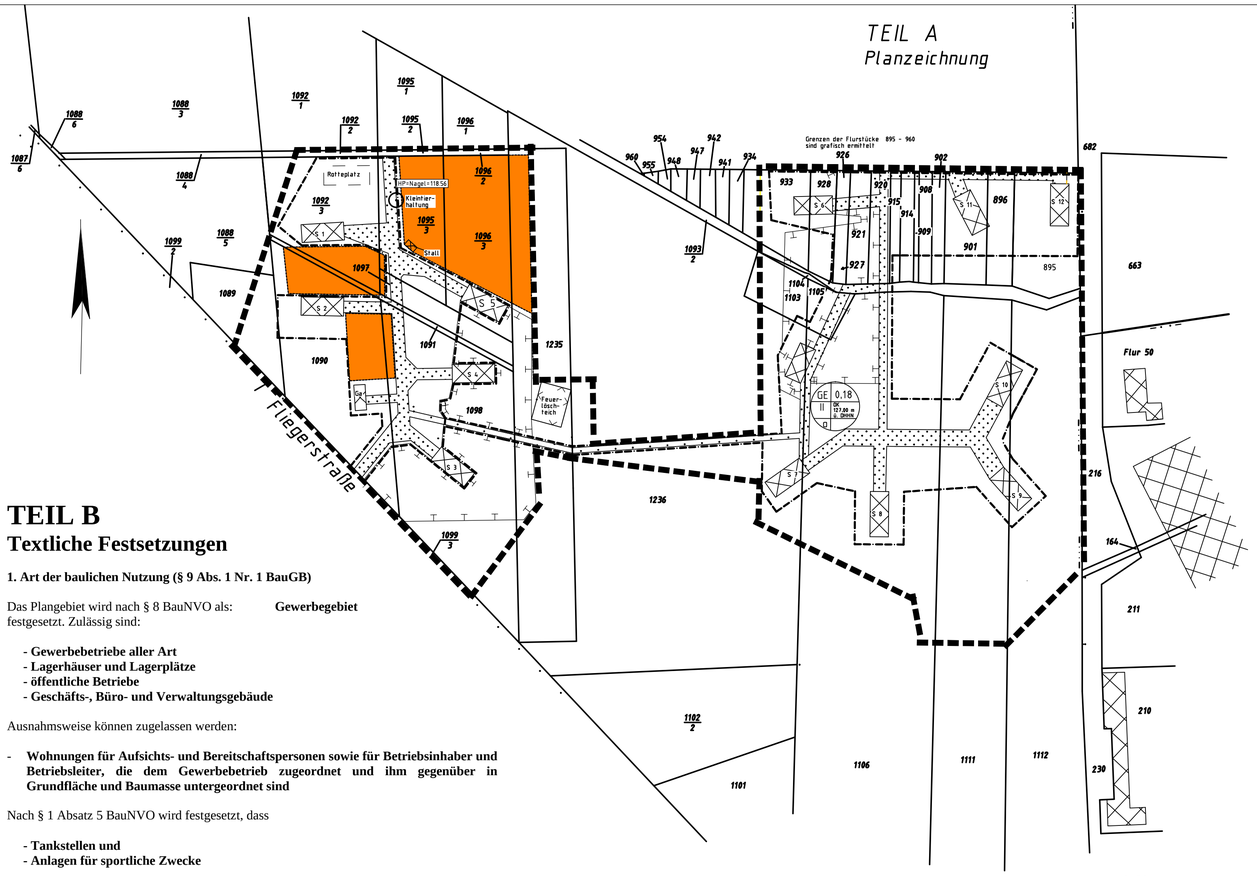

TEIL B

Textliche Festsetzungen

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

Das Plangebiet wird nach § 8 BauNVO als: **Gewerbegebiet** festgesetzt. Zulässig sind:

- **Gewerbebetriebe aller Art**
- **Lagerhäuser und Lagerplätze**
- **öffentliche Betriebe**
- **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind**

Nach § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, dass

- **Tankstellen und**
- **Anlagen für sportliche Zwecke**

und nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 – 3

- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, und**
- **Vergnügungsstätten**

im Gewerbegebiet nicht zulässig sind.

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

zul. GRZ = 0,18

Eine Überschreitung der GRZ, gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht zugelassen.

3. Flächen für Kleintierhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

Auf den Flächen der Kleintierhaltung sind bauliche Anlagen, wie Stallungen, Schutzdächer, Koppeln etc. zur Unterbringung von Schafen, Ziegen, Damwild, Schweine und Geflügel (wie Hühner-, Gänse- und Taubenvögel) zulässig mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 10035 m².

