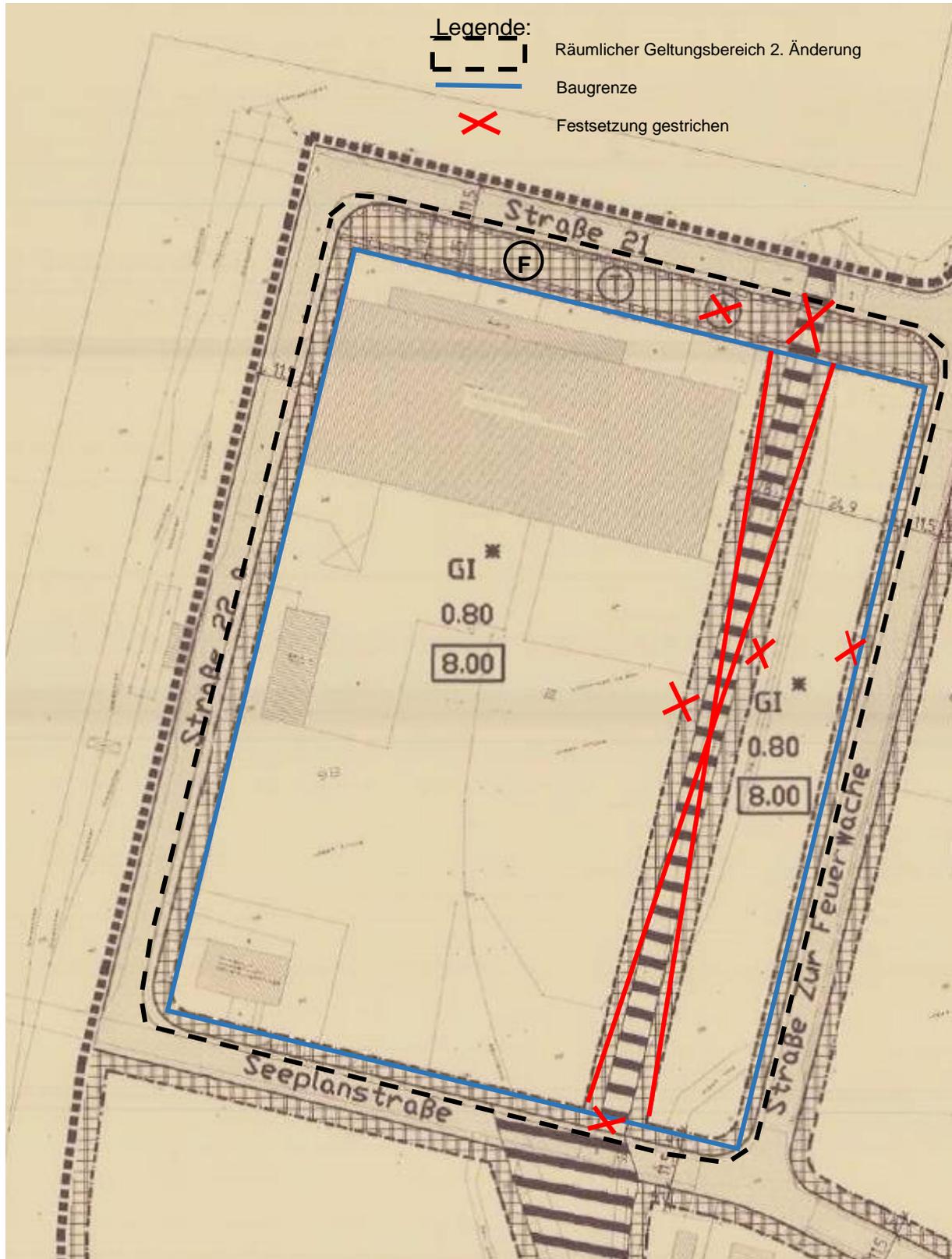


Auszug aus der Planzeichnung



**Textliche Festsetzungen**

<p><b>I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)</b></p> <p><b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) 1 BauGB)</p> <p><b>Gliederung der Industrie- und Gewerbegebiete aus immissionsschutzrechtlichen Gründen</b> (§ 1 (4) 2 BauNVO)</p> <p>I.1 In den mit "GI" festgesetzten Gebieten sind Betriebe und Anlagen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von höchstens 70 dB(A)/m<sup>2</sup> Grundfläche tags und 55 dB(A)/m<sup>2</sup> Grundfläche nachts zulässig.</p> <p>I.2 In den mit "GE" und "GI*" festgesetzten Gebieten sind Betriebe und Anlagen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von höchstens 65 dB(A)/m<sup>2</sup> Grundfläche tags und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> Grundfläche nachts zulässig.</p> <p>I.3 In den mit "GE*" und "GI**" festgesetzten Gebieten sind Betriebe und Anlagen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von höchstens 60 dB(A)/m<sup>2</sup> Grundfläche tags und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> Grundfläche nachts zulässig.</p> <p>I.4 In den mit "GE**" festgesetzten Gebieten sind Betriebe und Anlagen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von höchstens 55 dB(A)/m<sup>2</sup> Grundfläche tags und 40 dB(A)/m<sup>2</sup> Grundfläche nachts zulässig.</p> <p>I.5 Im GI-1, GI*-1, GE-1, GE*-1, GE**-1 sind bauliche Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, unzulässig.</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) 1 BauGB)</p> <p><b>Grundflächenzahl</b> (§ 19 (4) 3 BauNVO)</p> <p>I.6 In Industriegebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,6 darf bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Die zulässige Überschreitung beschränkt sich auf die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.</p> <p>I.7 In Gewerbegebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,5 darf diese bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden. Die zulässige Überschreitung beschränkt sich auf die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.</p>	<p><b>Höhe baulicher Anlagen</b></p> <p>I.8 In den mit GI, GI*, GI** festgesetzten Flächen, in denen eine GRZ von 0,8 zulässig ist, ist eine maximale Firsthöhe von 15,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die Geländehöhe 44,79 m.  <b>In der mit GI* festgesetzten Fläche im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 "Gewerbepark Seeplanstraße" ist abweichend von Satz 1 eine maximale Firsthöhe von 16,60 m über dem im Satz 2 genannten Bezugspunkt zulässig. (neu eingefügt für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 "Gewerbepark Seeplanstraße")</b></p> <p>I.9 In der mit GE ** festgesetzten Fläche, in der eine GFZ von 1,5 zulässig ist, ist eine maximale Firsthöhe von 16,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die Geländehöhe 44,79 m.</p> <p>I.10 In den übrigen Gebieten ist eine maximale Firsthöhe von 12,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die Geländehöhe 44,79 m.</p> <p><b>Bauweise</b> (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO))</p> <p>I.11 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist als offene Bauweise definiert, in der Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.</p> <p><b>Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze</b> (§ 9 (1) 4 BauGB)</p> <p>I.12 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückszufahrten.</p> <p>I.13 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren oder auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.</p>
