



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach Planzeichenverordnung - PlanZV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 11 BauVO

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
gem. § 4 BauVO
i.V. mit textlichen Festsetzungen
- SO** SONDERGEBIET SOLARENERGIE
gem. § 11 Abs. 2 BauVO
Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauVO

- IS** GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
als Höchstmaß § 18 BauVO
i.V. mit textlichen Festsetzungen
- I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z)
Höchstmaß
nach § 18 BauVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN UND BAULINIEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22/23 BauVO

- Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO

VERKEHRSLINIEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Strassenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie Abs. 6 BauGB

- Grünfläche
privat

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN

ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 sowie Abs. 6 BauGB

- Grünfläche - Maßnahmenfläche M1 Biotopschutz
gem. § 14 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN

ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND
SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a sowie Abs. 6 BauGB

- Grünfläche - Maßnahmenfläche M6
gem. § 14 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 sowie Abs. 6 BauGB

- Grünfläche - Maßnahmenfläche M1 Biotopschutz
gem. § 14 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Grünfläche - Maßnahmenfläche M6
gem. § 14 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

GFL

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe Textfestsetzung)

LR

Leitungsrecht (siehe Textfestsetzung)

SO 1

Baufeldbezeichnung (hier Sonstiges Sondergebiet Nr. 1)

III

Nummer der Grünflächen

M 6

Nr. der Minderungsmaßnahmen Eingriff nach Umweltbericht

A 1

Nr. der Ausgleichsmaßnahmen nach dem Umweltbericht

100m

Abstand in Metern

NUTZUNGSSCHABLONE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA 1 Nutzungart
- WA 2 Bauform
- GRZ Maß (Z; Höhe)

BESTANDSANGABEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Gebäudeumris
- Bauliche Anlage vorhanden
- Straße
- Weg
- Flurwechsel (22 < 46)
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Flurstückbezeichnung
- Bestandsgröße/Fläche

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Übergang von Bereichen mit Bodendenkmälern
§ 14 Abs. 6 BauGB

In den gekennzeichneten Bereichen mit Bodendenkmälern sind in Vorbereitung der Bauordnung die Abauf- und die Durchführung bodendenkmälerechter Maßnahmen gemäß den Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) mit der zuständigen Fachbehörde zu klären. Ausgenommen davon werden kann der im Jahre 1998 bereits untersuchte Trassenbereich Dröbiger Straße.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 597)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GVBl. Nr. 38)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVVerf)

vom 18. Dezember 2007 (GVBl. Nr. 19), S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. Nr. 38)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1228)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - BbgAusfSchG)

vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. Nr. 5)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)

vom 24. Mai 2004 (GVBl. Nr. 09 S. 215)

HINWEIS

Für die in der 3. Änderung nicht überplanten, im Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden Flächen gelten weiterhin die Festsetzungen der Planzeichnung und des Textteils der 2. Änderung.

HINWEISE AUS DEM UMWELTBERICHT

- H 1 Wiederherstellung Boden**
Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Bau-, Stellplätze und Wege abzuschleppen und getrennt in Bodenmulden zu lagern. Der humusreiche Erdschub sollte abseits in Mästen zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusreicher Unterboden) erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden fachgerecht wiederherzustellen. Der überschüssige Oberboden ist im Bereich der Pflanzgebietsflächen in einer Mächtigkeit von 20 cm wieder aufzutragen.
- H 2 Blendwirkung**
Es dürfen nur entspiegelte Solarmodule (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts) verwendet werden, von denen keine Blendwirkung ausgeht.
- H 3 Grünlandentwicklung**
Im Bereich der Solarmodule und den Flächen zwischen den Modulflächen ist extensives Grünland zu entwickeln. Zudem werden an die Sondergebietsfläche angrenzend im Osten, Süden, Westen und Nordwesten weitere (öffentliche) Grünlandflächen auf vormaligen Intensivlandflächen etabliert. Hierzu ist auf allen nicht zuvor als Grünland genutzten Flächen eine Ansaat mit artenreichem, gebietsheimischen Saatgut durchzuführen. Eine Mahd ist zweimal pro Jahr durchzuführen. Das Mahdgut ist abtransportieren. Der erste Mahdweg darf nicht vor Anfang Juli erfolgen, sodass die Samen von Pflanzen ausfallen können. Ein höherer Mahdtermin ist nur bei hoher Vegetation aus Gründen des Brandschutzes zulässig. Alternativ zur Mahd ist eine Beweidung des Grünlandes zulässig.
- H 4 Farbgebung**
Zur landschaftlich-optischen Einflügung werden zur Farbgestaltung der Fassaden die Farben landschaftsgrün - weiß vorgesehen.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Gemeinde Finsterwalde
Gemarkung Finsterwalde
Flur 20, 22, 46

Bestandmessung: 2019
Originalmaßstab: M 1 : 1000

Höhenbezug: DHN 92
Lage-system:

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

Finsterwalde, 02/11/2020

Dr.-Ing. Harald Kühne

Architekt BDA

Klosterplatz 6

03046 Cottbus

14 036 / 7693 Fax: 0356 / 70714

vnd inguwa-architekten

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1, 3 und 4 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schrank- und Spielwertschäften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise werden zugelassen:

- Betriebe des Betriebsunternehmens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nutzungsabschluss (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 20 BauNVO

2.1 Höhe von Gebäuden und Anlagen (§ 16 Abs. 2 - 4 BauNVO)

In den Gebieten WA wird die Höhe durch Festsetzung der Geschosshöhe in der Nutzungsschablone festgesetzt.

