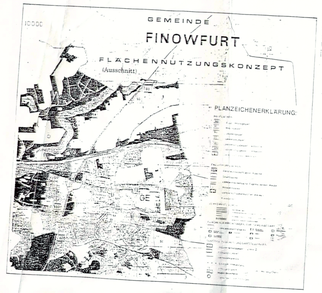

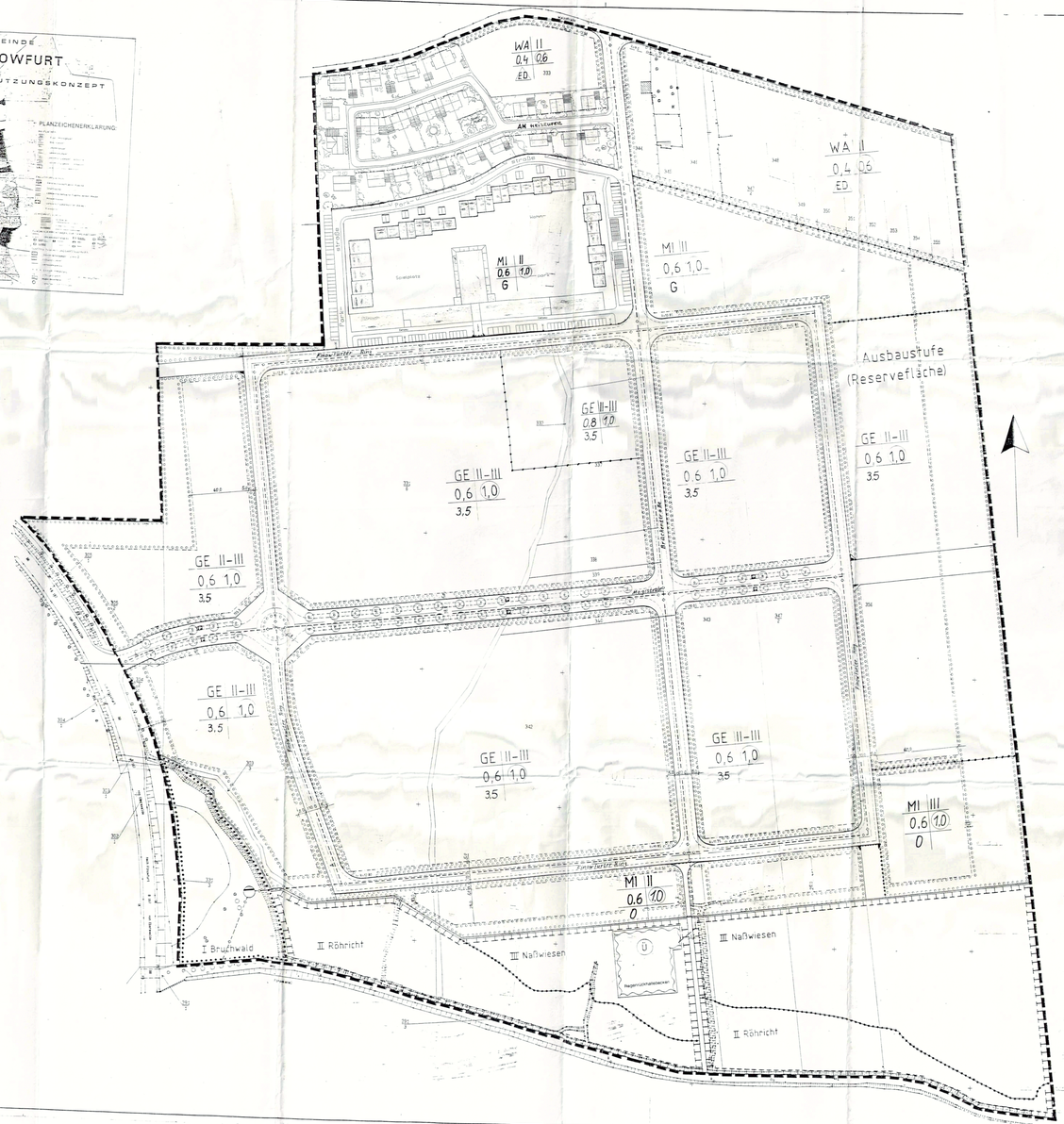

Planfestsetzungen

1. Gewerbegebiet
1.1 § 1 Abs. 4 BauNVO
In dem Gewerbegebiet (GE) sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO.