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Im Plangebiet sind je angefangener 100 m² gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bebauter Grundfläche ein Laubbaum, als Hochstamm, der Qualität (12/14) und 3 Sträucher zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze ist die auf den Flächen bereits vorhandene Grundfläche von der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundfläche abzuziehen.

Für die Pflanzungen nach Satz 1 sind ausschließlich Arten die in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung, zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 09.Oktober 2008 (Abl. Nr. 46 vom 19.11.2008, S. 2527) Tabelle 1 genannt werden, zu verwenden.

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

Im Plangebiet ist eine weitere Befestigung von Flächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster) zulässig.

Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung) sind unzulässig.

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

Einfriedungen, mit Ausnahme der Einfriedungen für die Anlagen der Kleintierhaltung, sind sockellos auszuführen. Die Unterkante des Zaunes hat umlaufend mindestens 10 cm über Geländeoberfläche zu liegen.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. mit § 8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet

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

0,18 — Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 Bau NVO)
Eine Überschreitung der GRZ, gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wird nicht zugelassen

II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

127,0 m ü DHHN — Als Höchstmaß festgesetzte Oberkante der baulicher Anlagen über Null nach Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 92)

Oberhalb der zulässigen Höhe der Gebäudeoberkante sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Sendemasten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Antennenanlagen und Silos bis zu einer maximalen Höhe von 137,0 m ü DHHN zulässig

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. mit § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und 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 Natur und Landschaft

5. Flächen für die Kleintierhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

Flächen zur Kleintierhaltung

6. Sonstige Planzeichen

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

Nutzungsschablone

GE	0,18	Baugebiet	Grundflächenzahl
II	OK 127,0 m ü DHHN	Zahl d. Vollgeschosse	Als Höchstmaß festgesetzte Oberkante der baulichen Anlagen über Null DHHN 92
o			offene Bauweise

Legende des Vermessers

- 9,39 -	Längenangaben an planerischen Linien
373	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Oberirdische Freileitung
	Vorhandene Gebäude
	Höhenpunkt
	Feuerlöschteich
	Rotteplatz
	Fläche Zuwegungen

Hinweise

1. Bodendenkmale
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen, u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

2. Baugrundverhältnisse
Baugrund- oder Ingenieurgeologische Gutachten sind nicht vorhanden.
Da keine Angaben zu den Boden- und Schichtenwasserverhältnissen bestehen, ist durch die einzelnen Bauherrn ein eigenes Baugrundgutachten erstellen zu lassen um eventuell geeignete Maßnahmen zum Schutz des Kellers / Fundamentes zu ergreifen.

3. Kampfmittelbelastung
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt in seiner Stellungnahme vom 16.01.2013 mit, dass eine erste Bewertung ergeben hat, dass sich der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.
Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmitteldienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampffreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

4. LMBV
Der Bereich liegt außerhalb der Grenzen eines von der Bergbehörde zugelassenen Abschlußbetriebsplanes der LMBV und damit nicht in ihrer bergrechtlichen Verantwortung. Es besteht kein Bergrecht.
Die Fläche liegt im Grenzbereich einer aktuell noch wirkenden bergbaulichen Beeinflussung. Der Grundwasserwiederanstieg im vom Bergbau beeinflussten Hauptgrundwasserleiter ist weitgehend abgeschlossen. Eine Bewertung nach §§ 110 bis 113 BbergG kann entfallen.
Der Istwasserstand liegt bei +109…+110 m NHN (Messung im Umfeld vom IV. Quartal 2012). Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen, sind zu berücksichtigen.

5. Vermeidungsmaßnahmen und Änderungen an baulichen Gebäuden

V1: Bauzeitenregelung
Baumfällung und Gebüschrodungen außerhalb vom 01.03. – 30.09.
Baufeldberäumung im Offenlandbereich außerhalb vom 01.04. – 15.08.

V2: Durchführung von Baumaßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen nur vom 15.03. – 15.04.
alternativ: Einzäunen und Absammeln des Baufeldes

Zauneidechse
Soweit ein Vorkommen der Zauneidechse im Baubereich nicht ausgeschlossen werden kann, hat die Baudurchführung im Bereich der zu befestigenden Wege nur im Zeitraum vom 15. März bis 15. April zu erfolgen. Eine Ausnahme von dieser Regelung ist nur möglich, wenn ein Sachverständiger eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausschließt. Sollte die Baudurchführung in diesem Zeitraum nicht zu realisieren sein, muss das Baufeld vor Baubeginn eingezäunt werden, um das Einwandern von Zauneidechsen zu verhindern. Bereits im Baufeld befindliche Individuen sind durch einen Sachverständigen abzusammeln und außerhalb der Einzäunung abzusetzen.
Das Eintreten des Zugriffsverbots gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG lässt sich somit wirksam verhindern.

