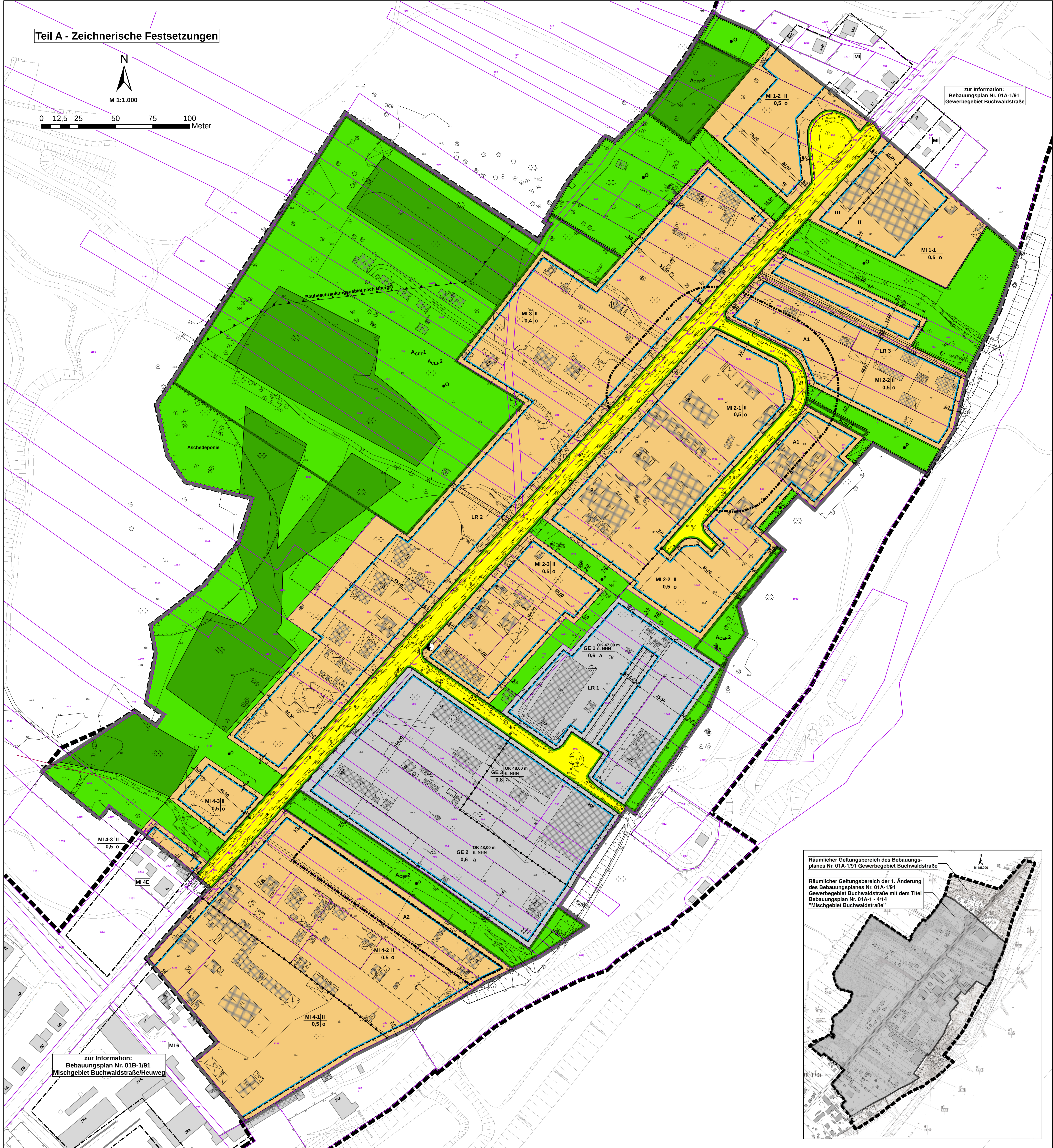


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 - 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße"



Zeichenerklärung Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet
- Gewerbegebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsanlagen

- Elektrizität

Grünflächen

- Grünfläche
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Fläche für Wald

Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Natur

- Fläche für Bindungen mit Bepflanzungen
- Fläche für Maßnahmen zum Naturschutz (A_{ces1} und A_{ces2})