2. Mischgebiet
2.1 § 1 Abs.5 BauNVO
In dem Mischgebiet (MI) sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
Nicht zulässig sind Tankstellen nach § 6 Abs.2 Nr.7 BauNVO.

3. Wohngebiet
3.1 § 1 Abs.6 BauNVO
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausnahmsweise zulässig
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- je zehn nur Einzel- und Doppelhäuser mit Dachneigungen von 30% bis 40% zulässig.

4.Im Gewerbegebiet (GE) und im Mischgebiet (MI) südlich der Walzwerkstraße sind von der anrechenbaren Grundstücksfläche ein Anteil von 20% als Grün- und Freiflächen planerisch anzulegen und zu unterhalten, die gestalteten Freiflächen müssen dabei 20 % Gehölzflächen gemäß Planzliste 2 und 4 enthalten.

Im Mischgebiet (MI) nördlich der Finowkanals sind von der anrechenbaren Grundstücksfläche ein Anteil von 30% als Grün- und Freiflächen nachzuweisen, hiervon müssen 20% als Naßwiesenflächen erhalten werden. Dieser Naßwiesenanteil ist durch geeignete Maßnahmen vor unerwünschtem Betreten zu schützen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes (MI) gepflanzter bzw. Schutzflächen der gegeben- und bmsennechen Naßwiesen am Finowkanal sind Bodenaufträge ausgeschlossen und Beeinträchtigungen der Vegetationsschicht infolge Betretens zu vermeiden.
Gehölze und Bäume gemäß Planzliste 3 und 4.

5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.
Der Naturraum am Finowkanal ist zu erhalten.
Schutzgebiet I - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB
Diese Flächen sind mit Bruchwäldern an der Kahnfuhrbrücke so zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen infolge Bauabläufen zu schützen.
Schutzgebiet II - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
Durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen, Ergänzung des Gehölzbestandes durch weitere Arten, ist der Bruchwald in seiner Artenvielfalt weiter zu entwickeln. Bei Ergänzungen sind Gehölze und Bäume gemäß Planliste 3 für die Bepflanzung auszuwählen.

Schutzgebiet III – Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
- Die Flächen mit Nährstoffgehalten ist als Biotop zu erhalten und soll mit Ausnahme des vorgesehenen Zuganges zum Kahnweg am Finowkanal keinerlei Durchwegung erhalten.

Schutzgebiet III – Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Die Flächen sind mit einzelnen- und einsennreichen Naßwiese ist als Biotop zu erhalten. Die Flächen sind mit einzelnen Strauchgruppen im nördlichen Wiesenteil soll zur ökologischen Bereicherung des Biotopes angelegt werden. Die Naßwiesen sind durch geeignete Maßnahmen vor weiter Landschaftsentwässerung zu schützen.

Innerhalb des Naßwiesenteils erfolgt die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens.

6. Ersatzmaßnahmen
Nach der prognostischen Berechnung zur Eingriffsbewertung (hilfsweise ermittelt nach Naturschutz und Landschaftspflege in Nordrhein-Westfalen, Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, Dortmund 1986) beträgt 6.000 qm Ersatzfläche bei der Abgrenzung der Kompensationsflächen.
Ersatzgebiet I – Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
Ersatzgebiet II – Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Ersatzgebiet III – Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Ersatzgebiet IV – Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Ersatzgebiet V – Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgartenzonen mit einer Tiefe von 5,0 m der Baufluchten sind an allen Straßen und internen Erschließungsstraßen mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen heimischer Laubbäume gemäß Planzliste 1 entsprechend der festgesetzten Flächen zu versehen. Hierbei ist ein Pflanzabstand von 15 m zwischen der einzelnen Bäumen einzuhalten. Das Pflanzloch ist ebenfalls mit Bäumen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen und mit wie die zugeordnete Mittelinsel gärtnerisch zu gestalten. Für alle anderen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher gilt Planzliste 2 und 4.

