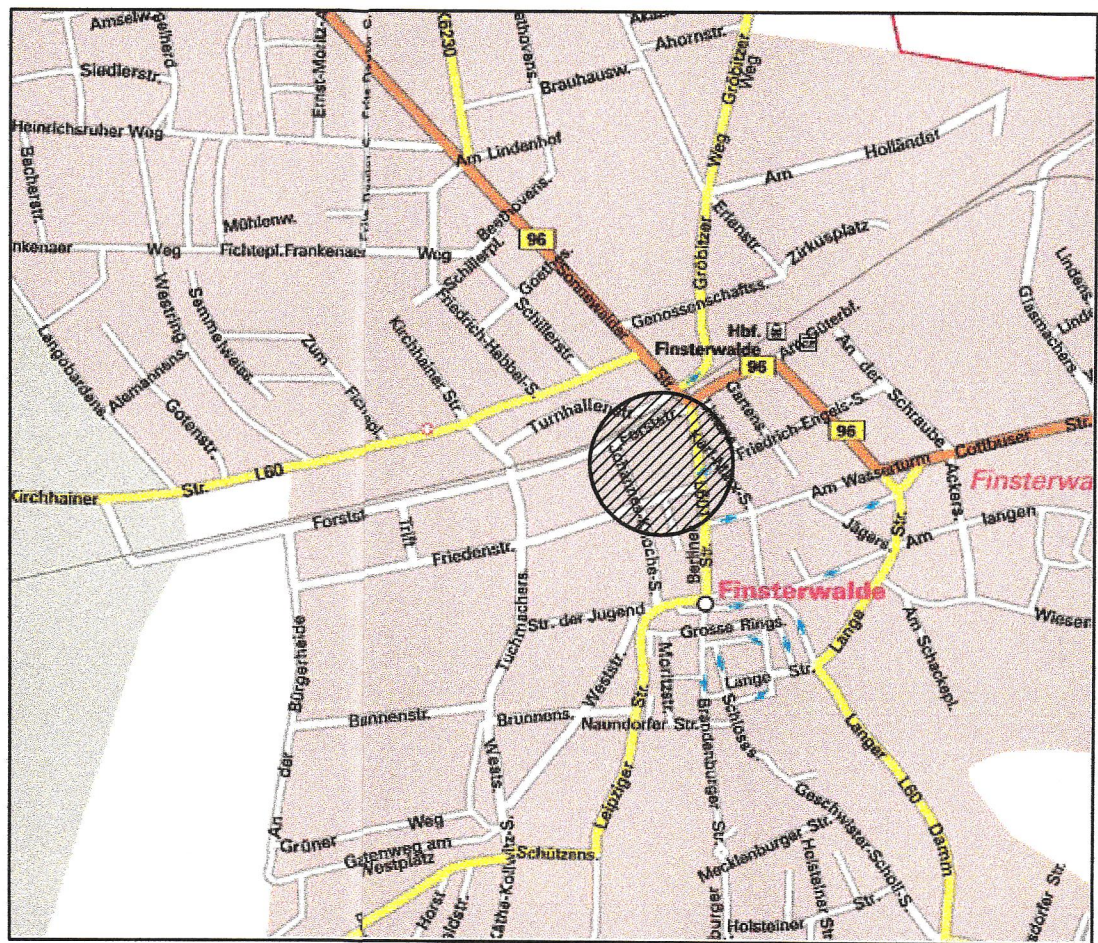
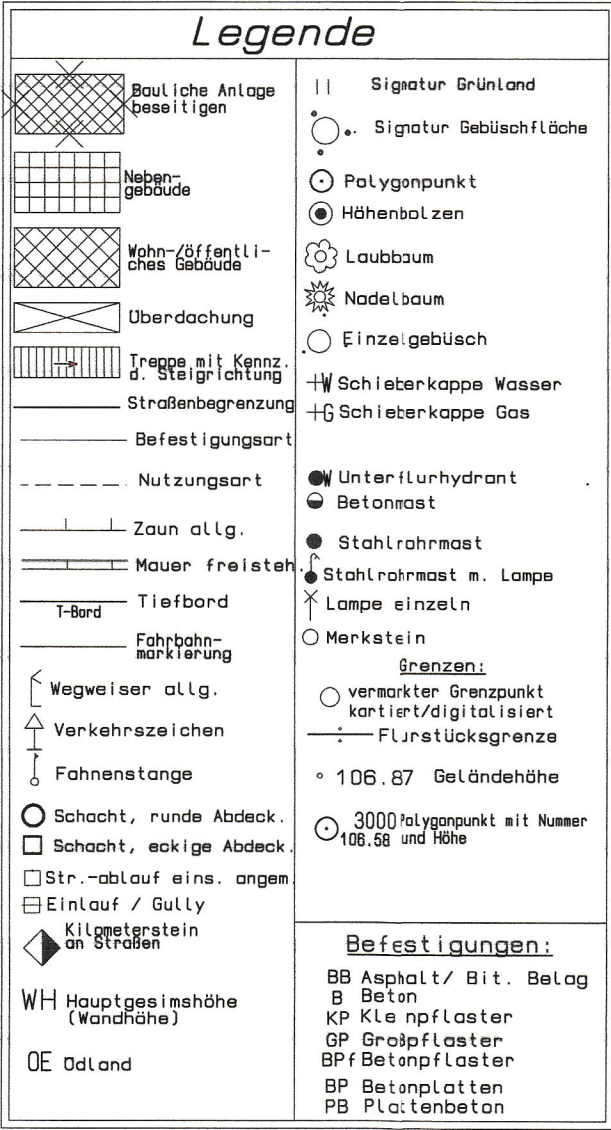