--	---

<p><b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 (1) 20 BauGB)</p> <p>I.14 Auf den Baugrundstücken sowie auf Straßenebenenflächen sind PKW-Stellplätze, öffentliche und private Fuß- und Radwege sowie untergeordnete Lagerplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung) sind unzulässig.</p> <p>I.15 Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis im Einzelfall auf dem Grundstück zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser gesammelt wird.</p> <p>I.16 Auf ehemaligen Straßen- und befestigten Lagerflächen, die als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, ist der Flächenbelag einschließlich Unterbau aufzunehmen. Die entsiegelten Flächen sind mechanisch zu lockern. Die Begrünung der Flächen erfolgt entsprechend der jeweiligen Flächenfestsetzungen. Entsprechendes gilt bei Abriss von Gebäudebestand in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.</p> <p>I.17 Die Fläche des ehemaligen Schießstandes (gelegen im Bereich des Baugebiets GE* und der öffentlichen Grünfläche G 1 östlich der Ringstraße), die als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, ist zurückzubauen. Bauliche Konstruktionen einschließlich Fundamente sind abzureißen, Beläge einschließlich Unterbau sind aufzunehmen. Die entsiegelten Flächen sind mechanisch tief zu lockern. Die Geländeoberkante ist der angrenzenden Geländeoberkante anzugleichen. Das Füllmaterial zum Aufbau des Pflanzgrundes hat einen Mindestanteil von 30 % Oberboden aufzuweisen. Die Vegetationsschicht ist in einer Mindestdeckschicht von 100 cm anzudecken. Die Begrünung der Fläche erfolgt entsprechend der Flächenfestsetzung.</p> <p>I.18 Auf der mit "S" gekennzeichneten und festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine offene Vegetationsfläche mit Einzelbaumbestand zu entwickeln. Die Krautschicht ist der freien Vegetationsentwicklung zu überlassen. Gehölze in Naturverjüngung (&lt;STU 20</p>	<p>cm) sind zu entfernen. Die Anlage einer Durchwegung ist in einer Höchstbreite von 2,0 m zulässig.</p> <p><b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> (§ 9 (1) 21 BauGB)</p> <p>I.19 Das mit "A" gekennzeichnete und festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis für den Trink- und Abwasserzweckverband (TAZV), unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.</p> <p>I.20 Das mit "F" gekennzeichnete und festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Vulkan Energiewirtschaft Oderbrücke GmbH (VEO), Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.</p> <p>I.21 Das mit "G" gekennzeichnete und festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadtwerke GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.</p> <p>I.22 Das mit "T" gekennzeichnete und festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Trägers der Telekommunikation, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.</p> <p><del>I.23 Das mit "1" gekennzeichnete und festgesetzte Fahr- und Gehrecht umfasst die Befugnis, für den Anschluss der Baugrundstücke an die Ringstraße eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten.