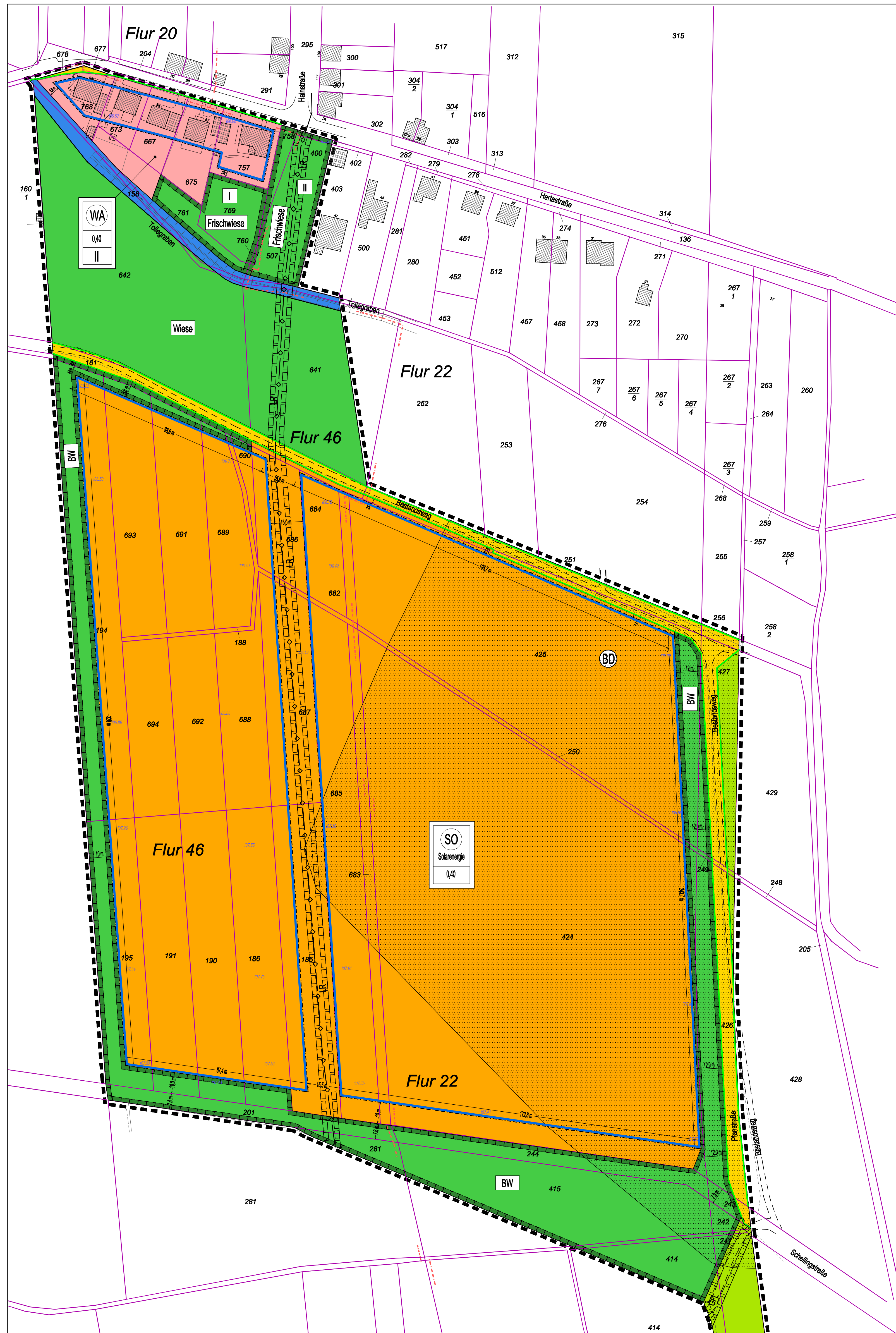


# STADT FINSTERWALDE 3. ÄNDERUNG Bebauungsplan "Dröbiger Straße"

## TEIL A Planzeichnung M 1 : 1000

## TEIL B Textteil



### PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach Planzeichenverordnung - PlanZV)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO
- WA** ALLGEMEINES WOHNBEZIEH  
 gemäß § 4 BauNVO
- SO** SONSTIGES SONDERGEBIET  
 gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO  
 mit Zweckbestimmung 'Solarenergie'
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 19 BauNVO
- GRUNDFLÄCHENZAHLEN (GRZ)**  
 an Höhenmaß § 19 BauNVO
- ZAHLEN DER VOLLGESCHOSSE (Z)**  
 an Höhenmaß § 19 BauNVO
- BAUWEISE, BAUGRENZEN UND BAULINIEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 20 BauNVO
- VERKEHRSLINIEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- GRÜNFLÄCHEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- WASSERFLÄCHEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
- MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN  
 ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG  
 VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- LR** Leitungsrecht
- NUTZUNGSSCHABLONE**
- BESTANDSANGABEN**
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- HINWEISE**

