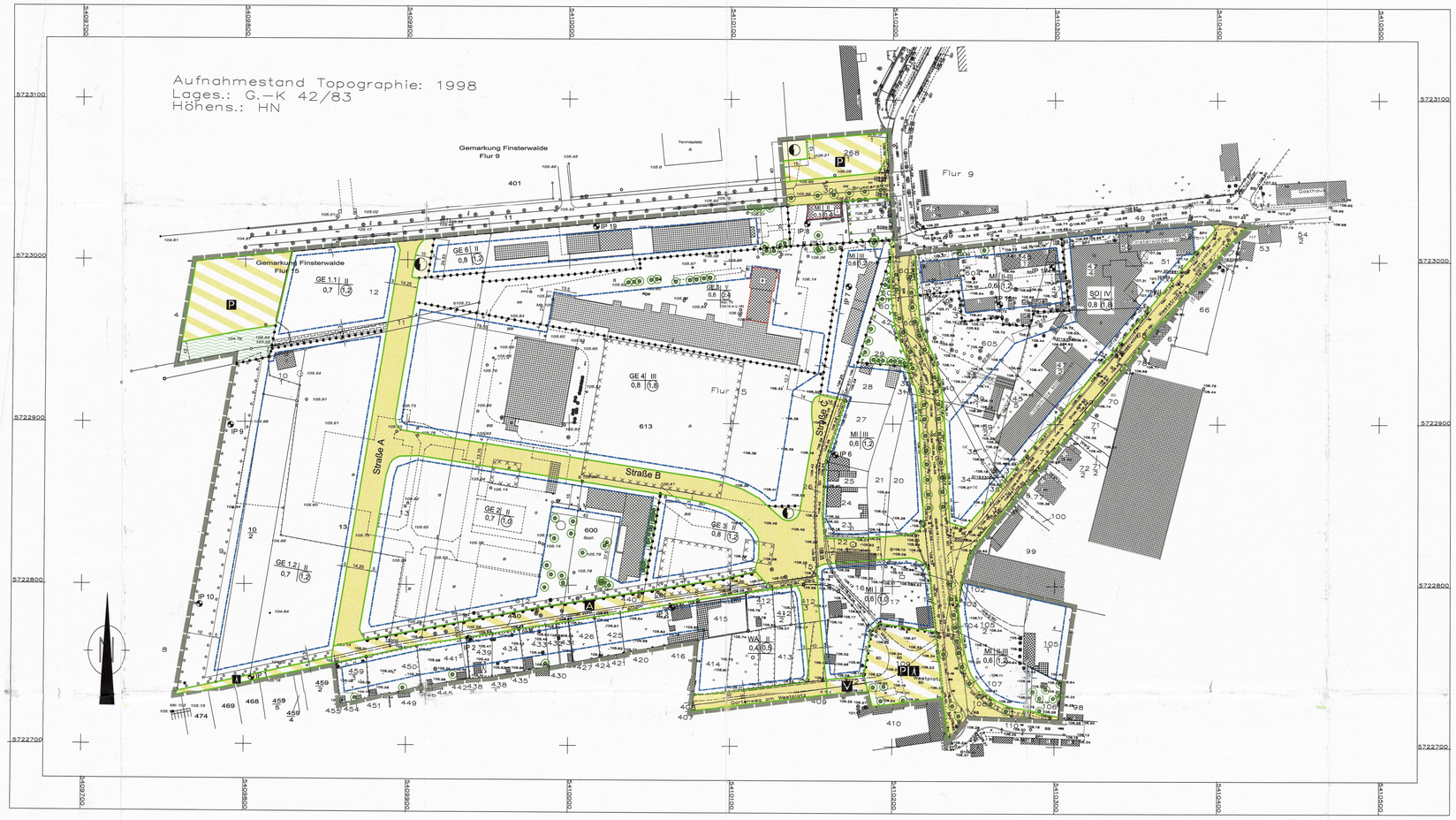
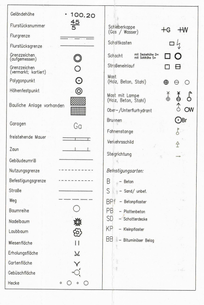
1. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Brunnenstraße" der Stadt Finsterwalde

Anlage 4 BV-2019-071



ZEICHENERKLÄRUNG BESTAND



Planzeichen gemäß PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
SO	Sondergebiet Möbelmarkt

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs 1 Nr.1 des BauGB, § 16 der BauNVO)

