

NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

Teilbereich MI 2.1.1
MI
1,0
2,3
IV

Teilbereich MI 2.1.2
MI
0,7
2,3
IV

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den Teilbereichen MI 2.1.1 und MI 2.1.2 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe in den Teilbereichen MI 2.1.1 und MI 2.1.2 nicht zulässig sind.
- Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des MI 2.1.1 und MI 2.1.2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- Innerhalb des festgesetzten MI 2.1.1 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} gemäß DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilbereich MI 2.1.1	LEK tags 46 dB	LEK nachts 36 dB
----------------------	----------------	------------------

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente L_{eq} erfolgt nach der DIN 45691 Ausgabe 2006-12 Abschnitt 5.
- Nachstehende Referenz-Immissionsorte (IO) sind den Teilbereichen zugeordnet:

Teilfläche gem. Gutachten	Teilbereich gem. B-Plan	Bezugs-Immissionsorte für Teilbereich
TF 2	MI 2.1.1	IO 2 und IO 3
- Anlagen und Betriebe können Emissionskontingente L_{eq} von anderen Teilflächen übernehmen oder innerhalb derselben Teilflächen umverteilen.
- Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten auf den Mischgebietsflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

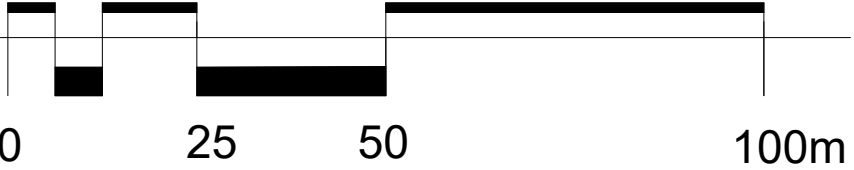
Nachrichtliche Übernahmen

- Für bauliche Maßnahmen an den Gebäuden und der Hofanlage der ehemaligen „Tuchfabrik Carl Schäfer“ auf dem Grundstück Oscar-Kjellberg-Straße 9 sowie Kirchplatz 11 (Wohnhaus) und Naundorfer Straße 3 und 4 (Wohnhaus) gelten die Auflagen der Denkmalschutzbehörden.
- Das Plangebiet wird vom Bodendenkmal Nr. 20266 (Mittelalterlicher Stadtkern von Finsterwalde) berührt. Alle erdbewegenden Baumaßnahmen bedürfen der Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde.
- Der Geltungsbereich des B-Planes liegt teilweise im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen „Gestaltungssatzung und Satzung zur Reduzierung der Abstandsflächen Stadtkern Finsterwalde“, festgesetzt durch Beschluss vom 25.04.2018 (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 6/2018), zuletzt geändert durch die 1. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung, festgesetzt durch Beschluss vom 23.11.2022 (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 12/2022).
- Der Geltungsbereich des B-Planes liegt teilweise im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, festgesetzt durch Beschluss vom 23.11.2005 (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 13/2005).
- Der Geltungsbereich des B-Planes liegt vollständig im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Innenstadt“ festgesetzt durch Beschluss vom 25.06.2003 (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 7/2003).

Hinweise

- Die der Geräuschkontingenterung zugrunde liegende DIN 45691 Ausgabe 2006-12 kann bei der Stadt Finsterwalde, Schloßstraße 7 / 8 in 03238 Finsterwalde eingesehen werden.
- Die Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013 ist bei der Ermittlung von Ausgleichs- und Kompensationspflanzungen im Zuge der Baugenehmigungsplanung zu beachten. Ausgleichs- und Kompensationspflanzungen sind auf kommunalen Grundstücken zu realisieren.

ORIGINALMASSSTAB 1 : 1000 (A1)



KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 13.02.2025 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 einwandfrei möglich.