Sonstige Planzeichen

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01A-1 - 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße"
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen Bauschränkungsgebiet nach Bundesberggesetz
- Fläche mit belastetem Boden
- Fläche mit Nutzungsbeschränkungen (A1 und A2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen
GRZ	Bauweise
Grundflächenzahl	

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist hinsichtlich des Beschlusstextes im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 09/2014 vom 14. Mai 2014 erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Anlage 1 - Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1 - 1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 - 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" erfolgte durch Ersatzbekanntmachung. Der Aufstellungsbeschluss wurde hinsichtlich der Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1 - 1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 - 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.05.2016 geändert. Die ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 13/2016 vom 03. Juni 2016 erfolgt.
Eisenhüttenstadt,

Siegelabdruck Frank Balzer Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Strand und Weide vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.
Eisenhüttenstadt,

Siegelabdruck Jörg Schröder Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB am
Eisenhüttenstadt,

Siegelabdruck Frank Balzer Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1 - 1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 - 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße", bestehend aus dem Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und dem Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde am
von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.
Eisenhüttenstadt,

Siegelabdruck Frank Balzer Bürgermeister

Präambel

Auf der Grundlage
- des § 233 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 245c Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
in Verbindung mit
- dem § 8 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
und
- dem § 3 i. V. m. § 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. 107, Nr. 19), S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. 1/19, Nr. 38)
hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt in ihrer Sitzung am
Festsetzungen und dem Teil B - Textliche Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 - 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße", bestehend aus dem Teil A - Zeichnerische

Der Bebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße, festgesetzt durch Satzung vom 28.02.1996, wird im Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1 - 1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 - 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" wie folgt geändert:

Die Plandarstellung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße wird vollständig gestrichen und durch den Teil A - Zeichnerische Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1 - 1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 - 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" ersetzt.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße wird vollständig gestrichen und durch den Teil B - Textliche Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 - 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" wie folgt ersetzt:

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Gliederung

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO

- Bei den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 handelt es sich um selbstständige Mischgebiete.
- Das Mischgebiet MI 2 wird in die Teilbaugebiete MI 2-1, MI 2-2 und MI 2-3 gegliedert.
- Das Mischgebiet MI 4 wird in die Teilbaugebiete MI 4-1, MI 4-2 und MI 4-3 gegliedert.
- Das Gewerbegebiet wird in die 3 Teilbaugebiete GE 1, GE 2 und GE 3 gegliedert.

2. Art der baulichen Nutzung - Hauptnutzung

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

- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergrünungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 nicht zulässig.
- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO allgemein zulässige Nutzung ist in den gegliederten Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 nicht zulässig.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergrünungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist im gegliederten Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den gegliederten Teilbaugebieten GE 1 und GE 2 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, außer nicht wesentlich störende sonstige Gewerbebetriebe i. S. des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, nicht zulässig.
- Im Teilbaugbiet GE 3 sind nur folgende Betriebsarten und Anlagen oder Anlagen mit gleichen oder geringeren Emissionen zulässig:

- Kleintierkennzonen
- Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altpf oder Deponiegas mit einer Feuerungsleistung bis weniger als 1 Megawatt
- Anlagen zur Behandlung von Altpf mit einer Durchsatzleistung von 5 Altpf oder mehr je Woche
- Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Refinement von Nichtfermetallen
- Betriebe zur Herstellung von Fertiggeräten (Kantindienste, Catering-Betriebe)
- Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
- Autolackereien, einschließlich Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
- Tischlereien oder Schreinerereien
- Holzwerkzeugherstellung in geschlossenen Hallen
- Steinsägereien, Schleifereien oder -polierereien
- Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
- Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewäse oder Putzvolle
- Spinnereien oder Webereien
- Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
- Großwäschereien oder große Reinigungsanlagen
- Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feintechnischen Industrie
- Bauhöfe
- Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
- Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

3. Art der baulichen Nutzung - bedingte Festsetzungen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

- Bis zur endgültigen Nutzungsaufgabe des im Teilbaugbiet MI 4-1 auf dem Flurstück 1286 der Flur 13 der Gemarkung Eisenhüttenstadt ansässigem metallverarbeitenden Gewerbebetriebes sind im Teilbaugbiet MI 4-1
 - Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
 - Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVOunzulässig.

- Bis zur endgültigen Nutzungsaufgabe des im Teilbaugbiet MI 2-1 auf den Flurstücken 1036, 1038, 1040 und 1042 der Flur 13, Gemarkung Eisenhüttenstadt, ansässigem metallverarbeitenden Gewerbebetriebes sind im Teilbaugbiet MI 2-1
 - Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
 - Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVOunzulässig.

