Verfahrensvermerke

Planungsgrundlage:

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Der Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder) den 10. März 2005

Landkreis Oder-Spree
Der Landrat
Katasteramt
Fürstenwalder Straße 62
15843 Beeskow

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 1, Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
4. Bauordnung für das Land Brandenburg (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03 S. 210), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I/03 S. 273)
5. Gesetz über Natur und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
6. Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG; Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg, vom 25. Juni 1992 (GVBl.I/92 S.208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2000 (GVBl.I/00 S.62, 72)
7. Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.2002 – RegBkPlG (GVBl. Bbg. I/2003, 53)

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

1. Planzeichnung (Teil A)
2. Textliche Festsetzungen (Teil B)
3. Begründung (Teil C)

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung Eisenhüttenstadt vom 19.12.1990.
   Eisenhüttenstadt, den 23. April 2004 — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben 11.04.1991 beteiligt worden.
   Eisenhüttenstadt, den 23. April 2004 — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Aushang der Planung in den Räumen der Stadtverwaltung (Stadtplanungsamt) vom 05.08.1991 bis 05.09.1991 durchgeführt worden.
   Eisenhüttenstadt, den 23. April 2004 — Der Bürgermeister

4. Der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.08.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.
   Eisenhüttenstadt, den 23. April 2004 — Der Bürgermeister

5. Die 2. frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Aushang der Planung in den Räumen der Stadtverwaltung (Stadtplanungsamt) vom 22.01.1994 bis 26.02.1994 durchgeführt worden.
   Eisenhüttenstadt, den 23. April 2004 — Der Bürgermeister

6. Der Stadtverordnetenversammlung Eisenhüttenstadt hat den Aufstellungsbeschluss am 23.11.1994 gefasst und das Verfahren in zwei selbständige Bebauungsplanverfahren aufgeteilt (B-Plan Gewerbegebiet Buchwaldstraße Nr. 01- A – 1/91 und Bebauungsplan Mischgebiet Buchwaldstraße/Heuweg Nr.01 – B- 1/91).
   Eisenhüttenstadt, den 23. April 2004 — Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) hat nach Billigung durch die Stadtverordneten in der Zeit vom 16.01.1995 bis 15.02.1995 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch ortsübliche Bekanntmachung bekannt gegeben worden.
   Eisenhüttenstadt, den 23. April 2004 — Der Bürgermeister

8. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat nach Billigung durch die Stadtverordneten in der Zeit vom 17.03.1997 bis 21.04.1997 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch ortsübliche Bekanntmachung bekannt gegeben worden.
   Eisenhüttenstadt, den 23. April 2004 — Der Bürgermeister

9. Die Stadtverordnetenversammlung Eisenhüttenstadt hat den Aufstellungsbeschluss am 07.06.2000 gefasst und den Geltungsbereich geringfügig erweitert.
   Eisenhüttenstadt, den 08. Dez. 2004 — Der Bürgermeister

10. Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat nach Billigung durch die Stadtverordneten in der Zeit vom 14.08.2000 bis 15.09.2000 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch ortsübliche Bekanntmachung bekannt gegeben worden.
    Eisenhüttenstadt, den 08. Dez. 2004 — Der Bürgermeister

11. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.02.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.
    Eisenhüttenstadt, den 08. Dez. 2004 — Der Bürgermeister