Neststandorte Rote Waldameise
Bereiche, die potentielle Neststandorte der Roten Waldameise darstellen, sind vor Beginn von baulichen Maßnahmen, auf das Vorhandensein der Roten Waldameise zu untersuchen. Sollte ein Nachweis erfolgen und eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Eine Umsetzung von Neststandorten ist nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich und muss durch einen zertifizierten Sachverständigen erfolgen.

Bauliche Änderungen an Gebäuden
Sollten bauliche Änderungen an Gebäuden erfolgen, sind die artenschutzrechtlichen Belange und daraus ggf. folgende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Potentielle Höhlen-, Quartier- oder Brutbäume, die unvorhergesehen im Rahmen von Baumaßnahmen beseitigt werden, müssen durch eine qualifizierte Fachperson im Vorfeld auf Besatz von geschützten Tieren kontrolliert werden.

6. Baumfällungen
Sollten unvorhergesehen potentielle Höhlen-, Quartier- oder Brutbäume im Rahmen von Baumaßnahmen beseitigt werden müssen, sind diese durch ein qualifizierte Fachperson im Vorfeld auf Besatz von geschützten Tieren zu kontrollieren.

7. Feuerlöschteich
Zur Absicherung der Brandgefahr im Wald und im Gewerbegebiet muß der Feuerlöschteich frei zugänglich gehalten werden (z. Bsp. Rohsdepot) und ein ungehinderter Zugang der Feuerwehr mit den Löschfahrzeugen gewährleistet sein (Befestigung).
Der Löschteich muß ständig gefüllt sein. Es ist darauf zu achten, daß die 400 m³ Löschwasser gefüllt bleiben. Dies ist zu gewähren.

8. Hinweise aus vorangegangener militärischer Nutzung
In den Gebäuden der ehemaligen Försterei Brand und den dazugehörigen Freiflächen ist von den GUS- Angehörigen eine Schweinehaltung betrieben worden. Aufgrund der spezifischen Schadstoffe (Gülleableitung) kann es zu lokalen Kontaminationen gekommen sein.

Mit lokalen Verkippungen von Mineralölprodukten und der Vergrabung von Abfällen außerhalb der Hangare, im Umfeld der Fahrzeugdeckungen bzw. Abbremsstand ist zu rechnen.
Des weiteren können Rüstungsaltlasten, wie Brand-, Schwel- und Nebelstoffe sowie Munition, die bei militärischen Übungen in diesen Bereichen verwendet worden sind, nicht sicher ausgeschlossen sein.

Eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung ist im Rahmen von Baumaßnahmen beizubringen.

9. Altlasten
Der Geltungsbereich des B- Planes ist als Konversionsfläche eingestuft. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten Schadstoffeinträge gefunden werden.

Verfahrensmerkmale

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2012
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde – Finsterwalder Stadtanzeiger“ am 23.03.2012 erfolgt.

Finsterwalde, den ……..

Jörg Gampe (Siegel)
Bürgermeister

Der Bebauungsplanes „Flugplatz – Fliegerstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, Teil A, und dem Textteil, Teil B, wurde am …… von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß vom …… gebilligt.

Finsterwalde, den ……..

Jörg Gampe (Siegel)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Flugplatz – Fliegerstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A, und dem Textteil, Teil B, wird hiermit ausgefertigt.

Finsterwalde, den ……..

Jörg Gampe (Siegel)
Bürgermeister

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 – 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 „Flugplatz – Fliegerstraße“ ist am …… in Kraft getreten

Finsterwalde, den ……..

Jörg Gampe (Siegel)
Bürgermeister

INGENIEURBÜRO DIPL. – BAUING. A. RUSSIG
03238 Lichterfeld, Wiesensiedlung 8 Tel.: 03531 / 601383
planungsbuero-russig@t-online.de

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN:
GEWERBEGEBIET„FLUGPLATZ – FLIEGERSTRASSE“
Finsterwalde, Fliegerstraße

Gemarkung: Finsterwalde Flur: 47

Antragsteller: Hausmeisterservice Schumann
Herr Lothar Schumann
Dresdener Straße 144
03238 Finsterwalde

Maßstab: 1 : 2.000 Stand: Februar 2014