</del></p> <p>(entfällt auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 "Gewerbepark Seeplanstraße")</p> <p><b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,</b> (§ 9 (1) 25 a BauGB)</p> <p>I.24 Für Anpflanzung stehen folgende Arten zur Auswahl:</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2">Bäume I. Ordnung</td> </tr> <tr> <td>Betula pendula</td> <td>Sand-Birke</td> </tr> <tr> <td>Pinus sylvestris</td> <td>Wald-Kiefer</td> </tr> <tr> <td>Quercus petraea</td> <td>Trauben-Eiche</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Stiel-Eiche</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata</td> <td>Winter-Linde</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bäume II. Ordnung</td> </tr> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feld-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Betula pendula</td> <td>Sand-Birke</td> </tr> <tr> <td>Crataegus laevigata</td> <td>Rotdorn</td> </tr> </table>	Bäume I. Ordnung		Betula pendula	Sand-Birke	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	Quercus petraea	Trauben-Eiche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Tilia cordata	Winter-Linde	Bäume II. Ordnung		Acer campestre	Feld-Ahorn	Betula pendula	Sand-Birke	Crataegus laevigata	Rotdorn
Bäume I. Ordnung																					
Betula pendula	Sand-Birke																				
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer																				
Quercus petraea	Trauben-Eiche																				
Quercus robur	Stiel-Eiche																				
Tilia cordata	Winter-Linde																				
Bäume II. Ordnung																					
Acer campestre	Feld-Ahorn																				
Betula pendula	Sand-Birke																				
Crataegus laevigata	Rotdorn																				

<p>Prunus avium Prunus padus Pyrus pyraster Sorbus aucuparia</p> <p>Sträucher</p> <p>Arctostaphylos uva-ursi Berberis vulgaris Corylus avellana Cornus sanguinea Crataegus monogyna Juniperus communis Ligustrum vulgare Lonicera periclymenum Prunus spinosa Rhamnus frangula Rosa canina Rosa verrucosa Sambucus nigra</p> <p>I.25 Anzupflanzende Einzelbäume sind als Hochstämme (3xv) mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.</p> <p>I.26 Bei Fällung oder Rodung von Bäumen <math>\geq 30</math> cm Stammumfang sind Ersatzpflanzungen in folgendem Umfang zu leisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\geq 30</math> cm bis 60cm Stammumfang: 1:2</li> <li>• <math>&gt; 60</math> cm Stammumfang ist je zusätzlich angefangene 30 cm Stammumfang 1 Baum mehr zu pflanzen.</li> </ul> <p>Die Pflanzungen sind auf dem Grundstück oder auf den zugeordneten Ausgleichsflächen zu realisieren.</p> <p><b>Bei der Fällung oder der Rodung von Pappeln (Populus) und Eschenahorn (Acer negundo) sind abweichend zu Satz 1 keine Ersatzpflanzungen zu leisten.</b></p> <p><b>(neu eingefügt für den Bereich der 1. und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 "Gewerbepark Seeplanstraße")</b></p>	<p>Vogelkirsche Traubenkirsche Wildbirne Eberesche</p> <p>Echte Bärentraube Berberitze Hasel Roter Hartriegel Eingriffeliger Weißdorn Gewöhnlicher Wacholder Rainweide Waldgeißblatt Schlehe Faulbaum Hundsrose Feldrose Schwarzer Holunder</p> <p>auf Baugrundstücken</p> <p>I.27 In den Industriegebieten sind mind. 10% der Grundstücksfläche, in den Gewerbegebieten mind. 30 % der Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen. Dabei ist je 150 qm der gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung gemäß Festsetzung I.24 zu pflanzen. Mindestens 60 % der gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gemäß Festsetzung I.24 in der Reihe und im Reihenabstand von durchschnittlich 1,50 m zu bepflanzen, der verbleibende Anteil ist als Freifläche mit Offenlandcharakter anzulegen. Vegetationsbestand und Flächen mit Pflanzbindungen sind auf die Bestimmungen dieser Festsetzung anrechenbar. Für Stellplätze erforderliche Baumpflanzungen (Festsetzung I.29) werden nicht angerechnet.