0,2	Grundflächenzahl
(0,4)	Geschoßflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
I - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
max. TH	Traufhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 des BauGB, §§ 22 und 23 der BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P öffentliche Parkfläche

I Fußgängerbereich

PM Fußgängerbereich und öffentliche Parkfläche

V Verkehrsberuhigter Bereich

A nur für Anlieger des Wohngebietes, der Kleingartenanlage und Versorgungsfahrzeuge

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

Bezugspunkte für Nachweisrechnungen im Rahmen von Immissionsprognosen

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

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Traufhöhe

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch idF. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137); zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
- Brandenburger Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchNeursgG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6 S. 106)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. I S. 273)

Lage in der Stadt

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit der BauNVO)

Im Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO, Mischgebiete nach § 6 BauNVO, Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO und sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

- Im **Allgemeinen Wohngebiet** (WA) sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

- Im **Mischgebiet** (MI) sind 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,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht zulässig sind.

- Im **Gewerbegebiet** (GE) sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Im gesamten Gewerbegebiet sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das **Gewerbegebiet** nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert:

In den einzelnen Gewerbegebieten sind nur Betriebe zulässig, deren immissionswirksamer Flächenschallleistungspegel IFS nachfolgende Werte für den Tages-/Nachtzeitraum nicht überschreitet.

Gewerbefläche	Immissionswirksamer Flächenschallleistungspegel in dB/m² Tag / Nacht	Bezugspunkte
GE 1.1/1.2	53 / 38	IP 1 / IP 9 / IP 10
GE 2	56 / 41	IP 2 / IP 3
GE 3	56 / 41	IP 3
GE 4	63 / 48	IP 1 / 4 P 3 / IP 6
GE 5	58 / 43	IP 7 / IP 8
GE 6	69 / 54	IP 7 / IP 8 / IP 19

Hinweis: *Die Angaben der* ***Tabelle 1 Ergebnisse zu Kontingentierungsberechnungen und akustischen Planvorgaben*** *in der Begründung sind in diesem Zusammenhang zwingend zu beachten.*

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, wird für die Gewerbegebiete 1.1 und 1.2 ausgeschlossen.

Im sonstigen **Sondergebiet** (SO) wird als Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" und als Art der Nutzung ein Möbelmarkt
- mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 8600 m² und einer Lagerfläche von *5400 m²* festgesetzt.

2. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche am Westplatz ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird zum einen mit 30 % der Fläche als Parkplatz und zum anderen mit 70 % der Fläche als Fußgängerbereich festgesetzt.

Der Grüne Weg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der westliche Bereich bis zur Einmündung der Straße ins Gewerbegebiet wird als Fußgängerbereich festgesetzt. Im östlichen Bereich des Grünen Weges ist die Benutzung der Verkehrsfläche nur den Anliegern des Wohngebietes und der Kleingartenanlage sowie Versorgungsfahrzeugen gestattet.

3. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im GE 1.2 ist als Versickerungsfläche festgesetzt.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet auf dem Flurstück 107 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Je 100 m² Fläche sind 5 Heister und 40 Sträucher einheimischer Arten zu pflanzen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die auf der Planzeichnung ausgewiesene Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird zugunsten des öffentlichen Versorgungsbetriebes festgesetzt.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Um-, Aus- und Neubau der Gebäude östlich und westlich der neuen Tuchmacherstraße bis zu einer Tiefe von 28 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie an, sind Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen an den Außenbauteilen (wie Fenster, Wände, Dach) vorzusehen. Die Berechnung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile ist anhand der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" durchzuführen, dabei ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel der Tuchmacherstraße von 68 dB zugrunde zu legen.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Straßen A, B und C sowie der Grüne Weg sind einseitig mit einer Baumbepflanzung aus einheimischen Bäumen zu versehen. Die Verbindungsstraße zwischen neuer Tuchmacherstraße und Kreisverkehr ist beidseitig mit einheimischen Bäumen zu bepflanzen. Es ist pro Baum eine Baumscheibe von 8 m² vorzusehen.

Je 5 Stellplätze ist ein einheimischer Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenoberfläche von mindestens 8 m² vorzusehen, die mit Bodendeckern zu begrünen ist. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass die Baumschirme über den Stellflächen liegen.

Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich am Westplatz sind als Verkehrsgrün 1 Winterlinde (Tilia cordata), 7 weißblühende Gemeine Roßkastanien (Aesculus hippocastanum) und 7 rotblühende Scharlachkastanien (Aesculus x carnea "Briotii") sowie mindestens 96 m² Hecken zu pflanzen. Für die Heckenpflanzungen sind einheimische standortgerechte Gehölze unterschiedlicher Wuchshöhe zu verwenden.