8. Verkehrsflächen
Für die Anlage der internen Erschließungsstraßen gelten die Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt) und werden gemäß EAE 85 festgelegt; im Bereich der Bundesstraße 167 ist ein Anbauverbot mit einer Tiefe von 20 Metern bezogen auf die Grundgrenze im Bereich der Bundesstraße 167 und zu den Baufluchten; keine Ein– bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr.4 und 11 BauGB zulässig.

Das Profil der Anbindungsstraße an die B 167, mit insgesamt 18,0 Metern Regelquerschnitt bildet sich aus einer Fahrbahnbreite von 6,5 m und beidseitig je 1,5 m Gehweg, 1,0 m Radweg, 0,75 m Sicherheitsstreifen – der für die Baumpflanzungen zur Verfügung steht – und 2,5 m Längsbaumzreifen.

Die Nord– Süd– Straße mit Anbindung an die Walzwerkstraße hat eine Profilbreite von 12 m, bis einer Fahrbahnbreite von 6,5 m bei beidseitig je 2,0 m Geh– Radweg und 0,75 m Sicherheitsstreifen.

Das Profil der zusätzlichen Ringerschließung und sonstiger Straßenflächen mit insgesamt 10,0 Metern Regelquerschnitt bildet sich aus 6,0 m Fahrbahnbreite und beidseitig je 2,0 m Geh– Radweg.

Der direkte Anschluß der Nord–Süd–Trasse zum Finowkanal wird als befestigter Fahrspur mit 3,0 m als Geh– und Radweg angelegt.

9. Flächen für Stellplätze
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze unzulässig.
Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der durch Baugrenze bzw. Bauline umfahrenen Baufluchen anzuegen.

10. Sonstige Festsetzungen
Nicht überbaute Flächen, insbesondere Lagerplätze sind mit einer dichten, 1,6 m hohen Heckenpflanzung zu umgeben, soweit sie nicht durch Gebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Gebäuden abschirmt sind.
Gehölze gemäß Pflanzliste 4

Pflanzliste

Gehölzliste zur Festsetzung in Bebauungsplan

1. Straßenbäume (auf Erschließungsstraßen)

Esche, (Fraxinus excelsior)
Stiel-Eiche, (Quercus robur)
Hainbuche, (Carpinus betulus)

sowie

Winterlinde, (Tilia cordata)
Spitzahorn, (Acer platanoides)
Baumhasel, (Corylus colurna)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Vogel-Kirsche, (Prunus avium plena)

2. Bäume der freiflächen der Grundstücke außerhalb der Straßen

Birke, (Betula pendula)
Kieter, (Pinus silvestris)
Stiel-Eiche, (Fraxinus ornus)
Walnuß, (Juglans nigra)
Eberesche, (Sorbus aucuparia)
Holzer-Kirsche, (Prunus serrulata)

Obstbäume, vorzugsweise Kernobst

3. Bäume auf den freiflächen in südlichen Niederungsbereich:

Schwarzerle, (Alnus glutinosa)
Esche, (Fraxinus excelsior)
Stiel-Eiche, (Quercus robur)
Silber-Weide, (Salix alba)
Zaunwicke, (Vicia sepium)
Feuerdorn, (Pyracantha coccinea)
Heckrose, (Rosa glauca)
Hundsrose, (Rosa canina)
Korbweide, (Salix purpurea)
Schneeball, (Viburnum farreti)
Wolliger Schneeball, (Viburnum lantana
Eibe, (Taxus baccata)

zusätzlich in südlichen Niederungsbereich:

Haselnuß, (Corylus avellana)
Holunder, (Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen, (Euonymus europaeus
Seidelbe, (Daphne mezereum)

Zeichenerklärung der Festsetzungen/Eintragungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Absatz 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BBauG, §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO.)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

- (2) GFZ = Geschoßflächenzahl
- 0,6 GFZ = Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- 3,5 BMZ = Baumassenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO)

- o — ohne Bauwesen
- G — geschlossene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bauline
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Geh– bzw. Radweg
- Fahrbahn
- Öffentliche Parkflächen
- bereich ohne Ein– und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung von Abwasser und für die Ablagerung von festen Abfallstoffen sowie für Anlagen zur Verwertung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBauG)

- Abwasser
- Abwasserleitung unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.
(§ 9 Abs. 1 BBauG)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen: Bäume

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

- Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ Abs 6 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen: Zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bestandseintragungen

- Flurgrenze
- 324 Flurstücksnummer
- Böschung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise / Baugrenze	

Alle Winkelangaben in gon, alle sonstigen Angaben in m.

