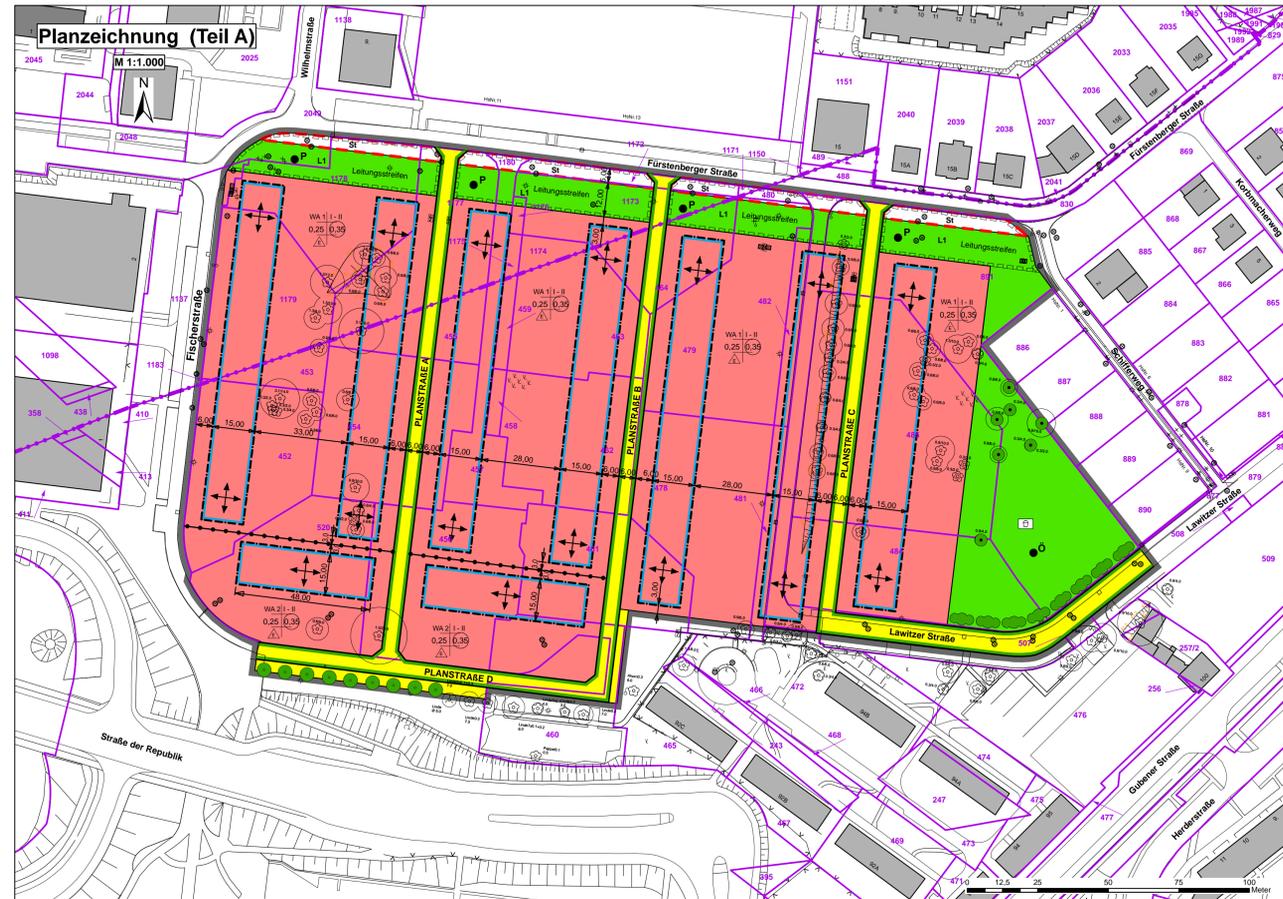


Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße



Auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786),
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
- des § 3 Abs. 1 i. V. m. § 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl./I/19 [Nr. 38])

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung - Hauptnutzung

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 folgende gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden:
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

2. Art der baulichen Nutzung - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen (entlang Fischerstraße, Planstraßen A, B und C) und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur in einem Abstand von über 6 m von der Fischerstraße sowie den Planstraßen A und B zulässig.

3. Stellung der baulichen Anlagen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Firstrichtungen gelten nicht für bauliche Anlagen mit Zelt- und Flachdächern.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, ausgenommen davon sind die nördlich und südlich an die überbaubaren Grundstücksflächen angrenzenden Baugrundstücksflächen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Abstand von über 6 m von der Fischerstraße sowie den Planstraßen A und B zulässig.

5. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je volle 500 m² Baugrundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand auf dem Baugrundstück ist anzurechnen, sofern er dauerhaft erhalten bleibt.
- Im Bereich der südlichen Planstraße D sind 9 Bäume (Stammumfang mind. 12-14 cm) in Reihe anzupflanzen.
- Im Bereich der Spielwiese, nördlich der Lawitzer Straße, ist eine 70 m lange und mind. 3-reihige Hecke mit gebietsheimischen Gehölzen (Pflanzqualität: viertriebig mit einer Höhe von 60 bis 100 cm, Pflanzabstand: Reihenabstand 1,0 m, in der Reihe 1,50 m) als Sichtschutz zur Lawitzer-Straße anzupflanzen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Auf dem Flurstück 1150 der Flur 19, Gemarkung Eisenhüttenstadt sind für die Ansiedlung der Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) insgesamt 8.000 m² als geeignetes Biotop, gemäß Maßnahmen- und Pflegekonzept, vorzubereiten.
- Vor Baubeginn ist die Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) auf die gemäß Festsetzung 6.1 vorbereiteten Flächen, gemäß Maßnahmen- und Pflegekonzept, umzusiedeln.
- Der Gehweg entlang der Straße der Republik mit einer Fläche von 2.000 m² ist zu entsiegeln und mittels Grasanfaat (Samenmischung entsprechend des jeweiligen Standortes) dauerhaft zu begrünen.

7. Regelungen zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Rechtsgrundlage: § 1a i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

- Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 1150 der Flur 19 in der Gemarkung Eisenhüttenstadt und die Durchführung der unter 6.2 aufgeführten Maßnahme wird den über die Planstraße B erschlossenen Baugrundstücken im WA 1 zugeordnet.
Hinweis: Den Verteilungsschlüssel regelt die Ausgleichskostenerstattungssatzung der Stadt Eisenhüttenstadt.
- Die Durchführung der unter 5.3 aufgeführten Ausgleichsmaßnahme wird den übrigen Baugrundstücken im WA 1 und WA 2 zugeordnet.
Hinweis: Den Verteilungsschlüssel und den Zeitraum der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege regelt die Ausgleichskostenerstattungssatzung der Stadt Eisenhüttenstadt.
- Die unter 5.2 aufgeführte Ausgleichsmaßnahme dient dem Ausgleich der mit der südlichen Planstraße D verbundenen Eingriffe.
Hinweis: Den Verteilungsschlüssel und den Zeitraum der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege regelt die Ausgleichskostenerstattungssatzung der Stadt Eisenhüttenstadt.
- Die unter 6.3 aufgeführten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen entlang der Straße der Republik dienen dem Ausgleich der mit der Errichtung der Planstraßen A und B verbundenen Eingriffe.
Hinweis: Den Verteilungsschlüssel regelt die Ausgleichskostenerstattungssatzung der Stadt Eisenhüttenstadt.
- Der Rückbau der Glasbläserstraße dient dem Ausgleich der mit der Errichtung der Planstraße C verbundenen Eingriffe.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- L 1 - mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom **07.12.2016** Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist hinsichtlich des Beschlusstextes im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. **02/2017** vom **17. Januar 2017** erfolgt, die ortsübliche Bekanntmachung des Übersichtsplanes zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße erfolgte durch Ersatzbekanntmachung. Der Aufstellungsbeschluss wurde hinsichtlich des Geltungsbereiches durch die Stadtverordnetenversammlung am **10.04.2019** geändert. Die ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. **10/2019** vom **24. April 2019** erfolgt.
Eisenhüttenstadt, den
Siegelabdruck Frank Balzer
Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Eisenhüttenstadt, den
Siegelabdruck Frank Balzer
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Eisenhüttenstadt, den
Siegelabdruck Frank Balzer
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Eisenhüttenstadt, den
Siegelabdruck Frank Balzer
Bürgermeister

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Einzelhäuser

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Grünflächen

- P Privat
- Ö Öffentlich
- S Spielwiese
- Baumerhalt
- Baumanpflanzung
- Strauchanpflanzung

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (L1)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße

Firstrichtung

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse I - II als Mindest- und Höchstmaß
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschosflächenzahl
Bauweise	

Legende der Plangrundlage

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Schacht rund / eckig

Mast mit Lampe gem. Bauart

Straßenablauf

Schieber

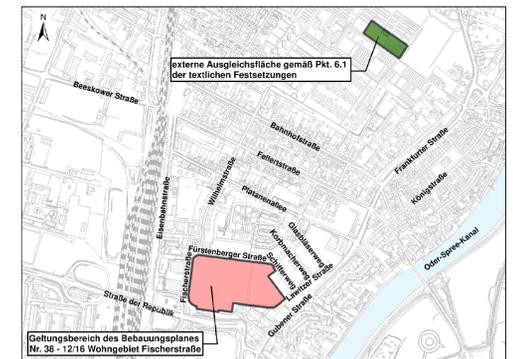
Schaltkasten

Hinweisschild / Verkehrsschild / Ampel

Zaun

Laubbaum mit Krone

Übersicht



Stadt Eisenhüttenstadt
 Fachbereich Stadtentwicklung Bereich Stadtentwicklung/Stadumbau

Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße

Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

M 1 : 1.000 Stand: Oktober 2019