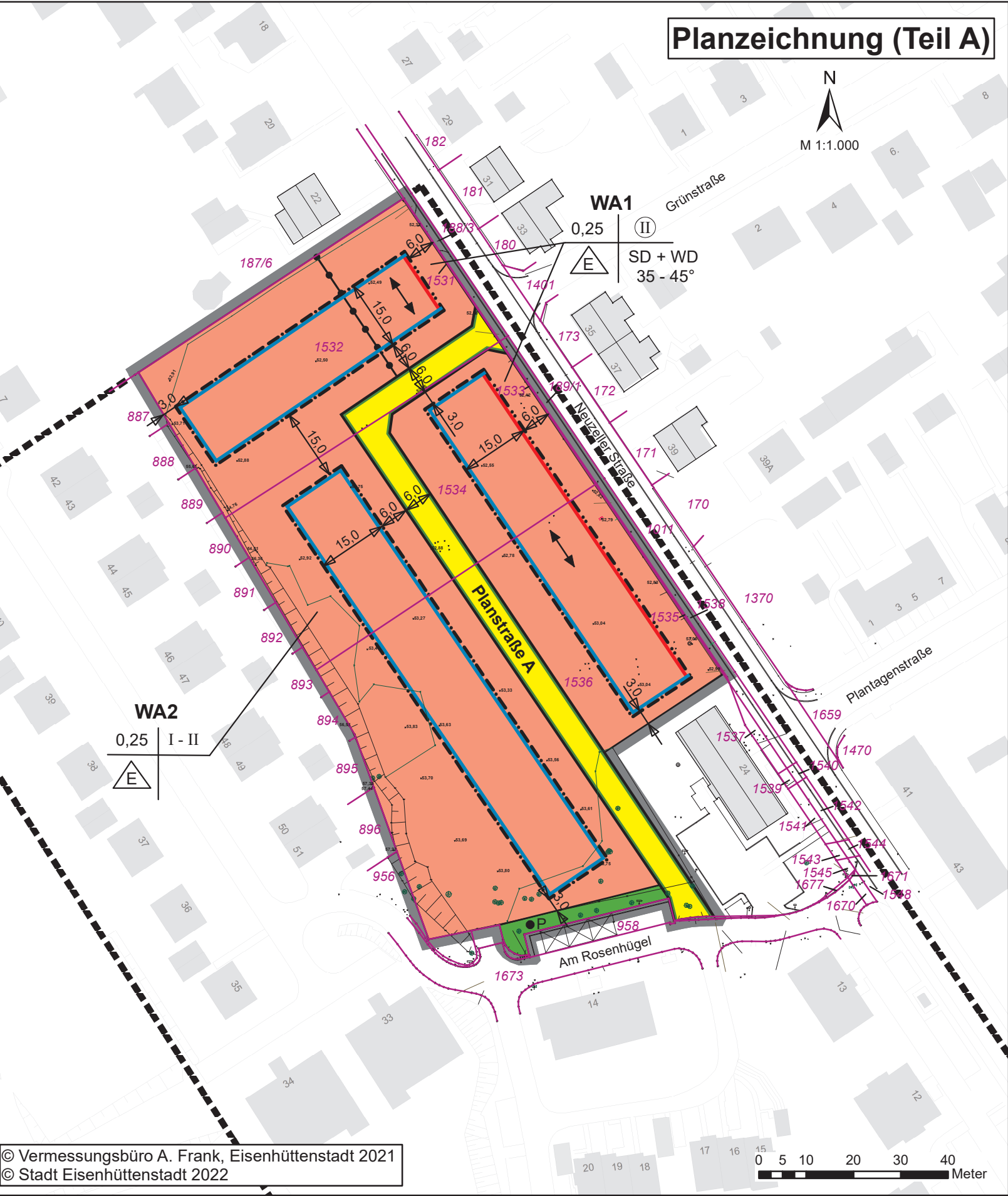


# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße



## Zeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**Baugrenze**  
**Baulinie**  
**E** nur Einzelhäuser zulässig

### Verkehrsflächen

**Straßenverkehrsfläche**  
**Straßenbegrenzungslinie**

### Grünflächen

**Grünflächen**  
**P** privat

### Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße**  
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße**  
**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**  
**Firstrichtung**

