

# BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung

## Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt Teilgebiet 4 A (5/6)

### Anlage 2

#### Zentrenrelevante Sortimente

##### a) zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürombedarf

##### b) übrige zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Beleuchtungsartikel
- Haushaltsgegenstände
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beepflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und Fahrradzubehör
- sonstiger Fachhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
- Antiquitäten und Gebrauchswaren

### Verfahrensmerkmale im Rahmen eines erweiternden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „IGG Forst-Süd, Teilgebiet 4A (5/6)“

#### Öffentliche Auslegung im Rahmen eines erweiternden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 03.11.2006 wurde der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes „IGG Forst-Süd, Teilgebiet 4A (5/6)“ im Rahmen eines erweiternden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB gefasst. Rechtsgrundlage der Öffentlichkeitsauslegung ist § 13 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „IGG Forst-Süd, Teilgebiet 4A (5/6)“ abschließlich der Begründung hat in der Sitzung vom 22.08.07 bis einschließlich 27.08.07 in der Stadtverordnetenversammlung Forst (Land) 2. Ordnung ausgestellt.

Jürgen Goldschmidt  
Hauptamtlicher Bürgermeister

#### Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Forst (Land) hat in ihrer Sitzung am 02.10.07 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „IGG Forst-Süd, Teilgebiet 4A (5/6)“ im Rahmen eines erweiternden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB gefasst.

Jürgen Goldschmidt  
Hauptamtlicher Bürgermeister

#### Anderungsmerkmal

Hierdurch wird beschieden, dass der vorliegende Plan dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Forst (Land) vom 02.10.07 entspricht und nach durchgeführtem genehmigtem Aufwandsverfahren die Öffentlichkeitsauslegung im Rahmen eines erweiternden Verfahrens ordnungsgemäß abgeschlossen ist.

Jürgen Goldschmidt  
Hauptamtlicher Bürgermeister

#### Inkraftsetzung

Die abschließende Veroffentlichung zur Inkraftsetzung des Bebauungsplanes „IGG Forst-Süd, Teilgebiet 4A (5/6)“ erfolgte am 21. Dezember 2007 im Amtsblatt für die Stadt Forst (Land).

Jürgen Goldschmidt  
Hauptamtlicher Bürgermeister

### Textliche Festsetzungen

- Der Streifen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze ist bei einer Breite bis zu 5 m zu ca. 60 % mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Ist dieser Streifen breiter als 5 m, so sind diese Flächen, wenn sie an geplante oder vorhandene Gehölzbestände grenzen (z.B. Domsdorfer Kirchweg, geplanter Grünschutzgrün), nur zu ca. 40 % wie oben beschrieben, zu begrünen. An der Domsdorfer Straße sind ca. 50 % dieser Flächen wie vor zu begrünen (Anlage 1, Pflanzliste).
- In unmittelbarem Bereich von Einmündungen von Straße und Einfahrten sind Gehölze, die die Sicht auf den fließenden Verkehr beeinträchtigen können, nicht zu verwenden.
- Als Straßenbäume sind mittel- bis großkrönige Arten Entsprechend der beigefügten Liste in Abstimmung mit den Belangen der Verkehrssicherheit, der Straßenraumgestaltung und der Stadttechnik vorzusehen.
- Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweilige angrenzende Verkehrsfläche. Die maximalen Gebäudehöhen gelten nicht für Schornsteine und untergeordnete Dachaufbauten.
- Bei Errichtung ebenerdiger Stellanlagen ist auf diesen pro 10 Parkstellplätze mindestens ein hochstamiger Baum entsprechend der beigefügten Pflanzliste (Anlage 1) zu pflanzen.
- Legenplätze und Betriebsgrundstücke sind unter Berücksichtigung der Forderungen unter Punkt 1 zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit einer mind. 1,80 und höchstens 2,120 hohen Einriedung anzugrenzen.
- Zur Fassadenverkleidung und Dacheindeckung dürfen Materialien, welche Bestandteile absondern können, die Krankheiten erzeugen, nicht eingesetzt werden.
- Einzelhandelsbetriebe mit den in der Anlage Nr. 2 aufgelisteten Sortimenten (zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung und übrige zentrenrelevante Sortimente) werden ausgeschlossen.

