Stadt Finsterwalde

Bebauungsplan "Altes Gaswerk" 1. Änderung

Präambel

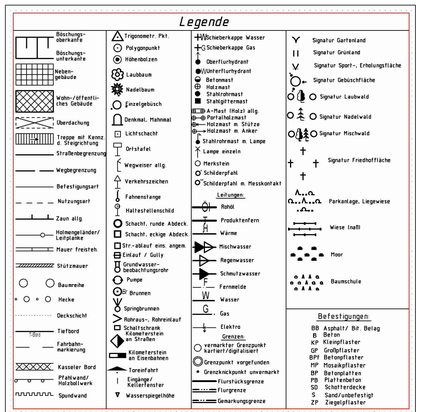
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan „Altes Gaswerk" 1. Änderung für das Gebiet Gemarkung Finsterwalde, Flur 10, Flurstücke 9, 10/1, 10/3, 11/1, 21/2, 21/3, 359, 361, 362 (teilweise), 378, 391, 392, 393, 396 und 405, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39])
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

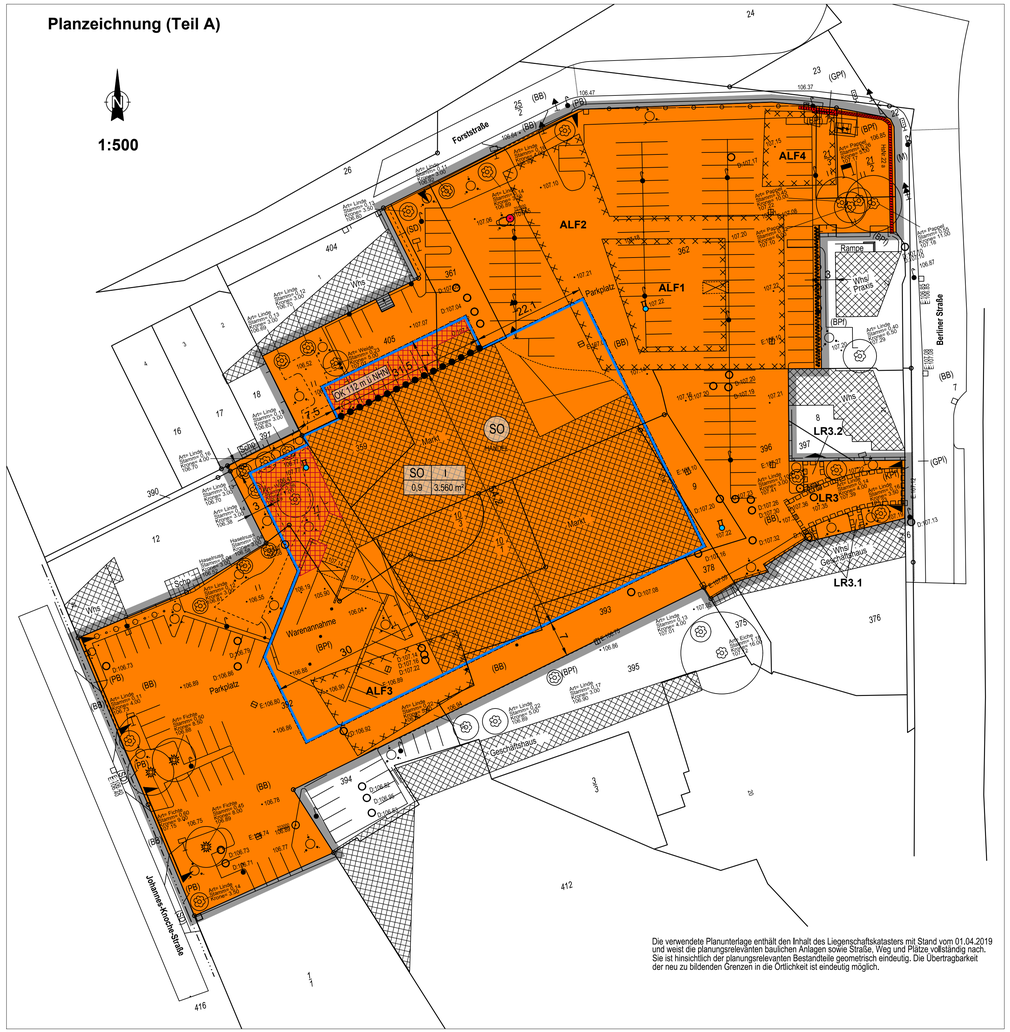
Plangrundlage



Dipl.-Ing. Uta Salzmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Bahnhofstr. 4
03238 Finsterwalde
Tel.: 0 35 31/65 08-0 Fax: 65 08-24
e-Mail: obvsalzmann@t-online.de

Projekt: Bebauungsplanverfahren "Altes Gaswerk"		Auftraggeber: ALDI GmbH & Co. Beucha KG, Gebrüder-Helfmann-Straße 8, 04824 Beucha
Bundesland: Brandenburg	Lagebezug: ETRS(89)	Höhenbezug: DHHN(2016)
Landkreis: Elbe-Elster	gemessen: 02.04.2019	Name: Klima
Gemeinde: Finsterwalde	Bearbeitet: 04/2019	Name: Scheibe
Gemarkung: Finsterwalde	Ergänzung/ Änderung:	
Maßstab: 1:500	Art der Änderung / Datum / Name	
Projekt-Nr.: 180319	Blattformat: 37.4 x 37.0	Blatt-Nr.: 1 von Blätter gesamt: 1

Planzeichnung (Teil A)



Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.04.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straße, Weg und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.04.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

   ....., den .....

