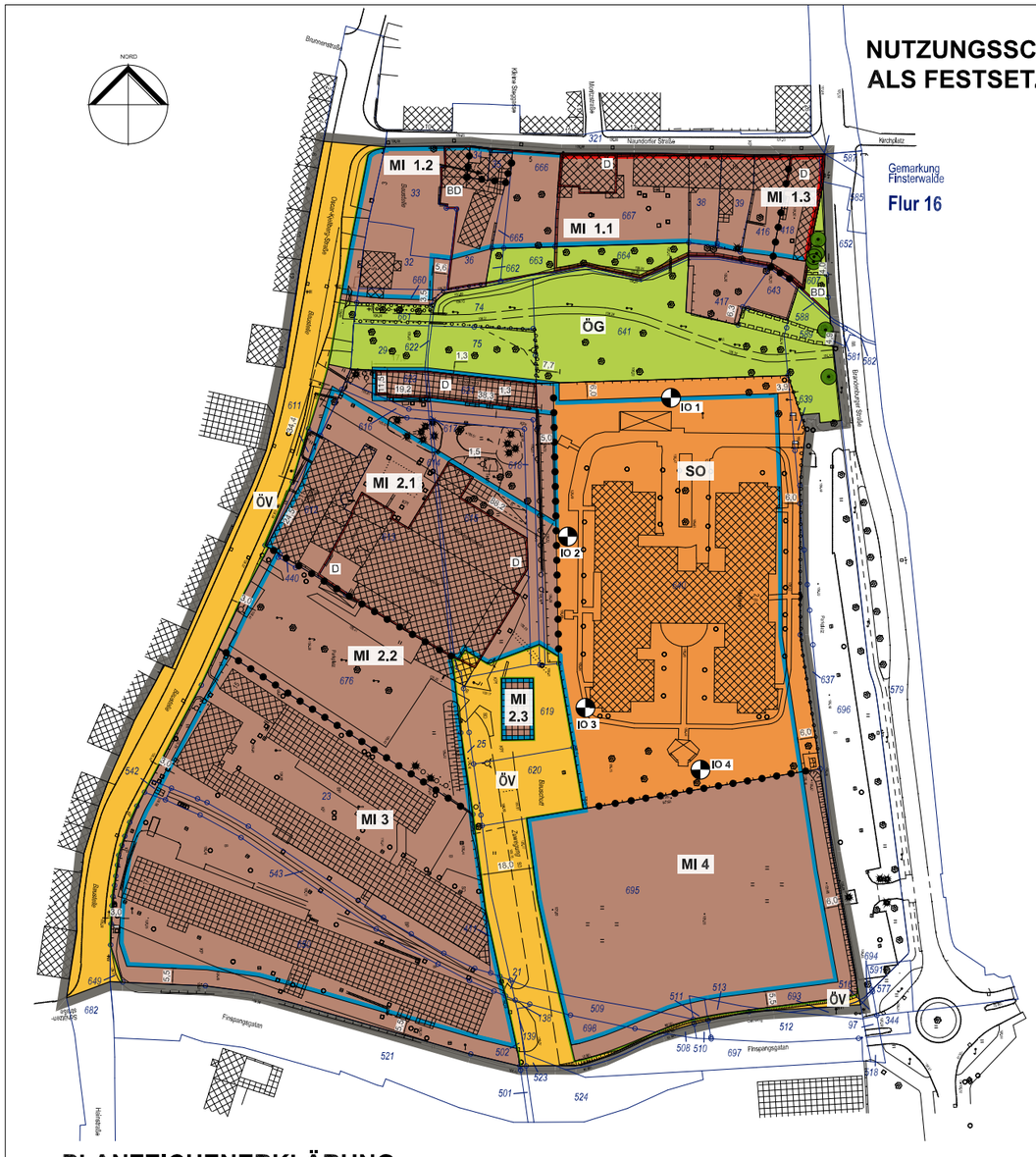



# NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

| Teilbereich MI 1.1 |
|---|
| MI |
| 0,6 |
| (1,7) |
| III-IV |

| Teilbereich MI 1.2 |
|---|
| MI |
| 1,0 |
| (3,0) |
| III-IV |

| Teilbereich MI 1.3 |
|---|
| MI |
| 0,6 |
| (1,8) |
| III-IV |

| Teilbereich MI 2.1 |
|---|
| MI |
| 1,0 |
| (2,3) |
| IV |

| Teilbereich MI 2.2 |
|---|
| MI |
| 0,6 |
| (2,3) |
| IV |

| Teilbereich MI 2.3 |
|---|
| MI |
| 1,0 |
| (2,3) |
| IV |

| Teilbereich MI 3 |
|---|
| MI |
| 0,95 |
| (2,3) |
| IV |

| Teilbereich MI 4 |
|---|
| MI |
| 0,6 |
| (1,2) |
| V |

| Teilbereich SO |
|---|
| SO |
| betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtung |
| 0,6 |
| IV |

