Bebauungsplan "Westlich Brandenburger Straße" - Teil B

Planzeichnung Teil A

Planzeichen gemäß PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des BauGB, §§ 6 und 11 der BauNVO)

- MI — Mischgebiet
- SO — Sondergebiet Einkaufszentrum

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

- 0,6 — Grundflächenzahl
- 1,2 — Geschoßflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

- Baugrenze

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

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

- Erhaltung: Bäume

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- I — Nummerierung Mischgebiete
- Fläche, die im Lärmpegelbereich III der DIN 4109 liegt
- Fläche, die im Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 liegt
- Flächen, auf denen die Eingriffsregelung angewendet wird

Text Teil B
Textliche Festsetzungen

(1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.
1.1.1 Das Mischgebiet wird nach § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nach Art der Nutzung in Teilbereiche gegliedert.

Mischgebiet Teil II

Es 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,
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 NauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, da ss Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Mischgebiet Teil II nicht zulässig sind.

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 Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Mischgebiet Teil I und Teile III-VII

Es sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude ,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht in der unten aufgeführten "Finsterwalder Liste" mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten aufgeführt sind,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe ,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 NauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Mischgebiet Teil I und Teile III -VII nicht zulässig sind.

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 Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Im Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 Abs. 2 BauNVO) sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Dienstleistungsbetriebe: Hausverwaltung, Krankenkasse, Sparkasse, Bank, Schlüsseldienst, Sonnenstudio, Copy-Shop, Lotto-Toto, Friseur, Kosmetik, Nagelstudio, Fußpflege, Vidiothek, Kostümverleih, Schreibbüro, nicht störende Handwerksbetriebe,
- Sporteinrichtungen: Fitness, Billiard, Karate, Judo, Boxen, Kegel- sowie Bowlingbahn, Squash,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für freie Berufe,
- Hausmeisterwohnung

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

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.

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

Die im Plan gekennzeichneten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind als Flächen mit einem Geh-, Fahrrecht und einem unterirdischen Leitungsrecht zur Führung von Entwässerungseinrichtungen zugunsten der Stadt Finsterwalde festgesetzt.
Die Bebauung dieser Flächen mit Nebenanlagen (ausgenommen ebenerdige Stellplätze und Zufahrten) sowie das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

(4) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Im Mischgebiet Teil I, II, III, VI und VII müssen an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, die in dem gekennzeichneten Bereich liegen, Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen durchgeführt werden. Die Berechnung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile der Fassaden einschließlich der Fenster, Türen und Dächer ist anhand der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989, je nach Raumart durchzuführen.

2. Ausnahmsweise kann ein geringerer Außenlärmpegel für die Berechnung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile der Fassade zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren, z. B. durch entsprechende Gebäudeanordnung nachgewiesen wird.

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

Pro 150 m² Versiegelung auf den in die Eingriffsregelung einbezogenen Flächen (auf dem Plan gekennzeichnet) sind ein Baum und 2 Sträucher zu pflanzen. Für die Pflanzungen nach Satz 1 sind ausschließlich Arten die in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 09.10.2008 (ABl. Nr. 46 vom 19.11.2008, S. 2527), genannt werden, zu verwenden. Alternativ können für die Baumpflanzungen nach Satz 1 auch die folgenden Obstbäume verwendet werden: Kulturapfel (Malus domestica) und Kulturbirne (Pyrus communis). Bei der Berechnung der überbauten Fläche ist die Fläche der bereits vorhandenen Bebauung auf den in die Eingriffsregelung einbezogenen Flächen abzuziehen.

Hinweis: Sobald vorgesehene bauliche Anlagen näher als 5 m von der äußeren Gewässer-(rohrleitungs)begrenzung gebaut oder verändert werden sollen, bedarf es der wasserrrechtlichen Genehmigung nach § 87 BbgWG durch die untere Wasserbehörde des LK Elbe-Elster.

