STADT FINSTERWALDE

BEBAUUNGSPLAN "OSTTANGENTE"

"Finsterwalder Sortimentsliste"

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
Arzneimittel und apothekenübliche Waren
Schnittblumen
Zeitungen, Zeitschriften
Sonstige zentrenrelevante Sortimente
Zoologischer Bedarf
Bekleidung, Wäsche
Schuhe, Lederwaren
Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
Spielwaren und Bastelartikel
Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren
Baby-, Kinderartikel
Sportartikel, Sportkleingeräte (inkl. Reit- / Jagd- / Angelbedarf)
Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung)
Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
Heimtextilien, Wolle, Stoffe, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel
Kunstgewerbe, Antiquitäten, Bilder, Rahmen
Uhren, Schmuck, Silberwaren
Foto- und Videoartikel
Optik / Hörakustik
Optische Erzeugnisse
Musikinstrumente, Briefmarken, Münzen
Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVDPlayer), Ton- und Bildträger, Multimedia
Computer
Geräte der Telekommunikation

Hinweise

Hinweis zum Immissionsschutz

Die der Planung zu Grunde liegende DIN 4109-1: 2018-01 kann auch bei der Stadt Finsterwalde, Schloßstraße 7/8, in 03238 Finsterwalde eingesehen werden.

Hinweis zur Gehölzschutzsatzung des Landkreises Elbe-Elster

Auf die "Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken" (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Elbe-Elster, Ausgabe Nr. 3 vom 27. Februar 2013) wird hingewiesen.

Planzeichenerläuterungen

Zeichnerische Festsetzungen

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Baumarkt (§ 11 BauNVO)
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- FG — Zweckbestimmung Freizeitgarten
- Straßenverkehrsfläche (mit Straßenbegrenzungslinie) (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- 0,2 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- BMZ 2,5 — Baumassenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 2 Abs.6 BbgBO)
- o — Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
- max. FH 110,00 — Maximale Firsthöhe (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- E4 — Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (mit Zuordnungsziffer) (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Bst. b BauGB)
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Gebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Ausserwohnbereichen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)
- Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

Hinweise

- Gashochdruckleitung
- nicht überbaubarer Schutzstreifen Gashochdruckleitung
- Bodendenkmal, vermutet
- Baumschutz nach Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster (Baumstandort nicht eingemessen)

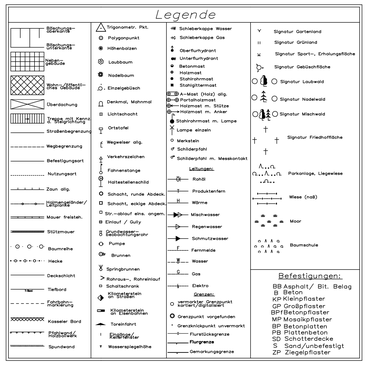
Nachrichtliche Eintragungen

- Bodendenkmal, festgestellt

Sonstiges

- Maßangabe in Meter

Plangrundlage



Textliche Festsetzungen (TEIL B)

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

1.1. In Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
Unzulässig sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.
Läden und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten der nebenstehend aufgeführten "Finsterwalder Sortimentsliste" sind unzulässig.

1.2. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" sind nur Betriebe des Baustoffhandels sowie Baumärkte in Form des Groß- und Einzelhandels mit folgenden Sortimenten zulässig: Baustoffe, Anstrichmittel, Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf inklusive Arbeitsbekleidung, elektrische Gartengeräte und Werkzeuge, Sanitärkeramik, Tapeten- und Bodenbeläge sowie Brennstoffe und Bau-Chemie. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Betrieben zugeordnet sind, sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.3. Die planerische Bezugshöhe für maximale Firsthöhen beträgt 109,00 m üNHN.

2. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

In den privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgarten, sind ausschließlich Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Zweck der Grünfläche dienen.
Je Grundstück ist nur ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Gartenlaube) mit folgenden Größen zulässig:
- bis 300 m² Grundstücksfläche: bis zu 20 m² Grundfläche,
- von 300 m² bis 500 m² Grundstücksfläche: bis zu 40 m² Grundfläche,
- von 500 m² bis 800 m² Grundstücksfläche: bis zu 50 m² Grundfläche,
- ab 800 m² Grundstücksfläche: bis zu 65 m² Grundfläche.

Es ist maximal einem Geschoss zulässig.
Ausnahmsweise ist auf den zusammengeführten Flurstücken 32 und 38 ein Gebäude mit einer Grundfläche von max. 105 m² zulässig.

3. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

3.1. In den Allgemeinen Wohngebieten müssen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm bei Errichtung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamtbauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, dass nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >45 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2: 2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung und gutachterlichen Bewertung vom 20.01.2022 des Büros GWJ, Cottbus, abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist (Begründung - Anlage 1).

3.2. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen auf den gekennzeichneten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Außenwohnbereichen" nur zulässig, wenn Sie in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) ausgeführt werden oder sie an der der "Osttangente" abgewandten Gebäudeseite orientiert sind.

3.3. Es können Ausnahmen von Festsetzung 3.1. und 3.2. zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße / Abschirmungen ausreichend sind oder die in der Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung und gutachterlichen Bewertung zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

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

4.1. Entlang der Osttangente sind beidseitig insgesamt 300 Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß Gehölzliste Nr. 1 zu pflanzen.

4.2. Auf der mit E 2 gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind je 50 m² Pflanzfläche 10 Heister gemäß Gehölzliste Nr. 2 und 40 Sträucher gemäß Gehölzliste Nr. 3 zu pflanzen.
Es sind mindestens drei Arten der Gehölzliste Nr. 2 (jeweils 33 % einer Art) und mind. fünf Arten der Gehölzliste Nr. 3 (jeweils 20 % einer Art) zu verwenden.

4.3. Auf den mit E 4 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist je 150 m² angefangener Fläche eine Gehölzinsel mit einer Größe von 45 m² mit folgenden Gehölzen anzulegen: 9 Heister gemäß Gehölzliste Nr. 2 und 36 Sträucher gemäß Gehölzliste Nr. 3. Die Bepflanzung soll je gekennzeichneter Fläche E 4 aus mindestens drei Baumarten und mindestens fünf Straucharten bestehen.
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche dieser Flächen sind als Krautsäume und Krautinseln durch Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern zu entwickeln.

4.4. In den Straßen Grenzstraße, Schacksdorfer Straße, Margaretenstraße, Klarastraße, Helenenstraße und Marienstraße sind insgesamt 35 Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) gemäß Gehölzliste Nr. 4 zu pflanzen.

4.5. Auf der mit E 6 gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind fünf Feldholzinseln mit einer Fläche von jeweils mindestens 200 m² mit folgenden Gehölzen anzulegen: 40 Heister gemäß Gehölzliste Nr. 2 und 160 Sträucher gemäß Gehölzliste Nr. 5.
Es sind mindestens drei Arten der Gehölzliste Nr. 2 (jeweils 33 % einer Art) und mind. 9 Arten der Gehölzliste Nr. 3 (jeweils 11 % einer Art) zu verwenden. Zwischen den einzelnen Gehölzgruppen ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Gras- und Staudenflur durch Einsaat von Wiesengräsern und -blumen zu entwickeln.

4.6. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist als geschlossener Gehölzbestand zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist Ersatz unter Verwendung von Arten aus den Gehölzlisten 1 bis 5 zu pflanzen.

Gehölzlisten

Gehölzliste 1

Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Alnus x spaethii	Purpurerle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
(Platanus acerifolia syn. P. x hybrida, P.hispanica)	Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus ssp.	Stadtulme

Gehölzliste 2

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus (Sorten)	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Gehölzliste 3

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Gehölzliste 4

Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Alnus x spaethii	Purpurerle
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus ssp.	Stadtulme

Gehölzliste 5

wie Gehölzliste 3 zuzüglich:

Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Frangula alnus	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 05.06.2020 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

Salzmann
öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin (Siegel)

2. Der Bebauungsplan "Osttangente", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (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. Die Bebauungspiansatzung "Osttangente", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Finsterwalde, den

Jörg Gampe
Bürgermeister (Siegel)

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Osttangente" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . . (AZ) erteilt.

Herzberg, den

Genehmigungsbehörde

5. Der Beschluss über den Bebauungsplan "Osttangente" 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 für die Stadt Finsterwalde bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Finsterwalde, den

Jörg Gampe
Bürgermeister (Siegel)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

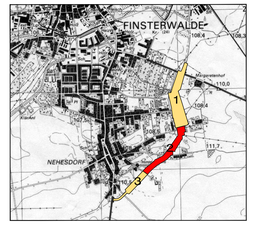
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (GVBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
i. d. F. d. Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 [Nr.03] ber. (GVBl. I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Übersicht der Teilpläne



Stadt Finsterwalde
Schloßstraße 7 / 8
03238 Finsterwalde

BEBAUUNGSPLAN "OSTTANGENTE"

5. ENTWURF (Blatt 2 von 3)

Maßstab 1 : 1.000 Stand: 14. Feb. 2022

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100