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich der 2. Änderung des des Bebauungsplans
- MI — Mischgebiet
- SO — Sondergebiet Zweckbestimmung: betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtung
- Baugrenze
- Baulinie
- 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- (2,3) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Straßenbegrenzungslinie
- ÖV — Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten
- 3.0 — Bemaßung in Metern
- ÖG — Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Park
- Erhalt von Bäumen
- MI 2.1 — Bezeichnung der Teilbereiche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Gesamtanl. (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- BD — Umgrenzung von Bereichen mit Bodendenkmalen

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- IO 3 — Referenz-Immissionsorte IO 1 bis IO 4

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Teilbereichen MI 1.1, 1.2, 1.3 sowie MI 2.1, 2.2. und 2.3 sind folgende Nutzungen zulässig:
   - Wohngebäude
   - Geschäfts- und Bürogebäude
   - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - sonstige Gewerbebetriebe
   - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
   - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
2. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe in den Teilbereichen MI 1.1, 1.2, 1.3 sowie MI 2.1, 2.2. und 2.3 nicht zulässig sind.
3. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des MI 1.1, 1.2, 1.3 sowie MI 2.1, 2.2. und 2.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
4. In den Teilbereichen MI 3 und MI 4 sind folgende Nutzungen zulässig:
   - Wohngebäude
   - Geschäfts- und Bürogebäude
   - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - sonstige Gewerbebetriebe
   - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
   - Tankstellen
   - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
5. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe in den Teilbereichen MI 3 und MI 4 nicht zulässig sind.
6. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtung" sind folgende Nutzungen zulässig:
   - Gebäude zum Wohnen in einer pflegerisch betreuten Wohnform
   - Anlagen und Einrichtungen für die Heilbehandlung und Einrichtungen der stationären und ambulanten medizinischen Versorgung
   - Läden und Gaststätten, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
   - Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheits- und Heilwesens
   - Wohnungen für Personal
   - Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
   - Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen (Frisöre, Wäscherei, Schuhreparatur, Nähstube u. ä.).
7. Innerhalb des Plangebietes sind in den entsprechenden Teilbereichen nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ gemäß DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.

| Teilbereich | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ |
|---|---|---|
| MI 1.1, MI 1.2, MI 1.3 | 48 dB | 38 dB |
| MI 2.1 | 46 dB | 36 dB |
| MI 2.2 | 46 dB | 36 dB |
| MI 2.3 | 49 dB | 39 dB |
| MI 3 | 51 dB | 41 dB |
| MI 4 | 47 dB | 37 dB |

8. Nachstehende Referenz-Immissionsorte (IO) sind den Teilbereichen zugeordnet:

| Teilfläche gem. Gutachten | Teilbereich gem. B-Plan | Bezugs-Immissionsorte für Teilbereich |
|---|---|---|
| TF 1 | MI 1.1, MI 1.2, MI 1.3 | IO 1 |
| TF 2 | MI 2.1 | IO 2 und IO 3 |
| TF 3 | MI 2,2 | IO 3 |
| TF 4 | MI 2,3 | IO 3 |
| TF 5 | MI 3 | IO 3 |
| TF 6 | MI 4 | IO 4 |

9. Anlagen und Betriebe können Emissionskontingente $L_{EK}$ von anderen Teilflächen übernehmen oder innerhalb derselben Teilflächen umverteilen.
10. Die öffentliche Grünfläche westlich der Brandenburger Straße mit der Zweckbestimmung „Park" ist mit Bäumen und Gehölzen zu gestalten.
11. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park" ist die Anlage von Wegen, Trockenmauern, Spielplätzen, Terrassen, Brücken und sonstigen der Parkanlage dienlichen Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.
12. Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten auf den Mischgebietsflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
13. Im Sondergebiet ist je angefangene 500 m² überbaute Fläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm - gemessen in 1 m Höhe - und ein Strauch zu pflanzen.
14. Die Zufahrt von der Brandenburger Straße zum Flurstück 418 ist als Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer des Flurstücks 418 festgesetzt.
15. Die Zufahrt von der Brandenburger Straße zum Flurstück 417 ist als Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer des Flurstücks 417 festgesetzt.