- Garagen
- Stellplatze
- Gebäude

Zusätzliche Textfestsetzungen

- **MI-Gebiete:**
1. abweichende offene Bauweise.
Abweichend von den Festsetzungen des § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Gebäudelänge 60 m nicht überschreiten.
2. Ausnahmsweise sind in Abweichung von § 2 Abs. 4 BbgBO Dachgeschosse dann als Vollgeschosse zu rechnen, wenn bei Einhaltung aller übrigen Festsetzungen
die Fläche der Gebäude
bei zulässiger II-geschossigkeit 12 m über Gelweg und
bei zulässiger III-geschossigkeit 14 m über Gelweg nicht überschreitet.
3. Im nordwestlichen Mischgebiet, begrenzt durch, Brückenstraße, Parkstraße und Finowfurter Ring sind ausschließlich die ausgewiesenen Gebäude, Stellplätze und Garagen zulässig. Anlagen zur Spielplatz– und Kleingartenerstellung sind zulässig.

- **WA-Gebiete:**
Im nordwestlichen WA-Gebiet, Am Heidewinkel, (außer Flurstück 333) ist die Zufahrt nur über die Anliegerstraße zulässig.
Die zweigeschossige Bauform der Gebäude ist einzuhalten.
Garagen sind nur wie in 3BP vorgegeben zulässig.
Die Anlagen des Spielplatzes sind zulässig.

- **GE-Gebiete:**
Im nordwestlichen GE zu WA (westlicher Teil des Gewerbeparks) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
Der Lärmpegel in den ausgewiesenen WA– und Mischgebieten darf tags 55 db(A) und nachts 40 db(A) nicht überschreiten. Sich ansiedelnde Betriebe haben ggf. entsprechende Maßnahmen vorzusehen.
Nicht zulässig sind Tankstellen.

Bei Neubebauung und Umnutzung des Gewerbe– und Mischgebietes sind die Gebäude so anzuordnen, daß eine Berücksichtigung der Abstandserfordernisse im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) durch ungehinderte Schallausbreitung eingehalten.

- **Grünordnerische Festsetzungen:**
1. Begrünte Flächen sind zu erhalten.
2. Ausnahmsweise darf der straßenbegleitende Grünstreifen von 5 m auf 2 m reduziert werden, wenn die dadurch entfallende begrünte Fläche innerhalb des Grundstückes an anderer Stelle ausgeglichen wird.
Ist dies nicht möglich, ist der Ausgleich in Abstimmung mit der Gemeinde auf einem anderen Grundstück vorzunehmen. Der ermittelte Umfang dieser Ausgleichsmaßnahmen muß dem Mehrbedarf der Fläche der in Anspruch genommenen örtlichen Straßen entsprechen und bei Eröffnen des Bauantrages nachgewiesen werden.

Bebauungsplan Nr. 02
Gemarkung Finowfurt
Flur 1
Flurstücke: 305/5, 305/2, 303/3, 331/6, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 342, 343, 347/2, 356 und 341

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 zuletzt geändert durch G.V. Nr. 7 1990 (BGBl. I, S. 1093) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) sowie der Planzeichenverordnung (Planzv.) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) sowie der Bauordnung für die Länder Brandenburg, Sachsen, Sachsen–Anhalt, Thüringen und Brandenburg in der Fassung vom 20.07.90 (GBl I S. 929)

Die vorliegende Planfassung des Bebauungsplanes entspricht im Geltungsbereich den Anforderungen des § 1 der Planzv. 90.

Finowfurt, den 17.12.91

Land Brandenburg
Landkreis Eberswalde
(Siegel)

Die Übereinstimmung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 17.12.91 überein.