</p> <p>I.28 In den Industrie- und Gewerbegebieten ist in den nicht überbaubaren, von Leitungsrechten unbelasteten Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze je 10 m Grundstücksbreite ein Baum I. oder II. Ordnung gemäß Festsetzung I.24 zu pflanzen. Diese Bäume sind auf die gemäß Festsetzung I.26 zu pflanzenden Bäume anzurechnen.</p> <p>I.29 Je 4 sichtbarer Stellplätze ist ein Baum I. oder II. Ordnung gemäß Festsetzung I.24 zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 6 qm aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.</p> <p>I.30 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer mind. 0,50 m starken vegetationsfähigen Substratschicht zu überschütten und entsprechend Festsetzung für gärtnerische Gestaltung zu bepflanzen und zu erhalten. Im Kronenbereich hochstämmiger Bäume muss die Substratschicht eine Stärke von mind. 0,80 m aufweisen.</p> <p><b>auf öffentlichen Grünflächen</b></p> <p>I.31 Auf den mit "G 1" gekennzeichneten und als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen ist ein gestuft aufgebauter Kiefern-Eichenmischwald zu entwickeln.</p> <p>I.32 Auf den zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist ein Kiefern-Eichen-Mischwald zu begründen.</p> <p>I.33 Auf der mit "G 2" gekennzeichneten und als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche ist je 150 m<sup>2</sup> ein Baum I. oder II. Ordnung gemäß</p>
---	--

<p>Festsetzung I.23 zu pflanzen. Die Fläche ist zu 70 % mit Sträuchern H60-80, 2xv, in der Reihe und im Reihenabstand von 1,50 m zu pflanzen, 30% sind im Offenlandcharakter anzulegen. Vorhandener Vegetationsbestand ist in die Gestaltung zu integrieren.</p> <p><b>auf öffentlichen Verkehrsflächen</b></p> <p>I.34 Entlang des Straßenzuges Seeplanstraße / Straße zur Hütte und der Diagonalen sind beidseitig in einem durchschnittlichen Abstand von 30 m großkronige Bäume zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen mindestens 6 qm aufweisen.</p> <p>Folgende Arten stehen zur Auswahl:</p> <table border="0"><tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitz-Ahorn</td></tr><tr><td>Betula pendula</td><td>Sand-Birke</td></tr><tr><td>Quercus petraea</td><td>Trauben-Eiche</td></tr><tr><td>Quercus robur</td><td>Stiel-Eiche</td></tr><tr><td>Tilia cordata</td><td>Winter-Linde</td></tr></table> <p><b>Bindungen für Bepflanzung, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (§ 9 (1) 25 b BauGB)</p> <p>I.35 Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind im Rahmen der Begrünung der Grundstücksflächen (Festsetzung I.27) Gehölze gemäß Festsetzung I.24 zu pflanzen. In einem Streifen von jeweils 25 m beiderseits der 110 kV-Leitungstrasse sind niedrigwachsende Sträucher mit einer maximalen Wuchshöhe von ca. 3 m zu verwenden.</p> <p><b>II. REGELUNG GEM. § 8(A) ABS. 4 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ ZUR ZUORDNUNG DER KOSTEN VON AUSGLEICHS-MAßNAHMEN</b></p> <p>II.1 Die Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB in den als öffentliche Grünfläche "G 1" festgesetzten Flächen werden den Grundstücken in der mit X gekennzeichneten Fläche als Ausgleich für naturschutzrechtliche Eingriffe zugeordnet.</p> <p>II.2 Die Maßnahmen gem. § 9 (1) 20, 25a und 25b BauGB in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden den Grundstücken in der mit Y gekennzeichneten Fläche zugeordnet.