

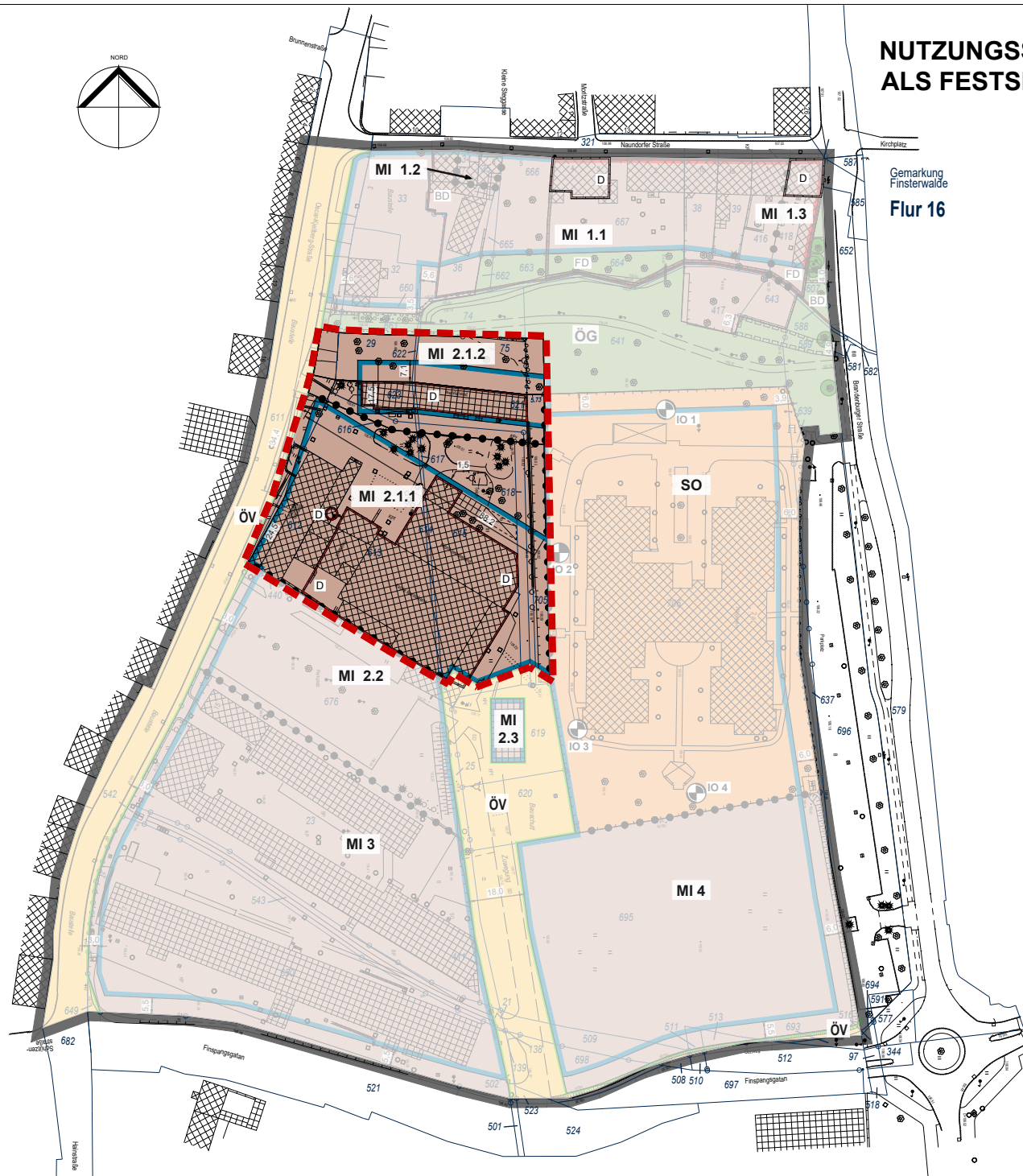
NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

Teilbereich MI 2.1.1

MI
0,7
2,3
IV

Teilbereich MI 2.1.2

MI
0,7
2,3
IV



PLANZEICHENERKLÄRUNG 3. ÄNDERUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des BauGB, §§ 4,6 und 11 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
- Bemaßung in Metern

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 Plangebietes sind in den entsprechenden Teilbereichen nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.

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

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente LEK erfolgt nach der DIN 45691 Ausgabe 2006-12 Abschnitt 5.

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 LEK 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, Fugenverguss, 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 Denkmalschutzbehörde.
- 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).

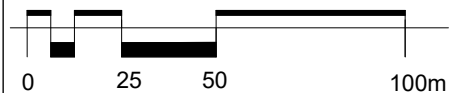
Hinweise

- Die der Geräuschkontingentierung zugrunde liegende DIN 45691 Ausgabe 2006–12 kann bei der Stadt Finsterwalde, Schloßstraße 7 / 8 in 03238 Finsterwalde eingesehen werden.

PLANGRUNDLAGE

Legende Bestand		

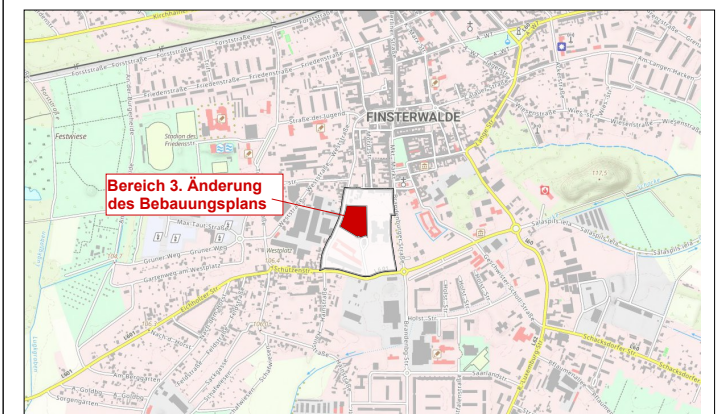
ORIGINALMASSSTAB 1: 2000 (A3)



RECHTSGRUNDLAGEN

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

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist



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

Stadt Finsterwalde

Bebauungsplan "Westlich Brandenburger Straße" Teil A 3. Änderung

Stand 23. Januar 2025, VORENTWURF

Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde

Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

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