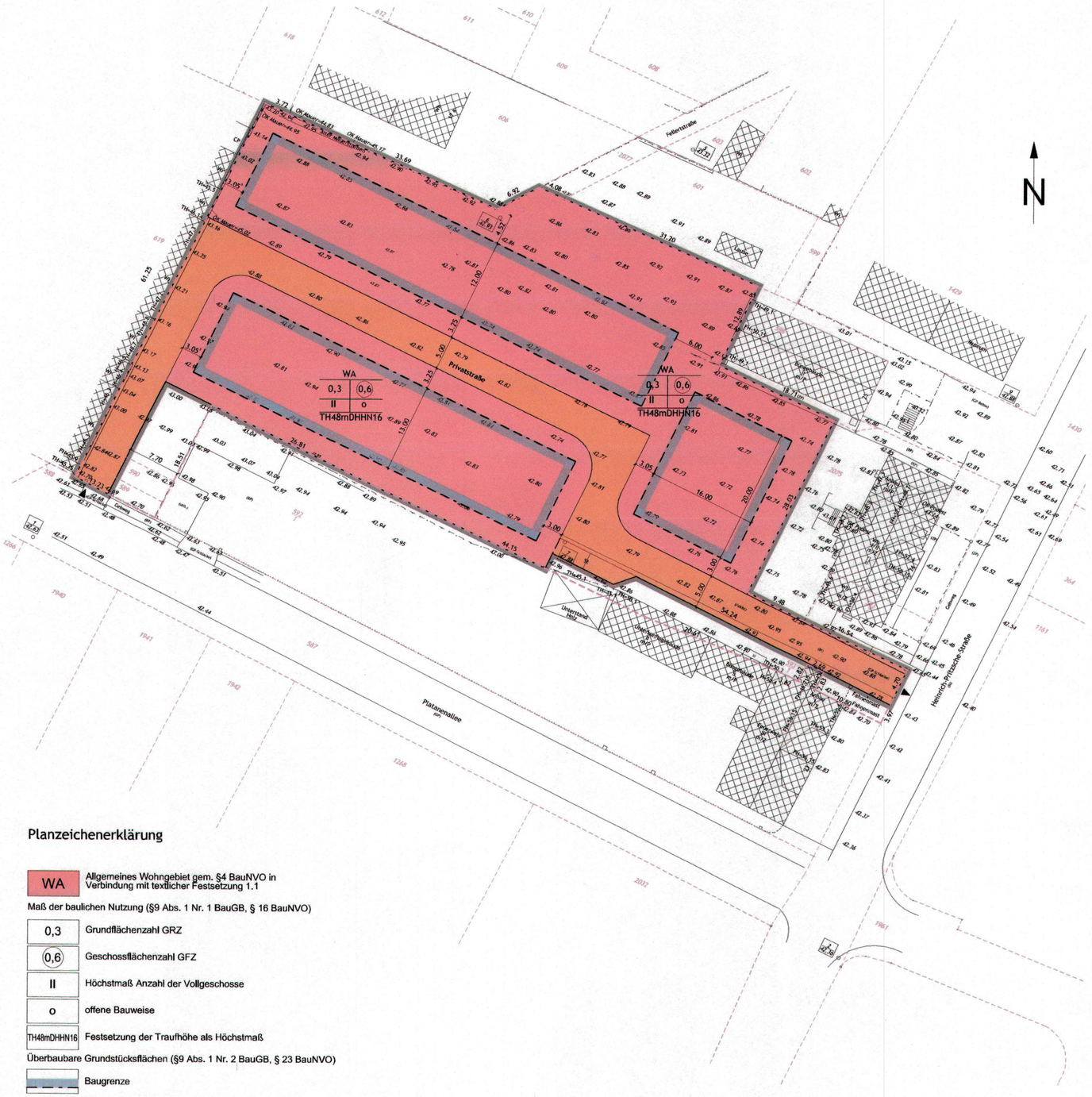
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache

TEIL A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO in Verbindung mit textlicher Festsetzung 1.1
	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl GRZ
(0,6)	Geschossflächenzahl GFZ
II	Höchstmaß Anzahl der Vollgeschosse
o	offene Bauweise
TH48mDHHN16	Festsetzung der Traufhöhe als Höchstmaß
	Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Baugrenze
	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Privatstraße
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
1.50	Vermaßung in Meter
	Ein- bzw. Ausfahrt
	Flurstücksgrenzen
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Ergänzung zu Pkt. 3 - Hinweise ohne Normencharakter

I In der 1. Änderung des Durchführungsvertrages haben sich die Vorhabenträger zur Durchführung folgender Vorhaben verpflichtet:

- die Errichtung von 6 Ein- oder Zweifamilienhäusern mit den erforderlichen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

Eisenhüttenstadt
25. 01. 2022
Siegelabdruck
Frank Balzer
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 11.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 24/2019, vom 08.10.2019 erfolgt.