</p> <p>II.3 Die Zuordnung regelt sich nach der überbaubaren Grundstücksfläche und wird im Einzelfall entsprechend der Größe des Grundstücks ermittelt.</p>	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Betula pendula	Sand-Birke	Quercus petraea	Trauben-Eiche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Tilia cordata	Winter-Linde	<p><b>III. HINWEISE</b></p> <p>III.1 Die im Plangebiet festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind entsprechend den Vorschriften der DIN 18916, der DIN 18320 sowie der "ZTV Landschaftsbauarbeiten" durchzuführen.</p> <p>III.2 Das Plangebiet wird westlich des Flurstückes 521 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt durch in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fernwärmeleitungen durchquert.</p> <p>III.3 Im Bereich der ursprünglichen Zufahrt von der Ringstraße sind Leitungen des Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes, der Stadtwerke GmbH und der Telekom vorhanden.</p> <p>III.4 Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung 2017, für die Bestimmungen zu den Vollgeschossen ist die Brandenburgische Bauordnung, die bei Beschlussfassung der 1. Änderung gilt, maßgeblich.</p> <p>III.5 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 "Gewerbepark Seeplanstraße" befindet sich innerhalb des Achtungsabstandes zu einem Betriebsbereich nach Störfallverordnung.</p> <p>(III.2 bis III.5 neu eingefügt für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 "Gewerbepark Seeplanstraße")</p> <p><b>III.6 Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze (Straße Zur Feuerwache) durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Regenwasserkanal durchquert.</b></p> <p><b>III.7 Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung 2017.</b></p> <p><b>III.8 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 "Gewerbepark Seeplanstraße" befindet sich teilweise innerhalb des Achtungsabstandes zu einem Betriebsbereich nach Störfallverordnung.</b></p> <p><b>III.9 Vor der Neuerrichtung von baulichen Anlagen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 45 Abs. 7 BNatschG bezogen auf die Zauneidechse zu prüfen.</b></p> <p><b>Mit dem Antrag ist ein Umsetzungskonzept vorzulegen.</b></p> <p><b>III.10 Es werden folgende weitere Unterlagen bei der Stadt Eisenhüttenstadt, Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau, Zentraler Platz 1, 15890 Eisenhüttenstadt, zur Einsichtnahme bereitgehalten:</b></p>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn										
Betula pendula	Sand-Birke										
Quercus petraea	Trauben-Eiche										
Quercus robur	Stiel-Eiche										
Tilia cordata	Winter-Linde										

<p><b>- DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - (Normenausschuss Akustik, Lärminderung und Schwingungstechnik im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Stand: Dezember 2006)</b></p> <p><b>Arbeitshilfe Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben</b></p> <p><b>beschlossen am 18.April 2018, Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz</b></p> <p><b>- Allgemeine Weisung gemäß § 31 BbgNatSchAG i. V. m. § 121 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BbgKVerf. Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg) (MUGV - 2014) Hier: Maßnahmen zur sogenannten „Vergrämung“ von Zauneidechsen – vom 10.07.2014 (unveröffentlicht)</b></p> <p><b>(III.6 bis III.10 neu eingefügt für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 "Gewerbepark Seeplanstraße")</b></p>	
---	--