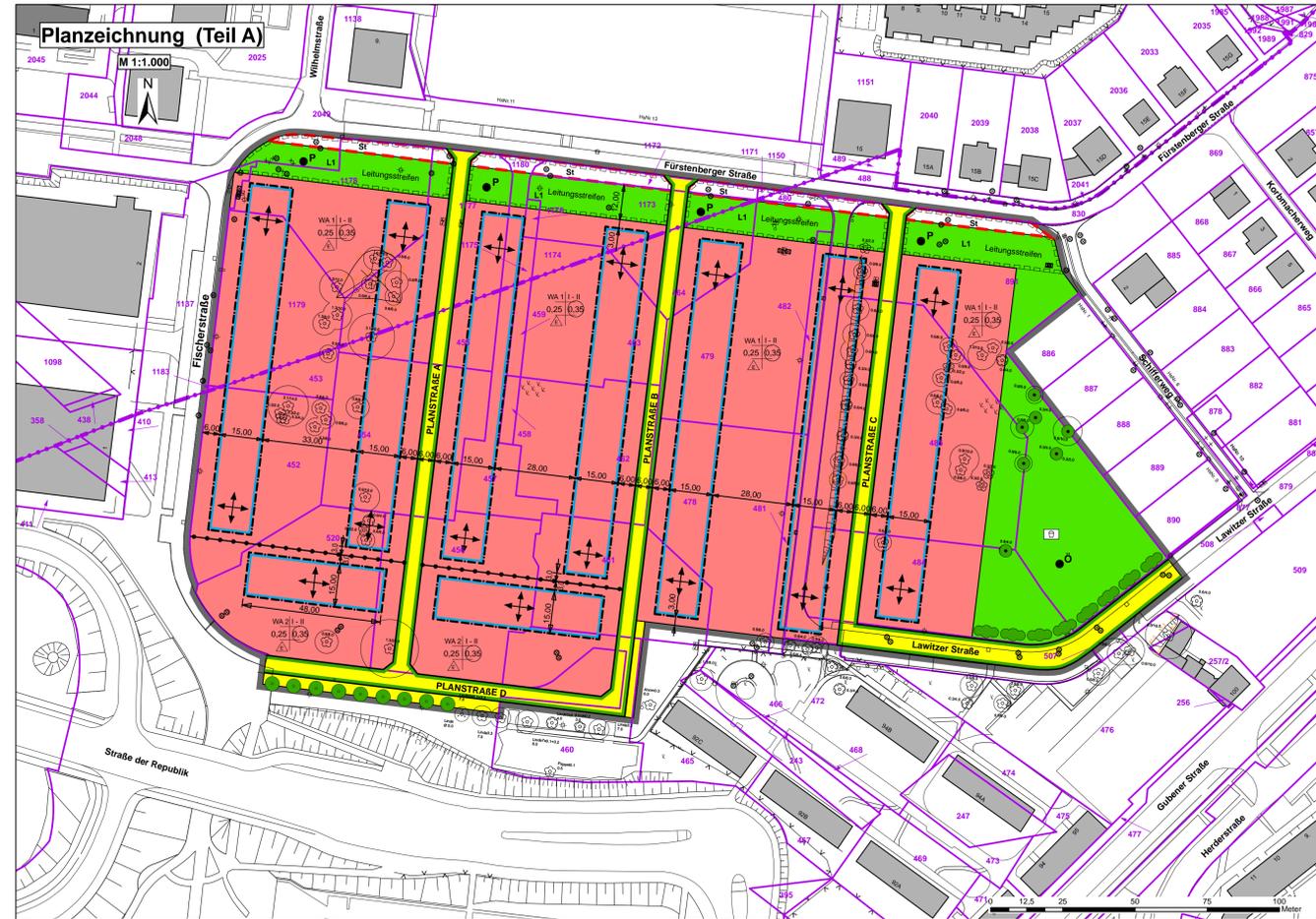


# Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße



## Zeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

### Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Einzelhäuser

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

### Grünflächen

Grünflächen

Privat

Öffentlich

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

### Legende der Plangrundlage

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Schacht rund / eckig

Mast mit Lampe gem. Bauart

Straßenablauf

Schieber

Schaltkasten

Hinweisschild / Verkehrsschild / Ampel

Zaun

Laubbaum mit Krone

### Nutzungsschablone

Baugebiet

Zahl der Vollgeschosse I - II als Mindest- und Höchstmaß

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

Bauweise

Bauweise

Bauweise

## 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./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 Zeit- 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

- Im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je volle 500 m<sup>2</sup> 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: viertrieb 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ist zu entsiegeln und mittels Gräsensaat (Samenmischung entsprechend des jeweiligen Standortes) dauerhaft zu begrünen.

