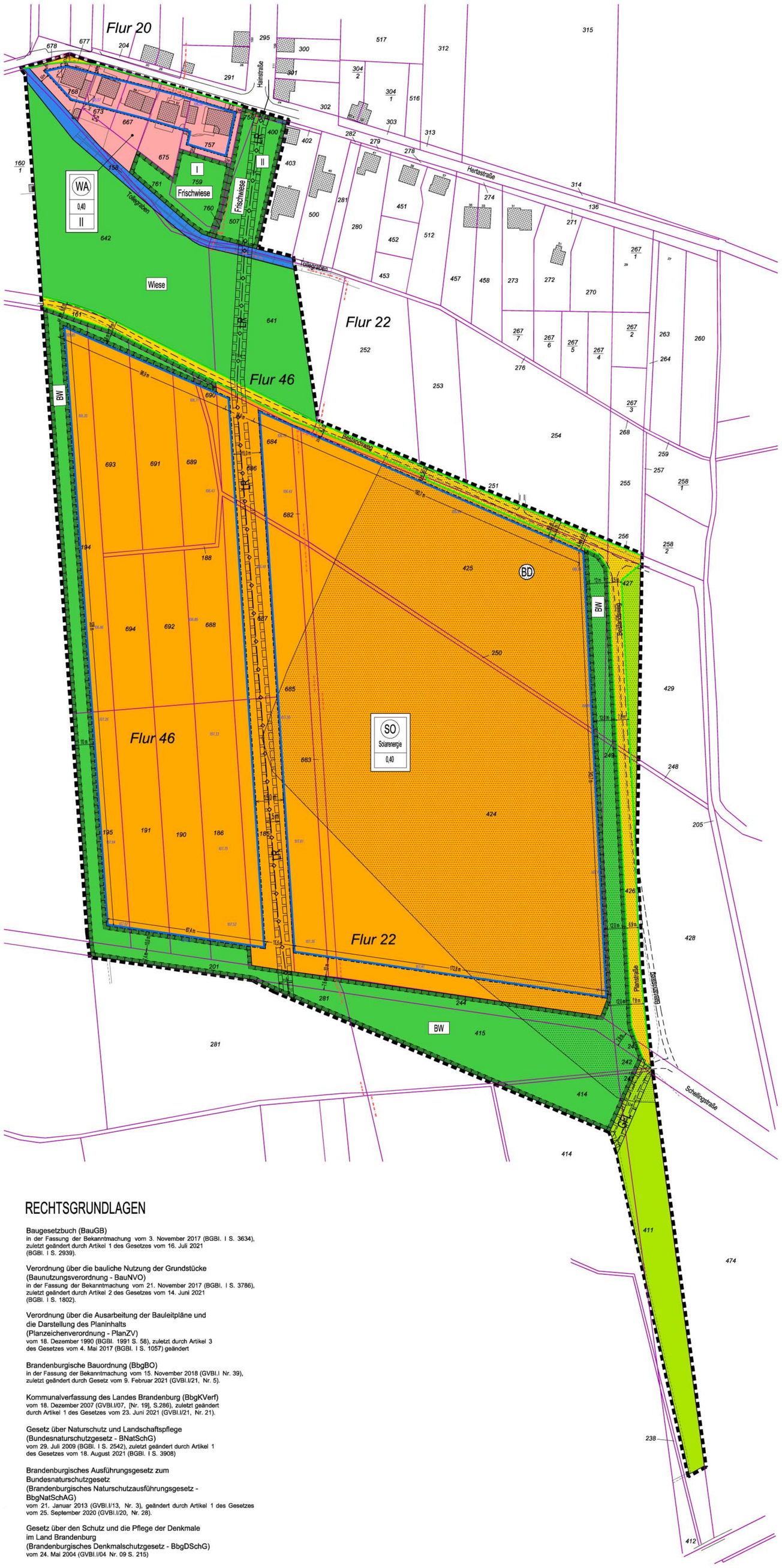
STADT FINSTERWALDE
3. ÄNDERUNG Bebauungsplan "Drößiger Straße"

TEIL A
Planzeichnung M 1 : 1000



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).

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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt 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 2018 (GVBl.I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, Nr. 5).