- Bis zur endgültigen Nutzungsaufgabe des im Teilbaugbiet MI 2-1 auf den Flurstücken 1036, 1038, 1040 und 1042 der Flur 13, Gemarkung Eisenhüttenstadt, ansässigem metallverarbeitenden Gewerbebetriebes sind auf den mit „A1“ gekennzeichneten Flächen
 - Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVOunzulässig.

4. Art der baulichen Nutzung - Immissionsschutz

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

- Auf den mit „A2“ gekennzeichneten Flächen sind
 - Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVOnicht zulässig.

5. Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Erweiterungen, Änderungen, Erneuerungen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO

- Bei dem im Teilbaugbiet MI 2-1 auf den Flurstücken 1036, 1038, 1040 und 1042 der Flur 13, Gemarkung Eisenhüttenstadt, vorhandenen metallverarbeitenden Gewerbebetrieb sowie bei dem im Teilbaugbiet MI 4-1 auf dem Flurstück 1286 der Flur 13, Gemarkung Eisenhüttenstadt, vorhandenen metallverarbeitenden Gewerbebetrieb sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zulässig, sofern sich die im Immissionsgutachten vom 02.12.2015 ermittelten Geräuschemissionen des jeweiligen Gewerbebetriebes nicht erhöhen.
 - Bei dem im Teilbaugbiet MI 4-2 auf dem Flurstück 724 der Flur 13, Gemarkung Eisenhüttenstadt, vorhandenen dreigeschossigen Gebäude sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Dachgeschoss zulässig.
- 6. Bauweise**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO
- In den Teilgebieten GE 1 bis GE 3 wird eine abweichende Bauweise definiert. Die abweichende Bauweise ist als offene Bauweise bei der die Länge der Gebäude und der baulichen Anlagen mit einer gebäudegleichen Wirkung
 - in GE 1 höchstens 35 m
 - in GE 2 und GE 3 höchstens 160 mbetragen darf.

7. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

- Je volle 400 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Je angefangene vier Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 5 NatSchG

- Ausweichungsmaßnahme (A_{ces1})**: Schaffung von Ausweichlebensräumen für Feldlerche, Heideleerche, Neuntöter, Turmfalke und Wendehals.
- Ausweichungsmaßnahme (A_{ces2})**: Schaffung von Ausweichlebensräumen für Zaunleichen.

9. Festsetzungen von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 804 und 1025 der Flur 13, Gemarkung Eisenhüttenstadt und zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
- mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 679, 680, 925, 927, 1056, 1060 und 1062 der Flur 13, Gemarkung Eisenhüttenstadt und zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche.

Hinweise

- Die Löschwasserversorgung bedarf der Überprüfung, eventuell ist die zusätzliche Einrichtung von Löschwasserhydranten erforderlich.
 - Vor Beginn von Erdarbeiten im Rahmen der Erschließungs- und erstmaligen Hochbaumaßnahmen ist der vorhandene Mutterboden entsprechend DIN 19815 Blatt 2 abzuschleichen.
 - Bei Baumpflanzungen in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen ist ein Pflanzabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Bodendenkmäler vermutet. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Bauherren über die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg zu befragen.
 - Die Flächen des Bebauungsplangebietes sind als kampfmittelbelastet bekannt. Sie bedürfen einer Kampfmittelräumung. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist der Bauherren zu verpflichten, dem Munitionsbegleitsdienst über entsprechende Einzeluntersuchungen der Bodenverhältnisse nachzuweisen, dass Munitionsreste nicht vorhanden sind.
 - Die mit LR 2 gekennzeichnete Fläche ist landschaftsgerecht, nicht voll versiegelt, anzulegen.
 - Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von geschützten Tieren:
- Vermeidungsmaßnahme V 1**
In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sowie in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 ist eine Baufeldberäumung sowie eine Beseitigung von Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutzzeit zulässig.
- Vermeidungsmaßnahme V 2**
In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sowie in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 sind vor Abriss einer baulichen Anlage diese auf Vogelnester und Fledermausquartiere zu untersuchen. Wird eine Vogelbrut festgestellt, darf der Abriss erst nach Beendigung der Brut durchgeführt werden. Werden Fledermausquartiere festgestellt, darf der Abriss erst nach Aufgabe der Quartierfunktion durchgeführt werden.
- Vermeidungsmaßnahme V 3**
In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sowie in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 sind vor Baubeginn, wenn in einem Abstand von 20 m geeignete Flächen vorhanden sind, Maßnahmen zur Vergrünung von Zaunedeckungen durchzuführen. Ansonsten sind die Zaunedeckungen abzusammeln und umzusetzen.
- Das Anbringen von Nisthilfen und die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse müssen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde einhergehen.
- Die Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (A_{ces1} und A_{ces2}) sind vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen.