Finsterwalder Liste der zentrenrelevanten Sortimente:

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
Apotheken; medizinische, othopädische und kosmetische Artikel
Drogeriewaren und Körperpflegemittel
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.
Zeitungen, Zeitschriften

Sonstige zentrenrelevanten Sortimente	
Accessoires	Keramik
Antiquitäten und Gebrauchtwaren	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
Bekleidung	Kürschnerwaren
Baby-, Kinderartikel	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Artikel künstlerischen Bedarfs
Bastelartikel	Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf
Beleuchtungsartikel	Lederwaren
Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut (ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)	Reformwaren, Naturkost
Briefmarken, Münzen	Musikinstrumente, Musikalien
Brillen und -zubehör, opt. Erzeugnisse	Othopädie
Bücher	Bürobedarf
Papier- und Schreibwaren	Porzellan
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	Schmuck
Devotionalien	Schuhe
Parfümeriewaren*	Schulbedarf
Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleinelektro)	Silber- und Edelmetallwaren
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	Spielwaren
Fotogeräte und Fotowaren	Sport- und Campingartikel, (ausgenommen: Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote und Zubehör)
Gardinen und Zubehör	Stoffe
Geschenkartikel	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Glas	Uhren
Haushaltswaren	Unterhaltungselektronik
Haus- und Heimtextilien	Wäsche, Strümpfe
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Waffen
Jagd- und Anglerbedarf	Zoologischer Bedarf, lebende Tiere

*) Inputbezeichnung, Parfümerien, kosmetische Produkte im Drogeriemarkt etc.

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 zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Finsterwalde, den 17.05.2011

Salzmann
öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin (Siegel)

2. Der Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße"-Teil B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.06.2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.06.2011 gebilligt.

Finsterwalde, den 24.06.2011

Der Bürgermeister (Siegel)

3. Die Bebauungsplansatzung „Westlich Brandenburger Straße" - Teil B bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Finsterwalde, den 28.06.2011

Der Bürgermeister (Siegel)

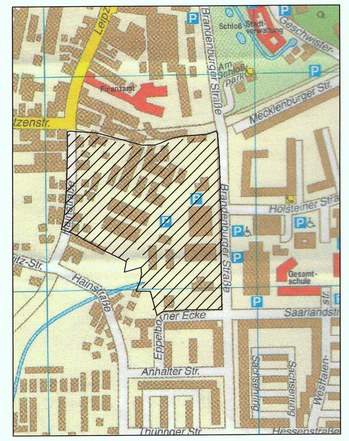
4. Die Stelle bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.07.2011 im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. In 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 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße" - Teil B ist am 30.07.2011 in Kraft getreten.

Finsterwalde, den 25.07.2011

Der Bürgermeister (Siegel)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes v. 12.04.2011 (BGBl I S. 619)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefaßt durch Bekanntmachung v. 23. 1.1990 (BGBl I S.133), Änderung durch Arikel. 3 des Gesetzes v. 22. 4.1993 (BGBl I S. 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)
- Brandenburger Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 16 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I Nr. 28 S. 1)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. 09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. 04 2010 (GVBl. I/10 Nr.17)



Lage in der Stadt

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

Projekt: Aktual. Bebauungsplan Brandenburger Str.	Auftraggeber: Stadt Finsterwalde Schloßstr. 7/8 03238 Finsterwalde
Bundesland: Brandenburg	Lagebezug: ETRS 89
Landkreis: Elbe—Elster	Höhenbezug: DHHN 92
Gemeinde: Finsterwalde	gemessen: 11/2005 Name: Pötzsch
Gemarkung: Finsterwalde	bearbeitet: 12/2005 Name: Heimann
Maßstab: 1:1000	Ergänzung/ Änderung: Art der Änderung / Datum / Name
Projekt-Nr.: 071105	Blattformat: Blatt-Nr.: 1 Blätter gesamt: von 1

Legende Bestand

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

Bebauungsplan "Westlich Brandenburger Straße" - Teil B Stadt Finsterwalde

Maßstab: 1 : 1000	Datum: 07.05.2011	Phase: Satzung
Bearbeiter: Dipl. Ing. E. Sturm		