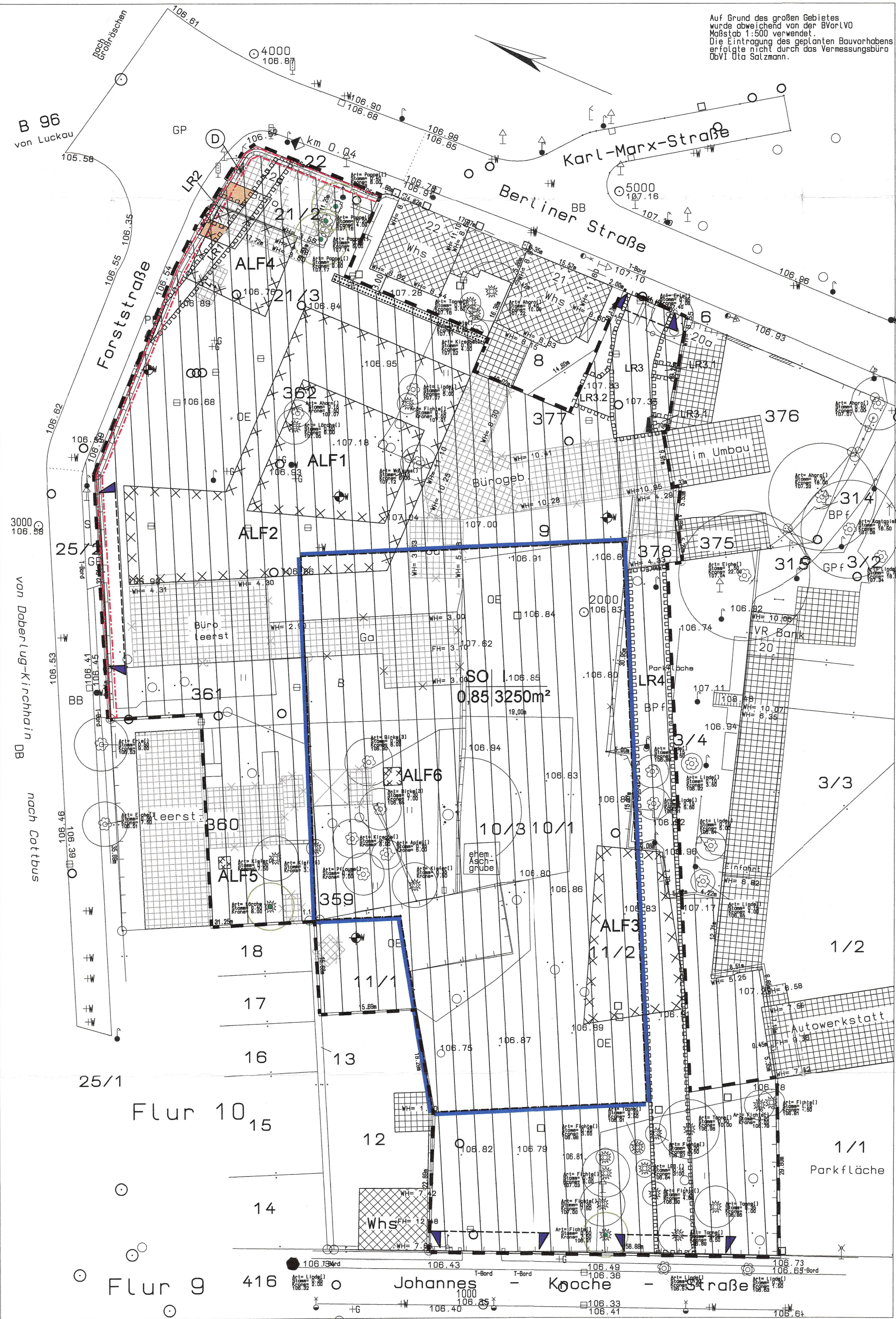