### Hinweise

- Im Falle eines neuen Gleisanschlusses an das Bahngleis westlich des B-Plangebietes IGG Forst-Süd, Teilgebiet 4A (5/6) ist auf der Grundlage des § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes die Erforderlichkeit eines Planfeststellungsverfahrens zu prüfen. Hinsichtlich neuer Anschlüsse und Ausweichmaßnahmen ist die Notwendigkeit eines Planänderungsverfahrens zum ggf. Zeitpunkt zu prüfen.
- Die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg in der Fassung vom 06.06.1995 (Anlage zur Begründung des Bebauungsplans) ist Bestandteil des Bebauungsplans. Es werden außerdem übernommen die Ziffern 2.2.2.4 und 2.2.2.5 der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1995, die für bestimmte Anlagearten den geforderten Abstand um ein bzw. zwei Abstandsklassen verringern, sofern es sich bei dem zu schützenden Gebiet nicht um ein reines Wohngebiet handelt. Betriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre Unbedenklichkeit im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2009 (BGBl. I S. 3316)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 33), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über die Naturschutz- und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Mai 2004 (GVBl. I S. 300), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 1474)
- Brandenburgische Bauordnung (BauBO) vom 15. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 1474)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2006 (BGBl. I S. 1757, 2787), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2009 (BGBl. I S. 3316)

Der katastermäßige Bestand (Stand März 1992) sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschiedigt.

Forst, den 01. Mai 1992  
Die Über einstimmung mit der Planart wird bescheinigt  
Vermessungsamt Werschnitzitz  
Luisenstraße 240  
0-7570 Forst/Lausitz  
Telefon 76 91

### Planzeichenerklärung gem. Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90

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

- gewerbliche Bauflächen
- GE Gewerbegebiet gem. § 9 BauNVO
- GI Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
- BMZ Baumaschinenpark gem. § 21 BauNVO
- GFZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschosflächenzahl entspr. § 20 (2) BauNVO
- FH Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe) bezogen auf die vordere öffentliche Straße
- hörmische Ziffer z. B. II Zahl der Vollgeschosse entspr. § 30 (1) BauNVO als Höchstgrenze

#### Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- offene Bauweise gem. § 22 (1 und 2) BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 (1) und 3) BauNVO

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) / Versorgungsanlagen

- unterirdische Gasrohrleitung
- Rückbau vorhandener Elektrotrasse (20 kV)
- Gasreglerstation

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

- Grünfläche (öffentlich)
- Geplanter-Grünschutz-Gürtel

#### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Festsetzung Nr. 8
- Anpflanzen von: Bäumen, Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhalten von: Bäumen, Sträuchern

#### Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 16 Abs. 5 BauNVO)

#### Bodendenkmal

Bodendenkmal Nr. 120285 „Bronzezeitliche Siedlung und Urnengräberfeld der Lausitzer Kultur“

#### Altlastenflächen

- A (1) Name: Komplexstandort Tierproduktion Noßdorf  
Altlastennummer 012371 1048  
Koordinaten (ETRS 89): RW 3474 225, HW 5729 835
- A (2) Name: Bauschuttanlage Domsdorfer Kirchweg  
Altlastennummer 012371 2001  
Koordinaten (ETRS 89): RW 3474 229, HW 5729 744

### Aufstellungsverfahren

#### Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.04.91 beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 03.05.91 bekräftigt.

Forst, 27.05.92  
Stadtvorstandsvorsitzender Bürgermeister der Stadt Forst

#### Entwurf

Für den Entwurf zeichnet verantwortlich:  
Stadtvorstandsvorsitzender Dezernat Bau- u. Wohnungswesen

#### Entwurfsbearbeitung: COPLAN GmbH Calbus

#### Bürgerbeteiligung/Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 17.03.92. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte ab Febr. 1992 auf der Grundlage des Vorentwurfes.

Forst, 27.05.1992  
Stadtvorstandsvorsitzender Dezernat Bau- u. Wohnungswesen

#### Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit Begründung und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung Forst am 26.08.92 beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte vom 20.10.92 bis 28.11.92. Die Bekanntmachung hierzu am 2.10.92 in der Amtsblatt der Stadt Forst.

Forst, 27.05.1992  
Stadtvorstandsvorsitzender Bürgermeister der Stadt Forst

#### Beschluß über den Bebauungsplan

Dieser Bebauungsplan wurde nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken von der Stadtverordnetenversammlung Forst in ihrer Sitzung am 05.02.93 gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen und seine Begründung beigefügt.

Forst, den 10.02.93  
Bürgermeister der Stadt Forst

#### Genehmigung des Bebauungsplans

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung wird hiermit erteilt.

Calbus, 25.3.93  
Landesamt für Bauwesen, Bauwirtschaft, Wohnungswesen

#### Inkraftsetzung

Satzung und Genehmigung dieses Bebauungsplans wurde am 16.09.93 ordentlich bekanntgegeben. Die Satzung tritt damit in Kraft.

Forst, 22.04.93  
Bürgermeister der Stadt Forst

- 53a -



Übersicht M. 0 500 1000

### Bebauungsplan

Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt Teilgebiet 4 A (5/6)

M. 1:1000 Entwurf

Fassungsdatum: 03. Januar 1992  
Modifikationen im Oktober 2007