



**PLANTEIL B**  
**Tatliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 26 "Lindenstraße-Süd", 1. Änderung**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 1.1 Art der baulichen Nutzung  
 1.1.1 Gewerbegebiete  
 In Gewerbegebiet richtet sich die Zulässigkeit der Nutzung, sofern nichts anderes bestimmt ist, nach § 8 Abs. 2 u. 3 BauNVO.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO  
 In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind Betriebsarten, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg in der Abstandsklasse I-III aufgeführt sind, nicht zulässig.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO  
 In Gewerbegebiet GE 5 sind Betriebsarten, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg in der Abstandsklasse I-II aufgeführt sind, nicht zulässig.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO  
 In Gewerbegebiet sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig: Einzelhandelsrichtungen mit einer Verkaufsfläche von über 400 m².  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO  
 1.1.2 Industriegebiete  
 In Industriegebiet richtet sich die Zulässigkeit der Nutzung, sofern nichts anderes bestimmt ist, nach § 9 Abs. 2 u. 3 BauNVO.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO  
 In Industriegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO  
 In Industriegebiet GI 1 sind Betriebsarten, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg in der Abstandsklasse I-III aufgeführt sind, nicht zulässig.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO  
 In Industriegebiet GI 2 sind Betriebsarten, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg in der Abstandsklasse I-II aufgeführt sind, nicht zulässig.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO  
 1.2 Höhe der baulichen Anlagen  
 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf den Mittelwert der in der Planunterlagen vermerkten Höhenangaben der Geländeoberfläche auf dem Grundstück des Vorhabens, ist keine vermerkt, gilt als Bezugshöhe 41 Meter ü. NN (NN = NN = 0,15).  
 § 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO  
 Die zulässige Bauhöhe der baulichen Anlagen darf für untergeordnete technische Außenbauten geringfügig sowie für Lüftungsröhre und Schornsteine überschritten werden.  
 § 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 2 BauNVO  
 1.3 Nebenanlagen  
 Nur die für die Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksanteile in den Baugebieten zulässig.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO, § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO

**2. Bauanordnungsrechtliche Gestaltungs- und örtliche Bauvorschriften**  
 2.1 Einfriedigungen  
 Einfriedigungen von Grundstücken sind als Zäune auszuführen.  
 § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgO  
 2.2 Werbeanlagen  
 Werbeanlagen sind nur für Betriebe im Plangebiet, an der Stelle der Leistung und in den Bereichen der Knotenpunkte der Planstraße zur Lindenstraße als Sammelaufsteller, zulässig.  
 § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgO  
 Werbeanlagen an und auf Gebäuden dürfen eine Höhe von 1,50 Metern nicht überschreiten.  
 § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgO  
 2.3 Abstandflächen  
 Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen mit feuerbeständigen Wänden, die sich ohne Öffnungen gegenüberliegen, ist ein Abstand von 3 und mehr Metern zulässig.  
 § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 2 BbgO

**3. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf erforderliche Wegeverbindungen unversiegelt zu belassen und zu begrünen.  
 Pflanzfläche ist je angelegene 500 m² Fläche ein großkroniger Laubbäum (STU 12-14) gem. Pflanzliste zu pflanzen.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  
 Auf der in der Planzeichnung entsprechend dargestellten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 1 sind insgesamt 17 hochstämmige Laubbäume (STU 14-16) gem. Pflanzliste zu pflanzen.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  
 Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 10 hochstämmige Laubbäume (STU 16-18) gem. Pflanzliste zu pflanzen.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  
 Fensterlose Fassaden von Gebäuden, die länger als 20m sind, sind mit Pflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  
 An den östlichen und westlichen Grenzen der Baugrundstücke sind Pflanzstreifen von mind. 2,5 m Breite anzulegen. Diese sind mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu begrünen.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

**4. Nechtliche Übernahmen**  
 Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals "ungeschichtliche Siedlung".  
 § 9 Abs. 6 BauGB, § 8 BbgO  
 Das Plangebiet liegt im Bereich des Bergwerkes "Struktur Fürstenwalde".  
 § 9 Abs. 6 BauGB

**5. Hinweise:**  
 Die Pflanzlisten sind Vorschläge. Sie sind in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und in der Begründung enthalten.

**Präambel**  
 Satzung auf der Grundlage der §§ 3 und 28 Abs. 2 Ziff. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) über die

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Lindenstraße-Süd",**  
 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), unter Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 81 Abs. 10 Brandenburgische Bauordnung (BbgO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. Bbg 2003, Teil I, S. 210 ff.) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 2008 (GVBl. Bbg 2008, Teil I, S. 172 ff.).

Der Satzung ist eine Begründung und eine zusammenfassende Erklärung beigelegt.



**Legende** Bebauungsplan Nr. 26 "Lindenstraße-Süd", 1. Änderung

- Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 8 BauNVO)
- Industriegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. Art, Maß der Nutzung oder Baugebiete/-teile (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 od. 2 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Baugebiet mit Nr.: GE = Gewerbegebiet, GI = Industriegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, § 8 u. 9 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

GI 1			Zulässige Höhe baulicher Anlagen
GRZ	OK	20	OK = Oberkante in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8			Baugrund der Höhe baulicher Anlagen
	GOK		GOK = Geländeoberkante (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Bemaßung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**Nachrichtliche Übernahmen**  
 Leitungsr. E = Elektrizität, G = Gas, M = Telekommunikation (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Verfahrensvermerke**  
 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 11. Dezember 2008.

Fürstenwalde, den ..... Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurde beigelegt.

Fürstenwalde, den ..... Der Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Fürstenwalde, den ..... Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden.

Fürstenwalde, den ..... Der Bürgermeister

**Katastervermerk**  
 Die verwendete Flurstückstafel enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 15. Oktober 2008 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten geometrischen Bestandteile einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Fürstenwalde, den ..... Der Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 26 "Lindenstraße-Süd" 1. Änderung**

Stadt Fürstenwalde Spree

Stand: 2009-02-20  
 Maßstab (A0): 1 : 1000  
 Satzung

Stadt Fürstenwalde  
 Am Markt 4-6  
 15517 Fürstenwalde/Spree  
 Fachbereich Stadtentwicklung  
 Fachgruppe Stadtplanung  
 Tel.: 03361/557-0  
 Fax: 03361/557-564  
 e-mail: stadtplanung@fuerstenwalde-spree.de

0 25m 50m 75m 100m