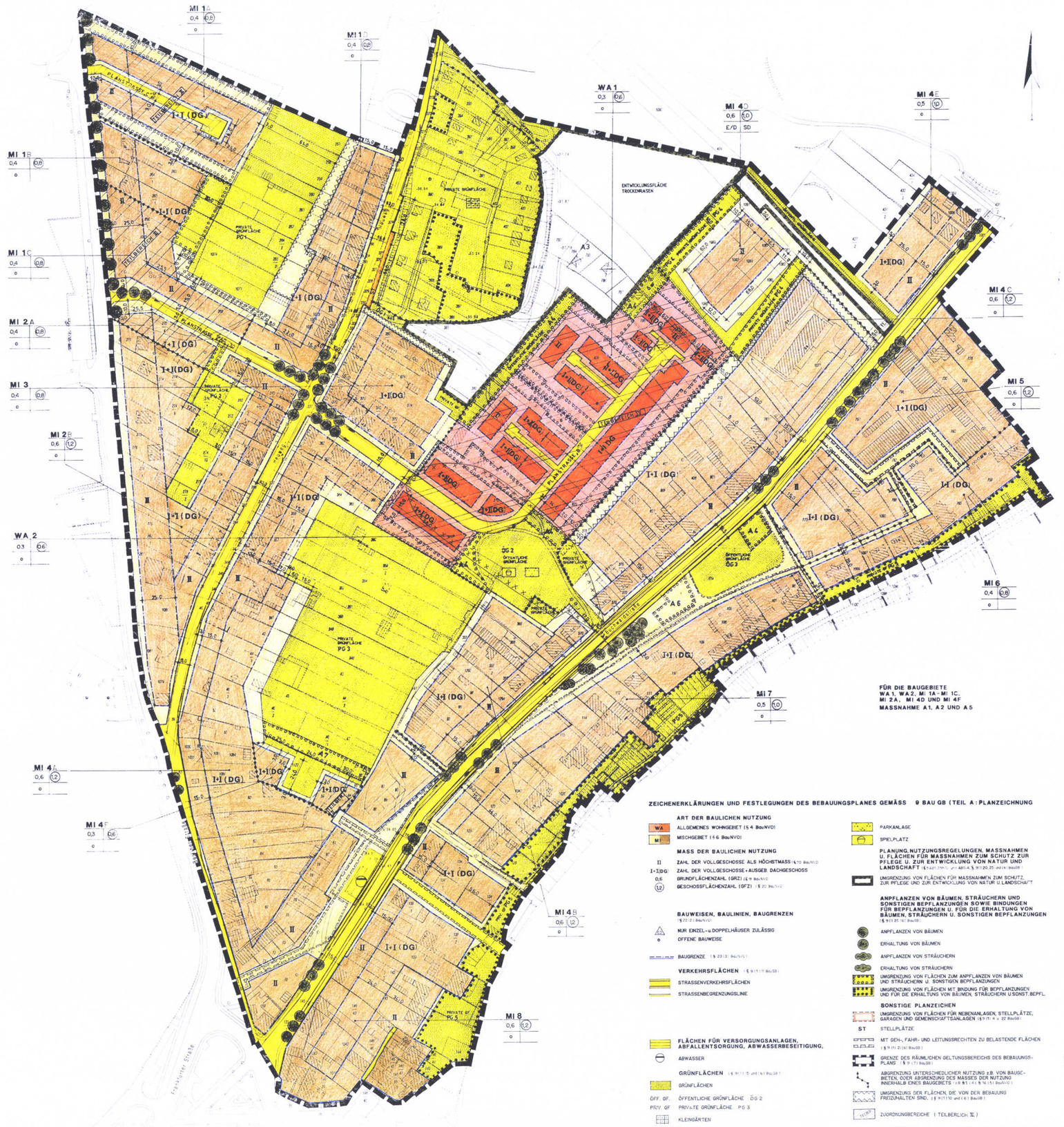
12. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung geprüft und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan mit dem Abwägungsbeschluss vom ...26.08.2004... gemäß§
    Eisenhüttenstadt, den 08. Dez. 2004 — Der Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) wurde am ...26.08.2004... von der Stadtverordnetenversammlung Eisenhüttenstadt als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
    Eisenhüttenstadt, den 08. Dez. 2004 — Der Bürgermeister

14. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) ist der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ... zur Genehmigung vorgelegen.
    Eisenhüttenstadt, den
    Der Bürgermeister

15. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) hat der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ... zur Genehmigung vorgelegen.
    Eisenhüttenstadt, den 23. März 2005
    Der Stadtverordnetenvorsteher — Der Bürgermeister

16. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr.04 /2005 ... bzw. vom ... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Der Satzung ist am 17.05.2005 in Kraft getreten.
    Eisenhüttenstadt, den
    Der Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNGEN UND FESTLEGUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § BAU GB (TEIL A: PLANZEICHNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- MI — MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 20 BauNVO)
- I+IDG — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE + AUSGEB. DACHGESCHOSS
- 0,6 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- (12) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) (§ 20 BauNVO)

BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- NUR EINZEL- u. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- o — OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG,
- ABWASSER
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)
- GRÜNFLÄCHEN
- ÖFF. GF — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ÖG 2
- PRIV. GF — PRIVATE GRÜNFLÄCHE PG 3
- KLEINGÄRTEN
- PARKANLAGE
- SPIELPLATZ

PLANUNG,NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN U. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 20, 25 und 6 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U.LANDSCHAFT

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN U. FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U/SONST.BEPFL.

SONSTIGE PLANZEICHEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB)
- ST — STELLPLÄTZE
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 (24) BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-PLANES (§ 9 (7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG U.B. VON BAUGE-BIETEN, U. VON MASSNAHMEN U. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN INNERHALB EINES BAUGEBIETS (§ 9 (1) 1, 4, 5, 7u. 21 BauGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, (§ 9 (1) 10 und (6) BauGB)
- ZUORDNUNGSBEREICHE (TEILBEREICH: TE)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 NR.3 UND ABS. 6 BAUGB)

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Nutzungsart
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nach der Art ihrer Nutzung werden gemäß Planeinschrieb Teile des Plangebietes als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO bzw. als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1.2 Mischgebiet MI 1A
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen innerhalb des Gebietes MI 1A nicht zulässig sind sowie eine Wohnnutzung nur dann zulässig ist, wenn ihr Flächenanteil an der Grundstücksfläche weniger als 50 % beträgt.