   .....
   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

2. Der Bebauungsplan „Altes Gaswerk" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

   Finsterwalde, den .....

   .....
   Jörg Gampe
   Bürgermeister (Siegel)

3. Die Bebauungsplansatzung „Altes Gaswerk" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde vom ..... übereinstimmt.

   Finsterwalde, den .....

   .....
   Jörg Gampe
   Bürgermeister (Siegel)

4. Der Beschluss über den Bebauungsplan „Altes Gaswerk" 1. Änderung 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 ..... im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am ..... in Kraft getreten.

   Finsterwalde, den .....

   .....
   Jörg Gampe
   Bürgermeister (Siegel)

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PLanzeichenverordnung - PlanZV)

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

SO / HANDEL — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

0,9 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
I — zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
3.560 m² — zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
OK 112 m ü NHN — maximale Höhe baulicher Anlagen: Oberkante 112 m ü NHN

Füllschema der Nutzungsschablone

SO	I	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
0,9	3.560 m²	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossfläche als Höchstmaß

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

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Flächen mit Geh- und Fahrrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
LR 3 mit Geh- und Fahrrecht für die Grundstücke Berliner Straße 21 und 20a
LR 3.1 mit Geh- und Fahrrecht für das Grundstück Berliner Straße 20a
LR 3.2 mit Geh- und Fahrrecht für das Grundstück Berliner Straße 21

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bezeichnungen: ALF1 bis ALF4
(§ 9 Abs.5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs.5 BauNVO)
hier: Abgrenzung der Höhe baulicher Anlagen

14,8 — Maßangaben in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Mauer (§ 9 Abs.6 BauGB)

107,22 — Grundwassermessstelle

Darstellungen ohne Normcharakter

geplanter Gebäudeanbau

107,15 — Höhenbezugspunkt: Geodätischer Festpunkt 107,15 m ü NHN

Übersichtsplan / Luftbild

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

(1) Das als sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzte Baugebiet dient der Unterbringung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben sowie der dazugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen dem Zweck des Baugebietes dienende Nebenanlagen.

(2) Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" sind allgemein zulässig:
- Lebensmitteleinzelhändler, auch großflächige;
- Ladenmäßig betriebene Lebensmittelhandwerksbetriebe;
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager;
- Sozialräume für die Betriebe;
- Räume für die Verwaltung der Betriebe;
- Stellplätze für die Betriebe;
- sonstige, dem Zweck des Baugebietes dienende Nebenanlagen (z.B. Verkaufswagenunterstände, Fahrradabstellanlagen, Pfandräume, Müllcontainer, Werbeanlagen u.ä.).

(3) Lebensmitteleinzelhändler sind Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment auf mindestens 70 % der Verkaufsfläche aus folgenden Sortimenten besteht: Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren).

(4) Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" sind ausnahmsweise zulässig:
- Photovoltaikanlagen als unselbständige bauliche Anlagen.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

In der Planzeichnung sind die Einfahrtbereiche zu den Sondergebietsflächen von den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Außerhalb dieser Einfahrtbereiche sind weitere Zufahrten nicht zulässig.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Im Sondergebiet sind Bäume der Art Linde zu erhalten. Ausgenommen von dieser Erhaltungsbindung sind Bäume auf dem Flurstück 11/1 der Flur 10. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an geeigneter Stelle gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.

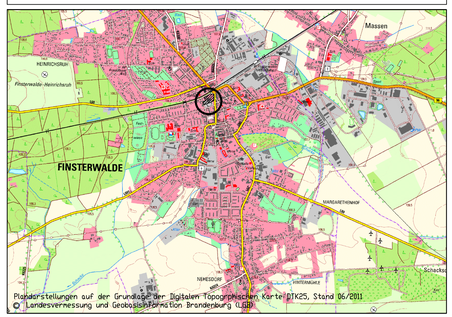
Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die immergrüne Hecke (als Sichtschutz) zu erhalten.

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.

Stadt Finsterwalde

Bebauungsplan
"Altes Gaswerk" 1. Änderung



Entwurf

Plan- und Blatt-Nr.:	301/2
Bearbeiter:	Herr Dubiel
Datum:	18.09.2019
Maßstab	1:500

STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Mauerstraße 6
06886 Lutherstadt Wittenberg
Fon 03491- 420785
Fax 03491- 420786
e-mail rainer.dubiel@t-online.de