In den Gebieten SO wird die Höhe der Anlagenmodule und die Höhe der technischen Anlagen zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse durch Festsetzung der Oberkante mit 3,5 m über dem maßgebenden Höhenbezugspunkt begrenzt.

In den Gebieten SO wird die Höhe von nach Nr. 1, 2 zulässigen Gebäuden auf maximal 7,0 m über dem maßgebenden Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Photovoltaikmodule und solarthermische Module müssen einen Mindestabstand von 50 cm zur Geländeoberkante aufweisen.

Einfriedungen sind mit einer Höhe bis 2,50 m über Gelände zulässig.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 2 - 4 BauNVO)

Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO allgemein ausgeschlossen.

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

2.3 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Maßgebender Höhenbezugspunkt ist die NNH.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauformer) zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen und Umzäunungen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen auszuweisen.

4. Fläche für Fahr-, Geh- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die zeichnerische Voranfrage von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dient der Sicherung der Erschließung der Sonstigen Sondergebiete.

4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)

Die in der Planzeichnung mit GFL festgesetzten Flächen sind mit Rechten zugunsten der Betreiber der Solaranlagen zu belasten.

4.2 Leitungsrechte (LR)

Die mit Planzeichen in der Planzeichnung gekennzeichneten und mit LR festgesetzten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Finsterwalde GmbH zu belasten.

GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf der privaten Grünfläche IV sind allgemein die zur Sicherheit notwendigen Einfriedungen und ausnahmsweise Erschließungswege und Leitungsleitungen für das Sonstige Sondergebiet SO zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M1 Örtliche Versickerung

Das auf den Modulflächen und den Betriebsgebäuden anfallende Niederschlagswasser ist zur Vermeidung des Wasseranflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf dem Grundstück breitflächig über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

M2 Wegefestsetzungen

Im Allgemeinen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Folgende Beispiele erfüllen die Anforderung: Schotterrasen, Pflasterplatten mit breiten Fugen, Rasengitterplatten (Fugentiefe > 20%), Sicherungspflaster mit breiten Fugen, Pflasterbelag aus haufwerkartigen Betonsteinen oder Kieselbelag.

M3 Einfriedungen

Einfriedungen sind mehrschichtig zu gestalten und nur als Maschenrandzäune oder Drahtgitterzäune mit einer Bodentiefe von mindestens 20 cm zulässig. Pro angefangene 100m Umzäunung sind eine flache Ermdulde mit mindestens 20 cm Tiefe und 30 cm Breite herzustellen. Die Einfriedung ist ohne Sozialerstattung auszuführen.

M4 Biotopschutz

Die gekennzeichneten Biotope mit Sandrockanrasen und Heidenalken-Orsanknuren sind zu erhalten. Umbrüche, Eintauchen, Düngung, Stöckelbau und jegliche Intensivierung sind unzulässig. Mahd mit Beweidung bzw. Verweidung der Biomasse sind zulässig.

3. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M5 Baumpflanzung

In den Wohngebietsflächen WA1 und WA2 ist je Baugrundstück mindestens ein Laubbäum (Obstbäume sind inbegriffen) zu pflanzen und zu erhalten.

M6 Entwicklung extensiv genutztes Grünland

Ansaat mit artenreichem, gebietsheimischen Saatgut

4. Zuordnungsfestsetzung Maßnahmenflächen

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird folgende Zuordnung festgesetzt:

- Maßnahmen M1 SO
- Maßnahmen M2 WA 1/WA2 und SO
- Maßnahmen M3 SO
- Maßnahmen M4 Flächenbegrenzter
- Maßnahmen M5 WA 1/WA2
- Ausgleichsmaßnahmen A1 SO
- Maßnahmen M6 Ausgleich A3 SO

Maßnahmen auf privater Grünfläche Nr. I WA 1

Maßnahmen auf privater Grünfläche Nr. II WA 2

Maßnahmen auf privater Grünfläche Nr. III WA 1/WA 2

Maßnahmen auf privater Grünfläche Nr. IV SO

Maßnahmen auf privater Grünfläche Nr. V SO

Maßnahmen auf privater Grünfläche Nr. VI SO

Stadt Finsterwalde/ NL
3. Änderung
Bebauungsplan "Dröbiger Straße"

Vorentwurfsfassung 30.07.2020

PLANGEBER PLANTRÄGER

Stadt Finsterwalde/ NL Stadtwerke Finsterwalde GmbH

Stadtverwaltung / Fachbereich SPV 03238 Finsterwalde Langer Damm 14



PLANVERFASSER

Dr.-Ing. Harald Kühne

Architekt BDA

Klosterplatz 6

03046 Cottbus

14 036 / 7693 Fax: 0356 / 70714

vnd inguwa-architekten