### Nutzungsschablone

| GRZ<br>Grundflächenzahl | I - II<br>Zahl der Vollgeschosse als<br>Mindest- und Höchstmaß<br>II zwingend 2-geschossig |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise                | SD Satteldach<br>WD Walmdach<br>35-45° Dachneigung                                         |

### Auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BgbI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]) und
- der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S. 6)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt in ihrer Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße, mit Bekanntmachung am 21.01.2003 rückwirkend zum 01.04.1998 in Kraft gesetzt, wird im Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße wie folgt geändert:

Die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße wird vollständig gestrichen und durch den Teil A - Planzeichnung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße ersetzt.

Der Text (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße wird vollständig gestrichen und durch den Teil B - Textliche Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße wie folgt ersetzt:

### Textliche Festsetzungen (Teil B)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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.

#### 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

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Neuzeller Straße) und den Baulinien, einschließlich deren geradliniger Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, nicht zulässig.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Planstraße A) und der straßenseitigen Baugrenze, einschließlich deren geradliniger Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, nicht zulässig.

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom **16.06.2021**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt **Nr. 17/2021 vom 22. Juli 2021** erfolgt.

Eisenhüttenstadt,  
Siegelabdruck  
Frank Balzer  
Bürgermeister

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom **01.07.2021** 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,  
Siegelabdruck  
Andreas Frank  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am von der der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Eisenhüttenstadt,  
Siegelabdruck  
Frank Balzer  
Bürgermeister

### 3. Flächen für Stellplätze und Garagen

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

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Neuzeller Straße) und den Baulinien, einschließlich deren seitlicher Verlängerung unzulässig.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind die an den überbaubaren Grundstücksflächen seitlich angrenzenden Baugrundstücksflächen.

3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der rückwärtigen Baugrenze (Planstraße A) und der rückwärtigen Grundstücksgrenze, einschließlich deren geradliniger Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, unzulässig.

### 4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Geräuschen des Straßenverkehrs müssen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1  
- Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,  
- Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume  
mit Fenstern zu der von der Neuzeller Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Als straßenabgewandte Gebäudeseite gelten solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

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

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

Im Bereich der privaten Grünfläche auf dem Flurstück 1909, Flur 3 in der Gemarkung Eisenhüttenstadt sind 5 einheimische Laubbäume (Stammumfang min. 14 - 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Bestand auf dem Flurstück ist anzurechnen, sofern dieser dauerhaft erhalten bleibt.

### 6. Gestalterische Festsetzungen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Schottergärten nicht zulässig.

6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen nur als offene Zäune zulässig. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 40 cm Höhe, gemessen ab der Geländeoberfläche, sowie dazugehörige Pfeiler.

6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Höhe der Einfriedung 1,25 m, gemessen ab der Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind seitliche Einfriedungen zu benachbarten Baugrundstücken im Abstand von 6,00 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen (Neuzeller Straße und Planstraße A).

4. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Eisenhüttenstadt,  
Siegelabdruck  
Frank Balzer  
Bürgermeister

5. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Eisenhüttenstadt,  
Siegelabdruck  
Frank Balzer  
Bürgermeister

### Verweis:

Ordnungswidrig nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, entgegen Nr. 6.1 der textlichen Festsetzungen (Teil B) dieses Bebauungsplanes Schottergärten anlegt.