Eberswalde, den 17.12.91

Land Brandenburg
Landkreis Eberswalde
(Siegel)

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Eberswalde, den 17.12.91

Land Brandenburg
Landkreis Eberswalde
(Siegel)

Die Gemeindevertretung hat am 26.04.1995 die Auslegung dieser Planes beschlossen, dieser Beschluß ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 04.04.1995 erfolgt (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Finowfurt, den 13.11.91

(Bürgermeister)
(Ratsmitglied)
(Siegel)

Dieser Beschluß wurde am 04.12.91 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Finowfurt, den 27.11.91

(Siegel)

Dieser Plan hat nach Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.04.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.1995 bis 05.06.1995 öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeit wurde am 27.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Finowfurt, den 27.11.91

(Siegel)

Dieser Plan wurde von der Gemeindevertretung am 15.05.95 als Satzungsbeschlossen. (§ 10 BauGB).

Finowfurt, den 27.11.91

(Bürgermeister)
(Ratsmitglied)
(Siegel)

Dieser Plan wurde mit Verfügung vom 26.06.96 genehmigt (§ 11 BauGB).

und Brandenburg
Ministerium f. Stadtentw., Wohnen u. Verkehr
Referat Planungsrecht

I.A. LIEBENTAL
im Auftrag

Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die der Planverfasserbindlich wird, ist am 17.10.96 erfolgt (§ 12 BauGB).

Finowfurt, den 27.11.91

Bürgermeister
(Siegel)

Dieser Plan einschließlich der Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 16.10.97 zu Satzung beschlossen.

Finowfurt, den 27.11.91

Bürgermeister
(Siegel)

GemeindeFinowfurt
Bebauungsplan 02
Änderung August 95
Gewerbepark Finowfurt
Maßstab 1: 1.000

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassungvom 12.12.1986

Benutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (bekannt durch Anlage 1 Kapitel XI, Abschnitt II Nr.7 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990)

Die Gemeindevertretung hat am 26.04.1995 die Änderung dieser Planes beschlossen, die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang am 04.04.1995 erfolgt (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Finowfurt, den 04.05.1995 (Siegel) Amtsdirektor

Der Entwurf der Planänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, hat in der Zeit vom 05.05.1995 bis zum 05.06.1995 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Auslegung ist am 04.04.1995 durch Aushang erfolgt. Anregungen und Bedenken wurden während der Auslegungszeit nicht vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden, deren Belange durch die Änderung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 27.04.1995 durch Aushang seit 26.04.1995 im Amtsblatt Finowfurt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Textlichen Festsetzungen (Ziffer 5 Schutzgebiete) wurden mit Schreiben vom 24.04.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert vorgelegt.

Finowfurt, den 04.05.1995 (Siegel) Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.8.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Finowfurt, den 04.09.1995 (Siegel) Amtsdirektor

Die Änderung der Bebauungsplanes wurde vom Landkreis Verwaltung am 30.8.1995 durch satzungsändernden Beschluß beschlossen. Die Entscheidung wurde mit gleichem Beschluß gebilligt.

Finowfurt, den 04.09.1995 (Siegel) Amtsdirektor

Die Genehmigung der Änderung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.10.1995 – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

Potsdam, den 1995 (Siegel) Amtsdirektor

Die Erteilung der Genehmigung durch die die Änderung rechtskräftig wird, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 3.11.1995 im Amtsblatt Finowfurt Nr. 6/95 vom 6.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Bei der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Bestimmungen § 39 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Änderung ist nach ihrer Bekanntmachung am 12.12.1995 in Kraft getreten.

Finowfurt, den 3.1 1996 (Siegel) Amtsdirektor

Aufgestellt:
Finowfurt, den
Rat der Gemeinde Finowfurt,
1303 Finowfurt/ Kreis Eberswalde

Entwurf
Martin–Pächter Dipl.Ing. Architekten Stadtplaner
Ermsler Straße 40 1000 Berlin 10 Tel 030–8618046

Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.11.97 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Rates der Gemeinde nur Beschluß vom: 13.12.97 erhalten.

Finowfurt, den 23.12.1997

Rat der Gemeinde Finowfurt,
1303 Finowfurt/ Kreis Eberswalde

Bürgermeister

12.12.97 02/97