## 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

Eisenhüttenstadt, den .....  
 Siegelabdruck Frank Balzer  
 Bürgermeister

Eisenhüttenstadt, den .....  
 Siegelabdruck Frank Balzer  
 Bürgermeister

Eisenhüttenstadt, den .....  
 Siegelabdruck Jörg Schröder  
 Öffentlich bestellter  
 Vermessungsingenieur

### 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 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

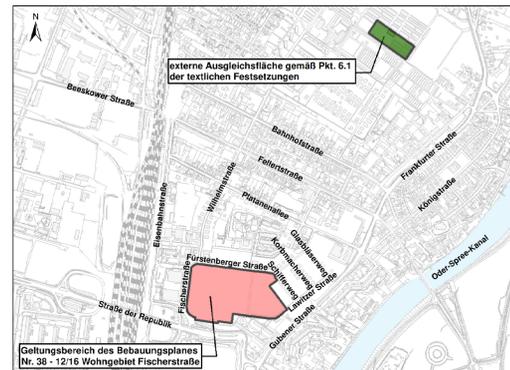
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- L1 - mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche

## Hinweise ohne Normencharakter

- Vor Beginn von Erdarbeiten, im Rahmen der Erschließungs- und erstmaligen Hochbaumaßnahmen, ist unter Beachtung des Bestandes der Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) der vorhandene Mutterboden entsprechend 'DIN 18915 Blatt 2' abzuschleppen und zur Bodenverbesserung einzusetzen.
- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde bzw. der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Die Löschwasserversorgung bedarf der Überprüfung, eventuell ist die zusätzliche Errichtung von Löschwasserhydranten erforderlich.
- Die innere Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
- Im Plangebiet sind stillgelegte Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, deren Lage, Leitungsträger und Zustand nicht bekannt sind.
- Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von Brutvögeln sind die Bauarbeiten außerhalb der Reproduktionszeiten, zwischen dem 1. September und 28. Februar zu beginnen. Bei einem Baubeginn außerhalb des o. g. Zeitraumes ist vor Beginn der Bauarbeiten von einem geeigneten Sachverständigen eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf den Vorhabenflächen durchzuführen. Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen von geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (Fledermäuse) auf die Tageszeit von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang zu begrenzen.
- Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von seltenen, gefährdeten und geschützten Tierarten sind ausschließliche Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen 53 (RAL-UZ 53) ausgestattet sind, einzusetzen. Beim Einsatz künstlicher Lichtquellen sind Natriumdampfniederdrucklampen zu verwenden. Die Lichtwirkung der Beleuchtungskörper ist durch Lichtblenden auf den unmittelbaren Lager- bzw. Arbeitsbereich zu beschränken.
- Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG durchzuführen.
- Bei der Errichtung der Stellflächen entlang der Fürstenberger Straße sind die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06 einzuhalten. Die Errichtung der Stellflächen hat in Teilversiegelung zu erfolgen.
- Den Verteilungsschlüssel für die Kostenregelung der Ausgleichsmaßnahmen regelt die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen einschließlich der Festlegung der Grundsätze für die Ausgestaltung von Maßnahmen zum Ausgleich nach §§ 135a bis 135c BauGB (Ausgleichskostenerstattungssatzung).

## Übersicht



**Stadt Eisenhüttenstadt**  
 Fachbereich Stadtentwicklung Bereich Stadtentwicklung/Stadtbau

## Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße

### Satzungsbeschluss

M 1 : 1.000 Stand: 09.12.2019

- Der Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit aufgefertigt.

Eisenhüttenstadt, den .....  
 Siegelabdruck Frank Balzer  
 Bürgermeister

Eisenhüttenstadt, den .....  
 Siegelabdruck Frank Balzer  
 Bürgermeister