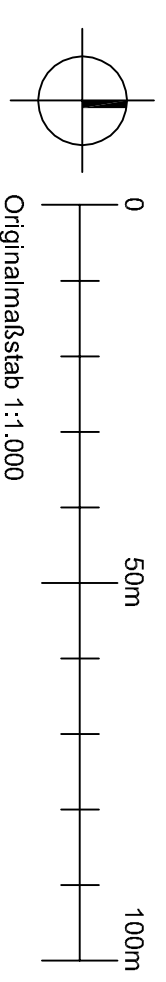


TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 1.1 sonstiges Sondergebiet, Handel (§ 11 BauNVO)
- 2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 2.1 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 2.2 0,86 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - 2.3 16 m DHN Gebäudehöhe in m DHN als Höchstmaß
- 3 **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - 3.1 a abweichende Bauweise
 - 3.2 Bauweise
- 4 **MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - 4.1 Umgrenzung von Maßnahmeflächen
 - 4.1.1 Erhaltung der Grünflächen
 - 4.2 Erhalt von Einzelbäumen
- 5 **SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 5.1 mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit zur Durchquerung (Fußgänger und Fahrradfahrer) (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
 - 5.2 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)
 - 5.3 Umgrenzung von Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (siehe textliche Festsetzungen Punkt 6) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 5.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 5.5 Bemalung in m
- 6 **PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE**
 - 6.1 Kataster mit Flurstücksnummer
 - 6.2 eingemessene Stellplätze mit Gehzügen
 - 6.3 eingemessene Straßenfläche
- 7 **ZEICHENERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**

1	Art der baulichen Nutzung
2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
4	Bauweise
5	nicht belegt

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1. Es wird ein sonstiges Sondergebiet Handel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb des täglichen und periodischen Bedarfs.
 - 1.2. Die Summe der maximal zulässigen Verkaufsfläche wird für den Geltungsbereich auf 1.100 m² beschränkt.
 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im SO Handel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO) wird auf 0,86 beschränkt. Die Fläche der Stellplätze wird mit 80 % angesetzt, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerungsfähigkeit von 20 % gewährleistet ist. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 16 m DHN festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO).
 - 2.2. Es sind maximal 3 freistehende Wohnanlagen zulässig. Die Höhe für freistehende Wohnanlagen wird auf eine Höhe von 14 m DHN begrenzt.
 - 2.3. Die Höhe der an das Gebäude angebrachten Wohnanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO).
 3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1. Für das Sondergebiet Handel wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
 - 3.2. Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zum Flurstück 194 zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO).
 - 3.3. Aus abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO) ist im SO Handel die offene Bauweise wie folgt modifizierbar: die Länge des Hauptgebüdes darf in Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baufeldes bis zu 71,50 m betragen.
 4. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - 4.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bis zu 30 m² Grundfläche zulässig.
 5. **Geh- und Fahrrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 5.1. Die auf der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen mit Geh- und Fahrrecht werden zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht wird für Fuß- und Radverkehr festgesetzt.
 6. **Flächen für Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 6.1. Auf der mit dem Buchstaben "A" gekennzeichneten Fläche dürfen ausschließlich Mitarbeiterstellplätze angeordnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 6.2. Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten Fläche ist die Anlieferzone einzuhäuser, wenn eine Anlieferung außerhalb der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr durchgeführt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 7.1. Marknahme M 1: Die mit M1 gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft als Grünflächen zu erhalten.
 - 7.2. Sämtliche Stellplätze im Sondergebiet Handel sind als keilförmige Flächen (zum Beispiel breittüftiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenplaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke u.ä.) auszuführen.
 8. **Pflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 8.1. Je angelegene 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Pflanzungen sind in unmittelbarer Nähe der Stellflächen vorzunehmen.
 - 8.2. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen, die mit bodendeckenden Gehzügen zu begrünen ist.
 - 8.3. Die nicht überbauten Flächen des Sondergebietes sind je 100 m² Fläche mit mindestens 20 Sträuchern (Höhe 60-80 cm) und 2 hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe zu bepflanzen.
- II. **KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
 1. **Altlasten**

Im Planbereich sind zwei Flächen gekennzeichnet, deren Böden vermutlich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
 - III. **HINWEISE**
 1. **Bodendenkmale**

Im Planbereich sind Bodendenkmale bekannt. Die Realisierung von Tiefbaumaßnahmen bedarf der fachlichen Kontrolle und Freigabe durch die Denkmalbehörde. Ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren ist durchzuführen. Es besteht Meldepflicht für Bodenfunde.
 2. **Kartengrundlage**

Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:1.000 auf der digitalen Kartengrundlage der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Straße & Reinz, Cottbus, Dierferstraße 2 erstellt. Bei der Umsetzung der Planung sollen gefärbte Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden. Eine Gefährdung der im Planungsgebiet vorhandenen Lage- und Höhenfestpunkte ist dem Landratsamt Elbe-Elster, Kataster- und Vermessungsamt unverzüglich mitzuteilen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz beim Landratsamt Elbe-Elster, Kataster- und Vermessungsamt einzuholen.
 3. **Altlasten**

Ergaben sich Hinweise auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. (3) BImSchG, so ist dies unverzüglich der unteren Adul- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

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.

Cottbus, den
2. (Stress) öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)
3. Der Bebauungsplan "Erweiterung Lidl-Markt" wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vomgebiligt.

Finsterwalde, den

Jörg Gampe (Siegel) (Bürgermeister)
4. Die Bebauungsplansatzung "Erweiterung Lidl-Markt" wird hiermit ausgefertigt.

Finsterwalde, den

Jörg Gampe (Siegel) (Bürgermeister)
5. Der Beschluss über den Bebauungsplan "Erweiterung Lidl-Markt" sowie die Stelle, bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Sprechzeiten) von jedem Mann im Amtsbereich der Stadt Finsterwalde "Finsterwalder Stadtratszöger" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 210 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan "Erweiterung Lidl-Markt" ist am in Kraft getreten.

Finsterwalde, den

Jörg Gampe (Siegel) (Bürgermeister)



Übersichtskarte

Stadt Finsterwalde

Bebauungsplan "Erweiterung Lidl-Markt"

Ertwurf

Stand: Juni 2014
 Maßstab M 1:1.000
 Auftraggeber:
 Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
 Am Markt 9
 01561, Lampertswalde
 Planverfasser:
dr. braun & barth freie architekten dresden
 Bürgermeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung
 Tharandter Straße 39 | 01159 Dresden | Tel. 0351/427 97 30 | Fax 0351/427 97 39 | Mail: architekten@braun-barth.de