- Art der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 11 BauNVO
- Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)  
 Zulässig sind:  
 1. Wohnbauten,  
 2. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
 3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
 Ausnahmsweise werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen:  
 1. Betriebe des Baharbergbauwesens,  
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 3. Anlagen für Verwertungen.  
 Nicht zulässig sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO:  
 1. Gartenbaubetriebe und  
 2. Tierställe.
- Sonstiges Sondergebiet** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
 Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solarenergie.  
 Zulässig sind:  
 1. Photovoltaik-Module und Solarthermie-Kollektoren,  
 2. Betriebsgebäude und Nebenanlagen,  
 die der Speicherung oder Fortleitung von Wärme- und Elektroenergie dienen sowie technische Gebäudeteile in Doppeln- oder Außenwandanbauten,  
 wie z. B. Photovoltaikanlagen,  
 3. Betriebsgebäude und Nebenanlagen, wie Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik  
 4. Betriebsgebäude für Servicepersonal  
 5. Zuwegungen, Innere Erschließung und Stellplätze für Servicepersonal  
 6. Einzulungen  
 7. Lösserentnahmestellen.
- Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO
- Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)  
 2.1 Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nach § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen.  
 2.2 In dem Sondergebiet Solarenergie darf die Grundfläche der Anlagen nach Festsetzung 1,2 Nr. 2 bis 7 den Wert von 4.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese Grundfläche ist von der für das Sondergebiet Solarenergie festgesetzten GRZ abzuziehen bzw. in dieser inkludiert. Sie gilt darüber hinaus auch für das gesamte Sondergebiet Solarenergie. Bei der Bildung von Bauabschnitten ist diese Grundfläche daher für den betreffenden Bauabschnitt anhand des Verhältnisses des Flächenanteils des Bauabschnittes zur gesamten Sondergebietfläche Solarenergie zu ermitteln.  
 2.3 Die Höhe der Betriebsgebäude im Sondergebiet Solarenergie darf maximal 115 m bezogen auf NNH im DHNN 2016 betragen. Die festgesetzte Höhe der Betriebsgebäude im Sondergebiet Solarenergie gilt nicht für im Zusammenhang stehende untergeordnete technische Auf- und Anbauten, wie Schornsteine, Lüftungs- und Photovoltaikanlagen.  
 2.4 Die Höhe der Einzulungen im Sondergebiet Solarenergie darf maximal 110,5 m bezogen auf NNH im DHNN 2016 betragen.
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 Abs. 1 Satz 3 und 12 Abs. 6 BauNVO  
 Auf der Fläche mit GFL im Sondergebiet Solarenergie sind (mit Ausnahme der für die Sondergebiete erforderlichen unterirdischen Strom- und Fernwärmeleitungen) Nebenanlagen/Neubauten im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.  
 Ausnahmsweise können auf dieser Fläche folgende Nebenanlagen zugelassen werden:  
 Einzulungen und Zuwegungen.
- Grünflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Blühwiese sind Einzulungen unter Anwendung von Festsetzung 2.2.3 zugelassen und das Anlegen von Wegen oder Zufahrten zum Sondergebiet Solarenergie sowie Blind- oder Sichtschutzanlagen ausnahmsweise zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Zuordnungsfestsetzung**  
 § 9 Abs. 1a Satz 2 i.V.m. § 135 a) bis c) BauGB  
 Ergänzt zu den auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB die Maßnahme zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung 'Frischwiese I' dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.  
 Hinweis:  
 Den Verleihenrichtsessel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenverstatungsbeiträgen vom 26.04.2000.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)  
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. August 2020 (BGBl. I S. 1725)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)  
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 36)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneninhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)  
 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2812), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 107) geändert

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)  
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKV)  
 vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I Nr. 19), S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 36)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)  
 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

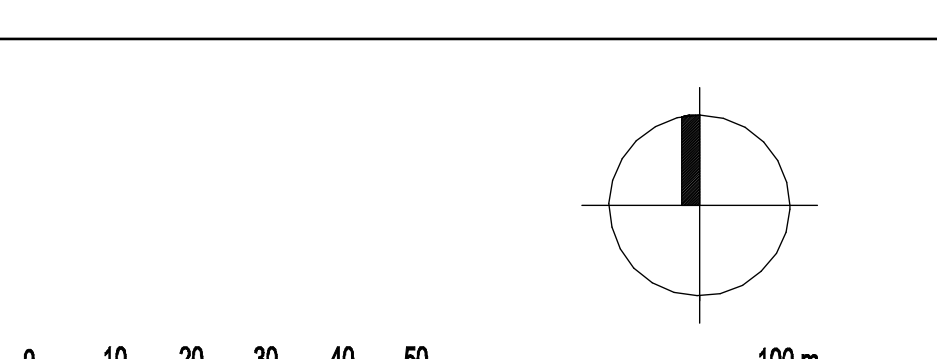
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)  
 vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)  
 vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 Nr. 09 S. 215)

### VERFAHRENSVERMERKE

- Übereinstimmungsvermerk**  
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand 31.01.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.  
 Finsterwalde, den .....
- Beschlussvermerk**  
 Der Bebauungsplan Finsterwalde "Dröbiger Straße" 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.  
 Finsterwalde, den .....
- Genehmigungsvermerk**  
 Die Genehmigung des Bebauungsplans Finsterwalde "Dröbiger Straße" 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde nach BauGB vom ..... AZ ..... erteilt.  
 Herzberg, den .....
- Ausfertigungsvermerk**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmen.  
 Der Bebauungsplan Finsterwalde "Dröbiger Straße" 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Finsterwalde, den .....
- Bekanntmachungsvermerk**  
 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Finsterwalde "Dröbiger Straße" 3. Änderung sowie 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 der Stadt Finsterwalde bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erhöhrungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Der Bebauungsplan Finsterwalde "Dröbiger Straße" 3. Änderung ist am ..... in Kraft getreten.  
 Finsterwalde, den .....

Der Bürgermeister (Siegel)



PLANVERFASSER  
 Dr.-Ing. Harald Kühne  
 Architekt BDA  
 Klosterplatz 6  
 03046 Cottbus  
 Tel. 0356/19965 Fax. 0356/190714  
 e-mail info@kuhne-arch.de