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

a. Für bauliche Maßnahmen an den Gebäuden und der Hofanlage der ehemaligen „Tuchfabrik Carl Schäfer" auf dem Grundstück Leipziger Straße 57 sowie Kirchplatz 11 (Wohnhaus) und Naundorfer Straße 4 (Wohnhaus) gelten die Auflagen der Denkmalschutzbehörden.

b. Das Plangebiet wird vom Bodendenkmal Nr. 20266 (Mittelalterlicher Stadtkern von Finsterwalde) berührt. Alle erdbewegenden Baumaßnahmen bedürfen der Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde.

c. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt teilweise im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen „Gestaltungssatzung und Satzung zur Reduzierung der Abstandsflächen Stadtkern Finsterwalde", festgesetzt durch Beschluss vom 25.06.2003 (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 10/2005).

d. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt teilweise im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, festgesetzt durch Beschluss vom 23.11.2005 (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 13/2005).

e. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt vollständig im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Innenstadt" festgesetzt durch Beschluss vom 25.06.2003 (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 7/2003).

# HINWEIS

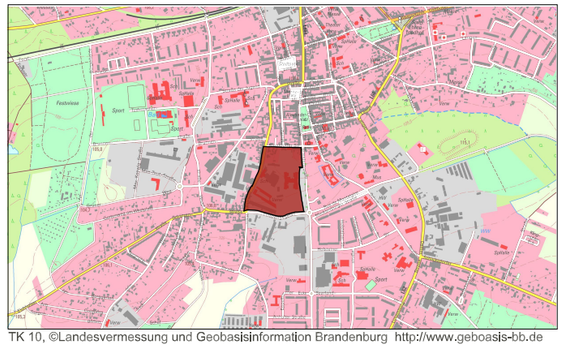
f. Die der Geräuschkontingentierung zugrunde liegende DIN 45691 Ausgabe 2006-12 kann bei der Stadt Finsterwalde, Schloßstraße 7 / 8 in 03238 Finsterwalde eingesehen werden.

## Legende Bestand

- Böschungsoberkante
- Böschungsunterkante
- Neben-gebäude
- Wohn-/öffentl. liches Gebäude
- Überdachung
- Treppe mit Kennz. d. Steigrichtung
- Straßenbegrenzung
- Mauer freistehend
- Stützmauer
- Nutzungs-/Befest.-gungsartenwechsel
- Zaun allg.
- Holmengeländer
- Leitplanke
- Laubbaumreihe
- Nadelbaumreihe
- Hecke freistehend
- Elektroleitung
- Wegbegrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Trigonometrischer Pkt. (Böden)
- Polygonpunkt
- Laubbaum aufgemessen
- Nadelbaum aufgemessen
- Lichtschacht
- Denkmal, Mahnmal
- Einzelgebüsch
- Schild – eckig
- Verkehrszeichen
- Ampel freistehend
- Kilometerstein an Straßen
- Schacht, (runde Abdeckung)
- Schacht (eckige Abdeckung)
- Holzmast allgemein
- Stahlrohrmast allgemein
- Betonmast allgemein
- Stahlgittermast allgemein
- Betonmast mit Lampe
- Stahlrohrmast mit Lampe
- Fahnenstange
- Haltestellenschild
- Schieberkappe Wasser
- Schieberkappe Gas
- Straßenablauf
- Einlauf/Gully
- Schaltschrank
- Schranke Drehpunkt
- Hilfenbolzen
- Oberflurhydrant
- Unterflurhydrant
- Schornstein freistehend
- vermarkter Grenzpunkt kartiert/digitalisiert
- Grenzpunkt vorgefunden
- Grenzknickpunkt unvermarkt
- Einzelsignatur Grünland
- Einzelsignatur Garten
- Einzelsignat. Gebäudefläche
- Signatur Laubwald
- Signatur Nadelwald
- Signatur Mischwald
- Signatur Grünland, Wiese

**ORIGINALMASSSTAB 1: 2000** (A3)

0 — 25 — 50 — 100m



TK 10, ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg http://www.geobasis-bb.de

Stadt

# Finsterwalde

## Bebauungsplan "Westlich Brandenburger Straße" Teil A

## 2. Änderung

**Entwurf**

**Stand 29. März 2017**


Plangeber

**Stadt Finsterwalde**
Fachbereich Stadtplanung

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde

Planungsbüro WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de



Plotdatum: 03.04.2017, Plot-Blattgröße: ISO A3 (297.00 x 420.00 mm)