Kataster- und Vermessungsamt einzuholen.
 3. **Altlasten**
 - 3.1. Ergäben sich Hinweise auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. (3) BImSchG, so ist dies unverzüglich der unteren Adul- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
 4. **Kampfmittel**
 - 4.1. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist gemäß § 2 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

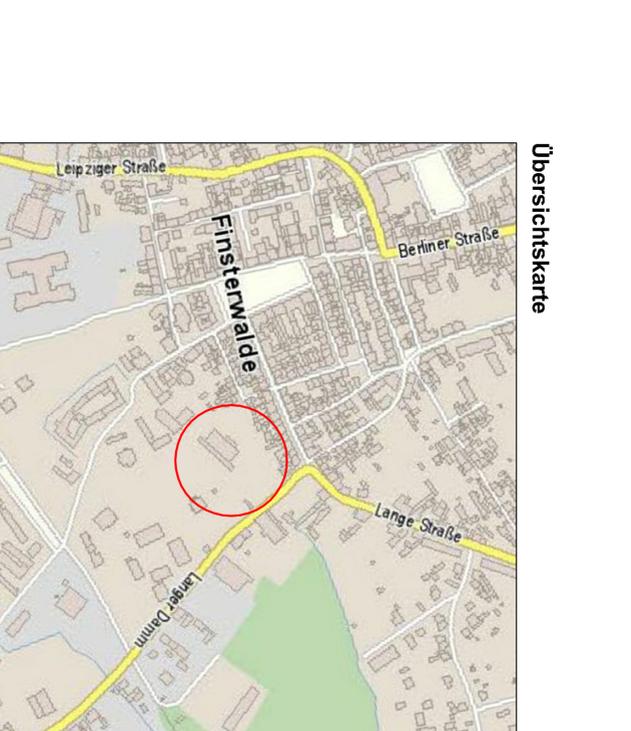
VERFAHRENSVERMERKE

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Cottbus, den
2. **öffentlich bestellter Vermessungsingenieur** (Siegel)
3. **Der örtliche Bekannmachung, dass der Bebauungsplan "Erweiterung Lidl-Markt" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung der Umweltsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und die Stelle, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentliche Auswirkungen der Planung äußern kann und dass sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom bis einschließen zur Planung äußern kann, sind am im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde "Finsterwalder Stadtanzeiger" bekannt gemacht worden.**
Finsterwalde, den
4. **Der Bebauungsplan "Erweiterung Lidl-Markt" wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde Finsterwalde, den**
Jörg Gampe (Bürgermeister) (Siegel)
5. **Die Bebauungsplansatzung "Erweiterung Lidl-Markt" wird hiermit ausfertigt.**
Finsterwalde, den
6. **Der Beschluss über den Bebauungsplan "Erweiterung Lidl-Markt" sowie die Stelle, bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Sprechzeiten) von jedem Mann eingeschaut werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde "Finsterwalder Stadtanzeiger" bekannt gemacht worden. In der Bekannmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21b Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.**
Der Bebauungsplan "Erweiterung Lidl-Markt" ist am in Kraft getreten.
Finsterwalde, den
7. **Jörg Gampe (Bürgermeister) (Siegel)**

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahmes (Planzeichnerverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Brandenburgische Bauordnung (BBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. 108, Nr. 14), S. 226), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. 1/10, Nr. 39)

Übersichtskarte



Stadt Finsterwalde

Bebauungsplan "Erweiterung Lidl-Markt"

Satzung

Oktober 2014

Maßstab M 1:1.000

Auftraggeber:
Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Am Markt 9
01561, Lampertswalde

Planverfasser:
dr. braun & barth freie architekten dresden
Bürgermeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung

Tharandter Straße 39 | 01159 Dresden | Tel. 0351/427 97 30 | Fax 0351/427 97 39 | Mail: architekten@braun-barth.de