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)
vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, Nr. 21).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

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)

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(nach Planzeichenverordnung - PlanZV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 11 BauNVO

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET, gemäß § 4 BauNVO
- SO Solarenergie — SONSTIGES SONDERGEBIET, gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, mit Zweckbestimmung "Solarenergie"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff BauNVO

- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) als Höchstmaß § 19 BauNVO
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z) Höchstmaß § 18 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN UND BAULINIEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22/23 BauNVO

- Baugrenze, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- BW — Grünfläche privat, Zweckbestimmung Blühwiese
- Frischwiese — Grünfläche privat, Zweckbestimmung Frischwiese
- Wiese — Grünfläche privat, Zweckbestimmung Wiese

WASSERFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 16a sowie Abs. 6 BauGB

- Wasserfläche, Gewässer II. Ordnung

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

- LANDWIRTSCHAFT

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans, § 9 Abs. 7 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- LR — Leitungsrecht
- II — Bezeichnung der Frischwiese (hier Nummer 2)
- 18,0 m — Abstand in Metern

NUTZUNGSSCHABLONE

- WA / 0,40 / II — Art der baulichen Nutzung; Grundflächenzahl (GRZ); Anzahl der Vollgeschosse

BESTANDSANGABEN

- Gebäudeumriss
- Bauliche Anlage vorhanden
- Straße
- Weg
- Flurwechsel (22 < > 46)
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Mittelspannungsleitung
- 83 — Flurstücksbezeichnung
- 108.33 — Bestandsgeländehöhe

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- BD — Umgrenzung von Bereichen mit Bodendenkmalen, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Übereinstimmungsvermerk

Die verwendete Planunterlage 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 .....

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

2. Beschlussvermerk

Der Bebauungsplan Finsterwalde "Drößiger Straße" 3. Änderung , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

Finsterwalde, den .....

.....
Jörg Gampe
Bürgermeister (Siegel)

3. Genehmigungsvermerk

Die Genehmigung des Bebauungsplans Finsterwalde "Drößiger 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 .....

4. 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 "Drößiger Straße" 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Finsterwalde, den .....

.....
Jörg Gampe
Bürgermeister (Siegel)

5. Bekanntmachungsvermerk

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan Finsterwalde "Drößiger 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Finsterwalde "Drößiger Straße" 3. Änderung ist

am ..... in Kraft getreten.

Finsterwalde, den .....

Jörg Gampe
Bürgermeister (Siegel)

HINWEISE

1. Geschütztes Biotop

Bei der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese südlich des Tollegrabens handelt es sich um zwei nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope. Für die Verlegung der Energieleitungen (Strom- und Fernwärme) ist ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Absatz 2 nach § 30 Abs. 3 und/oder 4 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

2. Genehmigungspflicht

In einem Abstand von bis zu 5 m beidseits der Böschungskante der im Plan nachrichtlich dargestellten Wasserfläche (Gewässer II. Ordnung, Tollegraben) besteht nach § 87 des Brandenburgischen Wassergesetztes (BbgWG) i.V.m. § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Genehmigungspflicht für bestimmte bauliche und andere Anlagen.

3. Bodendenkmalschutz

Der im Plan gekennzeichnete und nachrichtlich übernommene Bereich mit Bodendenkmalen unterliegt dem Schutz durch das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG).

4. Nicht überplante Teile der 2. Änderung

Für die mit der 3. Bebauungsplanänderung nicht überplanten, im Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden Flächen, gelten weiterhin die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Drößiger Straße".

TEIL B
Textteil

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1, 4 und 11 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. Gartenbaubetriebe und
2. Tankstellen

1.2 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 Gebäudeausrüstungen an Dach- oder Außenwandflächen, 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. Einzäunungen
7. Löschwasserentnahmestellen

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 19 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.1.1 Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nach § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen.

2.1.2 Im Sondergebiet Solarenergie darf die Grundfläche der Anlagen nach Festsetzung 1.2 Nr. 2 bis 7 den Wert von 4.000 m² 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 Sondergebietsfläche Solarenergie zu ermitteln.

2.2 Höhe von Gebäuden und Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr.4, 18 BauNVO)

2.2.1 Die Höhe der Photovoltaik-Module und Solarthermie-Kollektoren (Oberkante Module/Kollektoren) im Sondergebiet Solarenergie darf maximal 112 m bezogen auf NHN im DHHN 2016 betragen.

2.2.2 Die Höhe der Betriebsgebäude im Sondergebiet Solarenergie darf maximal 115 m bezogen auf NHN im DHHN 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.

2.2.3 Die Höhe der Einzäunungen im Sondergebiet Solarenergie darf maximal 110,5 m bezogen auf NHN im DHHN 2016 betragen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 14 Abs.1 Satz 3 und 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Auf der Fläche mit GFL im Sondergebiet Solarenergie sind (mit Ausnahme der für die Sondergebiete erforderlichen unterirdischen Strom- und Fernwärmeleitung) Nebenanlagen/Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
Ausnahmsweise können auf dieser Fläche folgende Nebenanlagen zugelassen werden:

Einzäunungen und
Zuwegungen.

4. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Blühwiese sind Einzäunungen unter Anwendung von Festsetzung 2.2.3 allgemein und das Anlegen von Wegen oder Zufahrten zum Sondergebiet Solarenergie sowie Blend- oder Sichtschutzanlagen ausnahmsweise zulässig.

5. 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

5.1 Im Sondergebiet Solarenergie müssen die Unterkanten der Photovoltaik-Module und Solarthermie-Kollektoren einen Mindestabstand von 0,5 m zur Geländeoberkante einhalten.

5.2 Im Sondergebiet Solarenergie und auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Blühwiese sind ausschließlich Maschendrahtzäune oder Drahtgitterzäune ohne Sockel zulässig. Der Mindestabstand dieser Zäune muss 20 cm zur Geländeoberkante betragen.

5.3 Geschlossene Einfriedungen sind im Sondergebiet Solarenergie und auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Blühwiese unzulässig.

5.4 Im Sondergebiet Solarenergie ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z. B. Rasenfugenpflaster, Sickerfugenpflaster, Rasengitterplatten mit einem Fugenanteil bzw. Zwischenraumanteil jeweils größer 25 %, Schotterrasen, Pflasterbelag aus haufwerkporigen Betonsteinen oder Kiesbelag). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen dieser Wege und Zufahrten, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5.5 Das Ständerwerk der Photovoltaik-Module und Solarthermie-Kollektoren im Sondergebiet Solarenergie darf maximal 5 % der von den Photovoltaik-Modulen und Solarthermie-Kollektoren überdeckten Fläche einnehmen.

5.6 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Blühwiese und auf den nicht versiegelten Flächen im Sondergebiet Solarenergie , dies betrifft auch die Flächen unter den Photovoltaik-Modulen und Solarthermie-Kollektoren, sind Blühwiesen durch Ansaat von Wildblumen und Wildgräsern zu entwickeln. Auf den Flurstücken 241, 242, 243, 244, 415 und 426 der Flur 22 sind ausnahmsweise auch Gehölz- und Strauchpflanzungen zulässig.

5.7 Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen dieser Wege und Zufahrten, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5.8 Im Allgemeinen Wohngebiet ist mindestens je Baugrundstück ein Laubbaum (Obstbäume sind inbegriffen) zu pflanzen.

5.9 Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung Frischwiese Nr. I ist eine Frischwiese zu entwickeln.

5.10 Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung Frischwiese Nr. II ist die vorhandene Frischwiese zu erhalten.

5.11 Für die Pflanzungen im allgemeinen Wohngebiet nach Festsetzung 5.8 sind ausschließlich Arten, die in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02. Dezember 2019 (Abl./20, [Nr.9], S. 203) genannt werden, zu verwenden. Alternativ können für die Baumpflanzungen auch die folgenden Obstbäume verwendet werden:

Kulturapfel (Malus domestica) und
Kulturbirne (Pyrus communis).

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1 Die Flächen mit GFL sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber der Solaranlagen im Sondergebiet Photovoltaik der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Drößiger Straße" zu belasten.

6.2 Die Flächen mit LR sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Finsterwalde GmbH und der Betreiber der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen im Sondergebiet Solarenergie zu belasten. Die Leitungsrechte umfassen die Befugnis, unterirdische Stromleitungen und unterirdische Fernwärmeleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

7. Zuordnungsfestsetzung
§ 9 Abs. 1a Satz 2 i.V.m. § 135 a) bis c) BauGB

Ergänzend zu den auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB die Maßnahme auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung Frischwiese I dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Ergänzend zu den auf den Baugrundstücken im Sondergebiet Solarenergie durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB die Maßnahmen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Blühwiese und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Frischwiese II dem Sondergebiet Solarenergieanlagen zugeordnet.

Hinweis:
Den Verteilerschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 26.04.2000.

Stadt Finsterwalde
3. Änderung
Bebauungsplan "Drößiger Straße"

Satzungsfassung 08.10.2021

PLANGEBER
Stadt Finsterwalde
Stadtverwaltung / Fachbereich SBV

PLANTRÄGER
Stadtwerke Finsterwalde GmbH
03238 Finsterwalde Langer Damm 14

ÜBERSICHT

Geobasisdaten: © Geobasis-DE/LGB 2019