Finsterwalde, den (Siegel) (Zwei U. Salzmann)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Nr. 33)

Planzeichenverordnung- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Nr. 33)

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Nov. 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Sept. 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

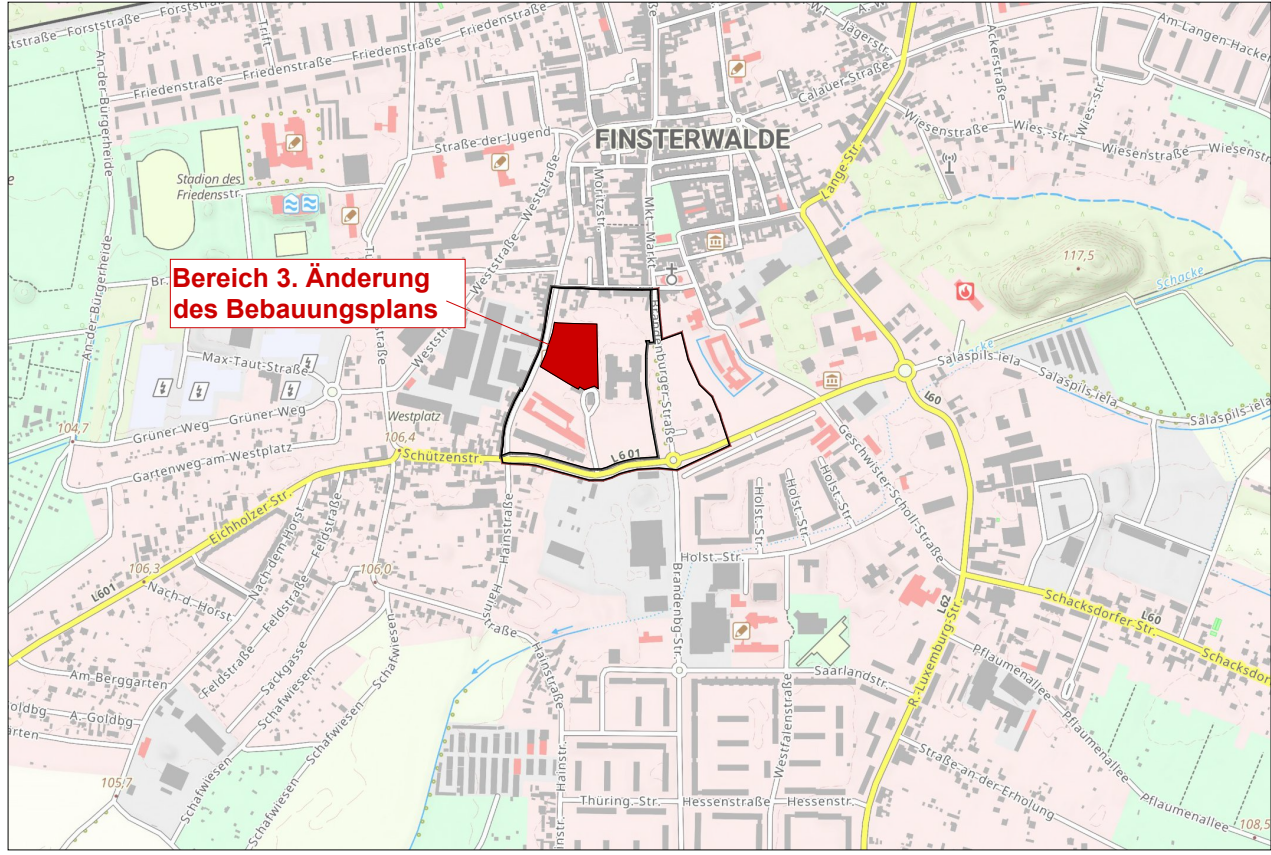
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004, (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich Brandenburger Straße"-Teil A wurde am 26.02.2025 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst..

Finsterwalde, den (Siegel) Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



TK 10, ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg <http://www.geobasis-bb.de>

Stadt

Finsterwalde

Bebauungsplan

"Westlich Brandenburger Straße" Teil A

3. Änderung

Entwurf

Stand 19. März 2025

Plangeber
Stadt Finsterwalde
Fachbereich Stadtplanung

Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde

Bonnakenstr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

3. ÄNDERUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des BauGB, § 6 der BauNVO)

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des BauGB, § 16 der BauNVO)

- 1,0** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 2,3** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 des BauGB, § 23 der BauNVO)

Baugrenze

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans**
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten bzw. der Teilbereiche**
- MI 2.1.1** Bezeichnung der Teilbereiche
- 3,0** Bemaßung in Metern

HINWEIS

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Ursprungsplan)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans**

PLANGRUNDLAGE