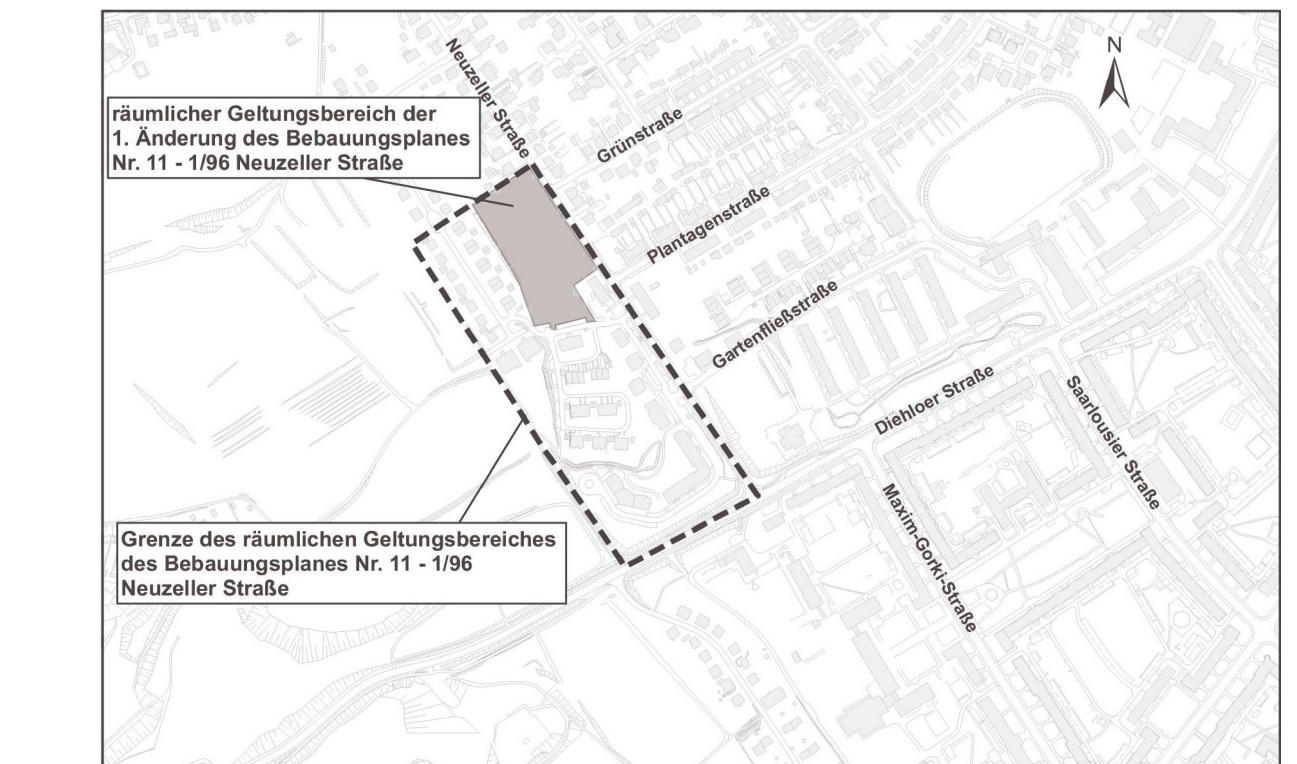
Ordnungswidrig nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, entgegen Nr. 6.2 der textlichen Festsetzungen (Teil B) dieses Bebauungsplanes von der festgesetzten Gestaltung der Einfriedung abweicht.

Ordnungswidrig nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, entgegen Nr. 6.3 der textlichen Festsetzungen (Teil B) dieses Bebauungsplanes Einfriedungen mit mehr als 1,25 m Höhe errichtet.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### Hinweise ohne Normencharakter

- A Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde bzw. der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- B 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.
- C Die innere Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
- D Für die Fällung von Bäumen sind Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung durchzuführen.
- E Lebende Einfriedungen, wie Hecken, sind von den gestalterischen Festsetzungen 6.2 und 6.3 nicht betroffen.
- F Als Ersatz für die Lebensstätte der Kohlmeise ist ein Nistkasten auf der privaten Grünfläche auf dem Flurstück 1909, Flur 3 in der Gemarkung Eisenhüttenstadt anzubringen.
- G Grundstückszufahrten von der Neuzeller Straße werden durch den Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg als Straßenbaulastträger nicht genehmigt.





**Stadt Eisenhüttenstadt**  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 11 - 1/96 Neuzeller Straße**  
**1. Öffentlichkeitsbeteiligung und  
2. Behördenbeteiligung**  
M 1:1.000  
18.10.2022

© Vermessungsbüro A. Frank, Eisenhüttenstadt 2021  
© Stadt Eisenhüttenstadt 2022