Pro angefangene 250 m² überbauter Grundstücksfläche auf dem Flurstück 107 sind mindestens 1 standortgerechter einheimischer Laubbaum und 3 einheimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

Zusätzlich zu den unter Punkt 8 festgesetzten Pflanzungen sind in den Gewerbegebieten 1.1, 1.2 und 2 je angefangene 2000 m² Baugrundstücksfläche 1 standortgerechter einheimischer Baum und 3 standortgerechte einheimische Sträucher zu pflanzen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es sind je angefangene 180 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Obstbäume sind inbegriffen) und 10 Sträucher anzupflanzen. Als Pflanzgröße der Bäume wird ein Umfang von mindestens 18 cm gemessen in 1 m Höhe festgesetzt. *Bei der Berechnung der überbauten Fläche auf dem Flurstück 415 ist die Fläche der bereits vorhandenen Bebauung von 400 m² abzuziehen*

Die öffentliche Grünfläche entlang des Feintuchgrabens ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern als Grabenrandbepflanzung zu gestalten.

Auf der im GE 1.2 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der westlichen Gebietsgrenze sind je angefangene 150 m² Pflanzfläche mindestens ein einheimischer Baum II. Größenordnung sowie je angefangene 50 m² Pflanzfläche mindestens 20 einheimische Sträucher, 60 - 100 cm zu pflanzen.

In den GE 1.2, GE 2 und GE 3 ist auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern an den südlichen Gebietsgrenzen eine mindestens 2 m breite Heckenpflanzung aus einheimischen Gehölzen vorzunehmen.

9. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführenden Maßnahmen werden den Gewerbegebieten 4, 5 und 6 als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Hinweis: *Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 26.04.2000.*

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.05.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Finsterwalder Stadtanzeiger am 20.06.2003 erfolgt.

Finsterwalde, den 16. Aug. 2004
Der Bürgermeister (Siegel)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist am 03.04.2003 beteiligt worden.

Finsterwalde, den 16. Aug. 2004
Der Bürgermeister (Siegel)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung vom 01.09.2003 bis zum 12.09.2003 durchgeführt worden.

Finsterwalde, den 16. Aug. 2004
Der Bürgermeister (Siegel)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Finsterwalde, den 16. Aug. 2004
Der Bürgermeister (Siegel)

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.10.2003 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Finsterwalde, den 16. Aug. 2004
Der Bürgermeister (Siegel)

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.01.2004 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finsterwalde, den 16. Aug. 2004
Der Bürgermeister (Siegel)

7. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.02.2004 von der Auslegung benachrichtigt worden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.02.2004 nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Finsterwalde, den 16. Aug. 2004
Der Bürgermeister (Siegel)

8. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.03.2004 bis einschließlich 02.04.2004 während folgender Zeiten

montags	7.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
dienstags	7.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr
mittwochs	7.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
donnerstags	7.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
freitags	7.30 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.02.2004 im "Fine:sweider Stadtanzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Finsterwalde, den 16. Aug. 2004
Der Bürgermeister (Siegel)

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.04.2004 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Finsterwalde, den 16. Aug. 2004
Der Bürgermeister (Siegel)

10. Die verwendete Planuntertage 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum, Finsterwalde, 22.8.04
Salzmann (ÖbVI) (Siegel)

11. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.04.2004 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.2004 gebilligt.

Finsterwalde, den 16. Aug. 2004
Der Bürgermeister (Siegel)

12. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Brunnenstraße" der Stadt Finsterwalde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.08.2004 Az.: 9-H66-fn/06 erteilt.

Herzberg, den 27.08.2004
Strotsch
Dezernent

Landkreis Elbe-Elster
als höhere Verwaltungsbehörde
nach BauGB
Dezernat für Kreisentwicklung

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Finsterwalde, den 02.09.2004
Der Bürgermeister (Siegel)

14. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.03.2005 im Finsterwalder Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.03.2005 in Kraft getreten.

Finsterwalde, den 02.03.2005
Der Bürgermeister (Siegel)

1. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Brunnenstraße" Stadt Finsterwalde

Maßstab: 1 : 1000	**Datum:** August 2004	**Phase:** Satzung

BABEST
Baubetreuungs- und Stadtplanungsgesellschaft mbH
Massower Straße 19, 10315 Berlin
Tel.: 030/92791090, Fax: 030/92791092

Bearbeiter:
Dipl. Ing. E. Sturm