Für die Maßnahmen V 3, A_{ces1} und A_{ces2} bedarf es vor Maßnahmenbeginn einer Artenschutzrechtlichen Genehmigung.

I Es wird darauf hingewiesen, dass sich in nachgelagerten Verfahren eine Unzulässigkeit aus Gründen des Artenschutzes ergeben kann.

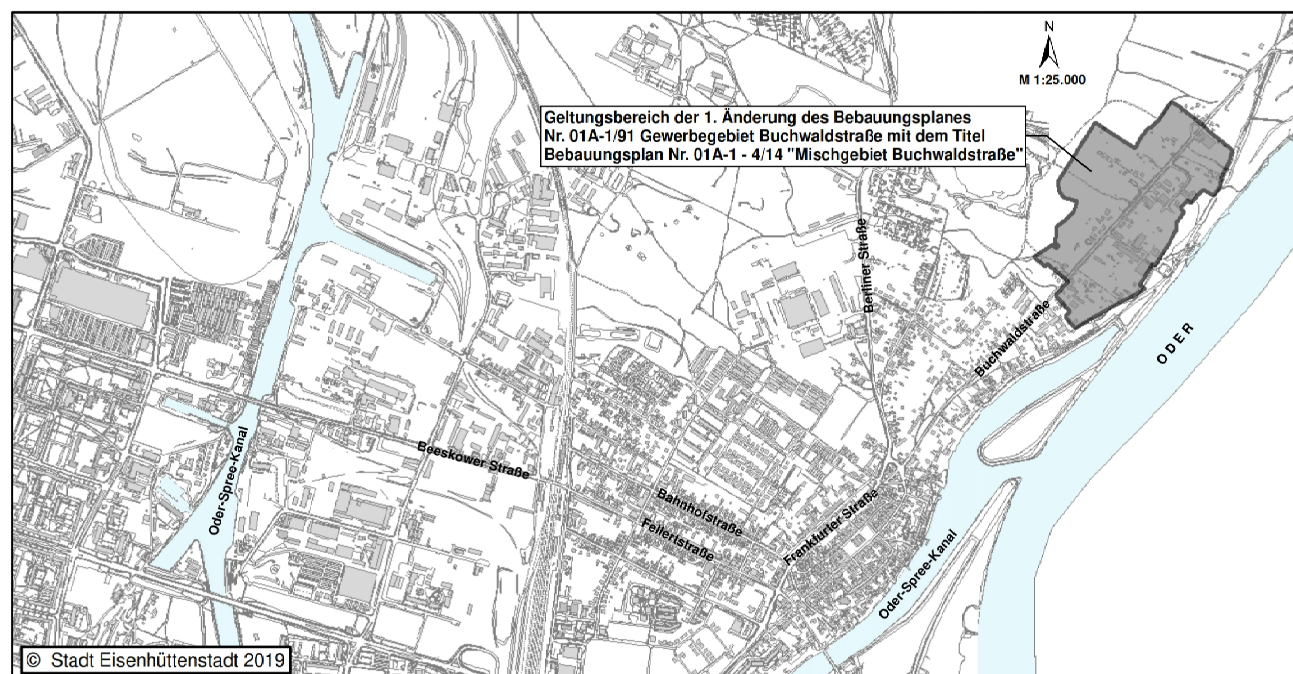
J Die Abgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Aschedeponie eines Heizkraftwerkes), erfolgte auf Basis des Luftbildes vom 12.09.1989. Das Luftbild wird bei der Stadt Eisenhüttenstadt, Zentraler Platz 1, 15990 Eisenhüttenstadt, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

K Das Immissionsgutachten vom 02.12.2015 ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung.

In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1 - 1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 - 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Eisenhüttenstadt,





Stadt Eisenhüttenstadt
Bereich Stadtentwicklung / Stadtbau

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 - 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße"
Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
M 1:1.000
Stand: 20.05.2020