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Altes Gaswerk"
Berliner Straße / Forststraße
Planzeichnung Teil A



Lage in der Stadt

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 GVBl. I/03 S. 210, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, S. 74, 75)

Text Teil B

textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V. mit §11 Abs.3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nachfolgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe für die Grundversorgung mit Nahrungsmitteln, (z.B. Verbrauchermärkte, Frischmärkte, Discounter) mit untergeordneten Ergänzungsangeboten wie Lotto/Toto, Zeitschriften, Postshop, Schreibwaren, Tabakwaren, Backshop, Fleischer mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2000m² sowie die dazugehörigen Nebeneinrichtungen, wie z.B. private Parkplätze mit ihren Zufahrten, Fahrradabstellanlagen, Anlieferampen, Einkaufswagenabstellboxen, Müllbehälter, Papierpresse und Werbeanlagen.

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§9 Abs. 1Nr.21 BauGB)

- 1. Innerhalb der mit LR1 gekennzeichneten Fläche sind ein Leitungsrecht, sowie ein Geh- und Fahrrecht für den Betrieb und die Instandhaltung einer Abwasserleitung zugunsten der Stadt Finnerwalde festgesetzt. Diese mit LR1 gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Bebauung (ausgenommen davon sind Parkplätze und deren Zufahrten und eine Trafostation) sowie von Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
- 2. Innerhalb der mit LR2 gekennzeichneten Fläche ist ein Leitungsrecht, Geh- und Fahrrecht für die Errichtung, Betrieb und Instandhaltung einer Trafostation zugunsten des Versorgungsträgers Elektro festgesetzt.
- 3. Innerhalb des im Plan festgesetzten Schutzstreifens ist jegliche Bebauung (ausgenommen davon sind Parkplätze und deren Zufahrten, sowie eine Abwasserleitung) und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern unzulässig.
- 4. Innerhalb der mit LR3 gekennzeichneten Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht für die Grundstücke Berliner Straße 21 und 20a festgesetzt.
- 5. Innerhalb der mit LR3.1 gekennzeichneten Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht für das Grundstück Berliner Straße 20a festgesetzt.
- 6. Innerhalb der mit LR3.2 gekennzeichneten Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht für das Grundstück Berliner Straße 21 festgesetzt.
- 7. Innerhalb der mit LR4 gekennzeichneten Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht für das Grundstück Berliner Straße 20 festgesetzt.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Es ist je 700m² angefangene überbaute Fläche ein Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der eventuell nach Baumschutzverordnung zu pflanzenden Bäume sind die zu pflanzenden Bäume nach Satz 1 einzuzurechnen. Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine immergrüne Hecke (als Sichtschutz) anzulegen. Die Unterbrechung der Fläche für das Anlegen einer Zufahrt in einer maximalen Breite von 4m ist zulässig.

4. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Innerhalb der mit ALF 1 gekennzeichneten Fläche sind das Anlegen von offenen Vegetationsflächen und anderen wasserdurchlässigen Flächen, sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Die im Plan gekennzeichneten Grundwassermeßstellen sind dauerhaft zu erhalten.

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. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Finnerwalde, den 04.02.2008
Salzmann
öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin (Siegel)
- 2. Die ortsübliche Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und die Stelle, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 23.10.2007 bis einschließlich 30.11.2007 zur Planung äußern kann sowie die Hinweise, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, sind am 23.10.2007 im Amtsblatt für die Stadt Finnerwalde - Finnerwalder Stadtanzeiger bekannt gemacht worden.
Finnerwalde, den 05.02.2008
Johannes Wohmann
Bürgermeister (Siegel)
- 3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Altes Gaswerk“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem (Text Teil B), wurde am 23.01.2008 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.01.2008 gebilligt.
Finnerwalde, den 05.02.2008
Johannes Wohmann
Bürgermeister (Siegel)
- 4. Die vorhabenbezogene Bebauungsplansatzung „Altes Gaswerk“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem (Text Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Finnerwalde, den 05.02.2008
Johannes Wohmann
Bürgermeister (Siegel)
- 5. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Gaswerk“ sowie die Stelle bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.02.2008 im Amtsblatt für die Stadt Finnerwalde - Finnerwalder Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Altes Gaswerk“ ist am 22.02.2008 in Kraft getreten.
Finnerwalde, den 25.02.2008
Johannes Wohmann
Bürgermeister (Siegel)

Planzeichen gemäß PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 Abs.3 BauNVO)

SO Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,85 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse
3.250m² max. Geschossfläche

3. Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

Baugrenze

4. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Bereich zulässiger Zufahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen (außerhalb der festgesetzten Zufahrtbereiche sind Anschlüsse an diese Verkehrsflächen nicht zulässig)

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

zu erhaltende Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

(§9 Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen LR1, LR3.1 (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Schutzstreifen für Fläche LR 2

Umgrenzung der Flächen deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 5 Nr. 3BauGB)

Grundwassermeßstelle für Grundwassermonitoring

Nutzungsskizze:
Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl | max. Geschossfläche