

# 2. Änderung Bebauungsplan "Drößiger Straße" der Stadt Finsterwalde

## Teil A: Planzeichnung



## Teil B: Textliche Festsetzungen

**I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Im Bebauungsplan werden festgesetzt:  
 - ein Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
 - ein Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
 - ein Sondergebiet Photovoltaik (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise werden zugelassen:  
 1. Laden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebszweiges  
 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise werden zugelassen:  
 1. Betriebe des Betriebszweiges  
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 3. Anlagen für Verwaltungen.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen:  
 - Gartenbetriebe  
 - Tankstellen  
 ausgeschlossen sind.

Zulässig sind Photovoltaikanlagen sowie die erforderlichen Nebenanlagen wie z.B. Wechselrichter und Mittelspannungstransformatoren.

**II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Die Anwendung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO wird nach § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

Für das Sondergebiet wird als Ausnahme die Überschreitung der GRZ um 0,1 nach § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen.

**III. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Sondergebiet außerhalb der überbauten Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

**IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Im Allgemeinen sowie im Reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergas, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

**V. Geh- und Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 Die auf der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden zugunsten der Betreiber der Photovoltaikanlagen festgesetzt.

**VI. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
 - Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Grünflächen I bis V und VI sind je angelegter 200 m mindestens 10 Sträucher sowie ein Laubbaum zu pflanzen.  
 - Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Grünflächen IX und X sind je angelegter 200 m mindestens 10 Sträucher zu pflanzen.  
 - Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sondergebiet sind 28 Laubbäume zu pflanzen.  
 - In den Baugebieten 1-10 und 12 (WA und WR) ist mindestens je Baugrundstück ein Laubbaum (Obstbaum sind inbegriffen) zu pflanzen.  
 - Im Baugebiet 11 sind mindestens 2 Laubbäume (Obstbäume sind inbegriffen) zu pflanzen.  
 Für die Pflanzungen von Gehölzen nach den Anzeichen 1-5 sind ausschließlich Arten, die in der Anlage 1 zum Gesetz des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung geographischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 05.10.2008 (ABl. Nr. 46 vom 10.11.2008, S. 2527) genannt werden, zu verwenden. Alternativ können für die Baumpflanzungen auch die folgenden Obstbäume verwendet werden: Kulturapfel (*Malus domestica*) und Kulturbirne (*Pyrus communis*).

- Innerhalb der Verkehrsfläche der Erschließungsstraße (außer 7,50 m breiter Bösch) ist eine einseitige Straßenbaumbepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und einem Pflanzabstand von 15 m vorzunehmen. Abweichungen von den Pflanzabständen sind in den Bereichen der Grundstückskanten, Straßeneinmündungen und aus sonstigen zugehörigen Gründen (z.B. Straßenbeleuchtung) zulässig.

- Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist im Bereich nördlich der Uferlinie des Talsgraben eine Substratschicht zu entwickeln, im Bereich südlich der Uferlinie ist eine naturnahe Weise zu etablieren.

**VII. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**  
 Ergänzend zu den auf den jeweiligen Baugrundstücken durchgeführten Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB folgende Zuordnung festgesetzt:

Maßnahme auf Grundfläche Nr.	Zuordnung zu Baufeld Nr.
I	2, 3 und 4
II	7 und 13
III	6
IV	5, 8, 9 und 10
V	12
VI	11
VII	Sondergebiet
VIII	
IX	
X	

**Hinweis:** Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kosten- und Beiträge vom 26.04.2000.

**nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):**  
 In den gekennzeichneten Bereichen mit Bodendruckstellen sind in Vorbereitung der Baudurchführung der Ablauf und die Durchführung bodenmechanischer Maßnahmen gemäß den Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Deichbauverordnungs (BDDV) mit der zuständigen Fachbehörde zu klären. Ausgenommen davon werden kann der im Jahre 1998 bereits untersuchte Talsenbereich an der Drößiger Straße.

**Verfahrensvermerke**

- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Digitalisat ist einwandfrei möglich. (Stand Planunterlagen Mai 2005)
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Drößiger Straße" wurde am 23.07.2004 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Bebauungsänderung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.07.2004 gebilligt.
- Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Drößiger Straße" wird hiermit ausgeteilt.
- Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Drößiger Straße" sowie die Stelle bei der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Spezialexamen (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden können und über ihren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.03.2010 im Amtsbüro für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtbezirksrat bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsmittel (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Drößiger Straße" ist am 19.03.2010 in Kraft getreten.

Bad Liebenwerda, den 23.07.2004  
 Schweitzer  
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Finsterwalde, den 23.07.2004  
 Bürgermeister

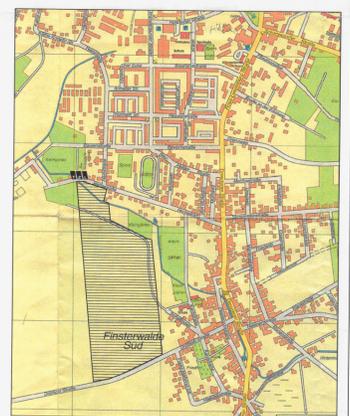
Finsterwalde, den 15.03.2010  
 Bürgermeister

Finsterwalde, den 19.03.2010  
 Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch vom 23.07.2004 (BauGB) i. S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BauGB) i. S. 2585
- Benutzungsverordnung (BauNVO) neu gefasst durch Bekanntmachung v. 23.1.1990 (BGB) i. S. 133), Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes v. 22.4.1993 (BGB) i. S. 486)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalte Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGB) 1991 i. S. 58
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGB) i. S. 1193), zuletzt geändert am 29.07.2009 (BGB) i. S. 2542)
- Brandenburgische Bauordnung (BauBO) vom 17.09.2008 (GVB) i. S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.05.2009 (GVB) i. S. 160)

Für die Festsetzungen, die von der 2. Änderung nicht betroffen sind, gelten die Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt der Erteilung der Rechtskraft der 1. Änderung geltenden Fassung weiter.



**Planzeichen gemäß PlanV 90**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 3, 4 und 11 (2) BauNVO)**  
 Reines Wohngebiet  
 Allgemeines Wohngebiet  
 Sondergebiet Photovoltaik
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 16 (8) BauNVO)**  
 0,3 Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB, §§ 22 und 23 des BauNVO)**  
 Baugrenze  
 offene Bauweise
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche (privatrechtliche Rechtslage)  
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
 Fuß-Radweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung Spielplatz
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenz des städtischen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Nummer des Baufeldes  
 Nummer der Grundflächen  
 Umgrenzung von Bereichen mit Bodendruckstellen  
 mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Nutzungsänderung  
 über den Vorbestimmten Grundbesitz
- Erdbehebungen des Bestandes**  
 vorhandene bauliche Anlagen  
 Flurstücksgrenze  
 274 Flurstücknummer  
 100.00 Geländehöhe in m über NN  
 nachrichtliche Übernahme Gebäude aus Bauamt

**2. Änderung des Bebauungsplanes "Drößiger Straße" Stadt Finsterwalde**

Maststab: 1:1000 Datum: 13.01.2010 Phase: Satzung

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

Bearbeiter:  
 Dipl. Ing. E. Sturm