   Eisenhüttenstadt, 22. 06. 2020
   Siegelabdruck
   Frank Balzer
   Bürgermeister

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juni 2020 und weist die planungsrelevanten, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.
   Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

   Eisenhüttenstadt, 26.3.2020
   Siegelabdruck
   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache wurde am 17.06.2020 von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

   Eisenhüttenstadt, 22. 06. 2020
   Siegelabdruck
   Frank Balzer
   Bürgermeister

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache wird hiermit ausgefertigt.

   Eisenhüttenstadt, 22. 06. 2020
   Siegelabdruck
   Frank Balzer
   Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache sowie die Stelle, bei der der als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.07.2020 im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 13/2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   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.
   Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

   Eisenhüttenstadt, 23. 07. 2020
   Siegelabdruck
   Frank Balzer
   Bürgermeister

TEIL B: Textliche Festsetzungen

Präambel

Auf Grundlage
- der § 12 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in Verbindung mit
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Brandenburgischen Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl 1991 I S.58 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017, BGBl I S. 1057)
- den § 3 i.V.m. § 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, 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 17.06.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache ist zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. v. § 12 Abs.1 BauGB. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohnanlage hinter der alten Feuerwache ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung:

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Kennzeichnung

2.1. Altlasten:

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Zeitraum von 1903 bis 1955 als Gasanstalt (Anlage zur Herstellung, Speicherung und Bereitstellung von technischen Gasen) genutzt und ist im Altlastenkataster unter der Nr. 0203671009 erfasst. Insbesondere Kohlenwasserstoffe und Cyanide wurden hinreichend erkundet und führten dazu, dass für jegliche Folgenutzungsszenarien das Grundstück bodensanierenden Maßnahmen unterzogen werden musste. Als Sanierungsziel wurde durch die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde definiert, dass am Ort Wohnbebauung mit Hausgärten stattfinden wird. Insofern waren Sicherheiten bis 60 cm unter Geländeoberkante (Hauptwurzelbereich für Gartengemüse) zu gewährleisten. Im Verlauf der Sanierungsarbeiten wurden in einzelnen Teilflächen kontaminierte Böden abgetragen. Die entstandenen Baugruben wurden mit Bodenmaterial der Güte Z 0 verfüllt. Das Areal des ehemaligen Gaswerkes Eisenhüttenstadt stellt sich nunmehr in der Qualität dar, die für die Aufnahme der Nutzungsart Wohnen mit Hausgärten geeignet ist. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten in Bereichen unterhalb der Sanierungshorizonte auffällige Böden gefunden werden können, die dann abfallrechtlich beurteilt und ggf. fachgerecht entsorgt werden müssen.

2.2. Denkmalschutz:

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Nähe von Einzeldenkmalen. Die Entwurfsplanung für die geplanten Gebäude, aber auch die Gestaltung der Außenanlagen ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

3. Hinweise ohne Normencharakter

A Vor Beginn von Erdarbeiten, im Rahmen der Erschließungs- und erstmaligen Hochbaumaßnahmen, ist der vorhandene Mutterboden entsprechend 'DIN 18915 Blatt 2' abzuschieben und zur Bodenverbesserung einzusetzen.

B Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde bzw. der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

C Die Feuerwache Heinrich-Pritzsche-Str. 23 und das Büro- und Wohnhaus ehemaliges Gaswerk, sowie das öffentliche Wannenbad Heinrich-Pritzsche-Str. 24 sind Einzeldenkmale

D Die Löschwasserversorgung bedarf der Überprüfung, eventuell ist die zusätzliche Errichtung eines Löschwasserhydranten erforderlich.

E Die Privatstraße ist straßenrechtlich Teil des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Privatstraße ist als Feuerwehrzufahrt auszuführen.

F Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44ff. BNatschG sind zu beachten.

G Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Eisenhüttenstadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnanlage hinter der alten Feuerwache, bestehend aus dem städtebaulichen Konzept und den Erläuterungen, ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

H Im Durchführungsvertrag vom 17.04.2020 hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung folgender Vorhaben verpflichtet:
- die vollständige Herstellung der straßenseitigen sowie ver- und entsorgungstechnischen Erschließung der auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Grundstücke
- die Durchführung der sich aus der Artenschutzrechtlichen Relevanzanalyse ergebenen Maßnahmen des Artenschutzes
- die Durchführung eventuell weiterer notwendigen Sanierungen von Bodenverunreinigungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsstraße und der Bebauung der Wohngrundstücke, sowie
- ~~die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern mit erforderlichen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen.~~

gestrichen gemäß 1. Änderung des Durchführungsvertrages

Stadt Eisenhüttenstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40-09/19
Wohnanlage hinter der alten Feuerwache

25. Februar 2020

Maßstab 1:500 (DIN A2)

Knieknecht
Bergstraße 16 in 15898 Lawitz • Tel.: 033652-89 373 • www.archoffice.net