1.1.1.3 Mischgebiet MI 1B bis MI 2
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen unzulässig sind. Der nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsbetrieben sind unzulässig.

1.1.1.4 Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 2
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Nutzungsmaß
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzungen gemäß Planeinschrieb nach der Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

1.2.2 Grundflächenzahl
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die jeweils zulässige Grundflächenzahl im Plangebiet um bis zu 15 % überschritten werden.

1.2.3 Vollgeschosse
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 ff BauNVO sowie § 20 BauNVO

In den mit dem Einschrieb „ + IDGT" bezeichneten Bauflächen ist eine Ausbildung der Dachgeschosse als Vollgeschoss zulässig.

1.3 Bauweise

1.3.1 Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Gemäß Planeinschrieb wird eine offene Bauweise für das Plangebiet festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser.

Für die Bauflächen mit zulässigen II Vollgeschossen am Ende der Stichstraßen im WA 1 wird festgesetzt, dass nur Doppelhäuser oder durch Garagen verbundene Einzelhäuser zulässig sind.

Ausnahmsweise sind innerhalb des Hauptgebietes straßenbegleitend auch Hausgruppen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig, wenn mindestens ein Nachbargrundstück ebenfalls ohne seitlichen Grenzabstand bebaut ist.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung bestimmt.

Auf den im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete MI 4C und MI 5D dürfen keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie keine Garagen oder Stellplätze errichtet werden.

1.4.2 Stellplätze und Garagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Im Plangebiet sind oberirdische Garagen nur zulässig innerhalb der Bauflächen bzw. im seitlichen Bauwich mit mind. 1/3 ihrer Grundfläche sowie vor dem Gebäude.

1.4.3 Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

Im Plangebiet sind Nebenanlagen nur zulässig innerhalb der Bauflächen bzw. im seitlichen Bauwich mit mind. 1/3 ihrer Grundfläche sowie vor dem Gebäude. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen auch auf der privaten Grünfläche zulässig, wenn sie der bestimmungsgemäßen Nutzung dienen.

1.5 Verkehrsflächen

1.5.1 Straßenverkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß Planzeichnung sind die Buchwaldstraße, die Berliner Straße, der Heuweg sowie die Planstraßen A, B und C als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

1.6 Grünflächen

1.6.1 Öffentliche Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der Zugangsbereich zur privaten Grünfläche – Kleingarten am Heuweg wird als öffentliche Grünfläche ÖG 1 festgesetzt. Auf dieser öffentlichen Grünfläche ist ein Weg anzulegen, der den Zugang zum Kleingartenverein als öffentliche Grünfläche (ÖG 2) festgesetzt. Auf dieser öffentlichen Grünfläche ist ein Kinderspielplatz zu errichten. Die östlich der Buchwaldstraße gelegene vorhandene Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche (ÖG 3) festgesetzt. Auf dieser öffentlichen Grünfläche sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 6 Bäume gem. Pflanzliste zu pflanzen.

1.6.2 Private Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die zu den Wohngrundstücken gehörenden Gartenflächen zwischen Heuweg und Berliner Straße (PG 1 und PG 2) sowie zwischen Heuweg und Buchwaldstraße (PG 3) werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie sind gärtnerisch anzulegen, da der gärtnerischen Nutzung dienen, zulässig. Auf der an das Mischgebiet MI 4C angrenzenden privaten Grünfläche (PG 4) sind Nebenanlagen unzulässig. Der Uferbereich des Winterhafens wird als private Grünfläche (PG 5) festgesetzt, der vorhandene Vegetation ist zu sichern und zu erhalten.

1.6.3 Private Grünfläche PG KLEING. - Eigentümergärten
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 und 15 BauGB

Innerhalb der Privaten Grünfläche PC KLEING. sind Eigentümergärten zulässig. Es können Gartenlauben und Gerätschuppen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 20 m² einschließlich Freisitz errichtet werden.

1.7 Immissionsschutz

1.7.1 Fensterschalldämmmaße
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Es wird festgesetzt, dass Wohngebäude mit einer Entfernung von weniger als 50 m zur Berliner Straße Fenster der Schallschutzklasse 3 (Fensterschalldämmmaß von 35 bis 39 dB(A)) aufweisen müssen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

II.1 Erhaltungsbindung Pflanzflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die auf den im Plan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie auf den privaten und öffentlichen Grünflächen vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang über 30 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) und Sträucher mit einer Höhe über 2,00 m sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Fällungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb von festgesetzten Bauflächen bzw. innerhalb der festgesetzten Versorgungsflächen ist je 30 cm Stammumfang des gefällten Baumes (gemessen in 1,30 m Höhe) bzw. je entfernten Strauch mit über 2,00 m Höhe ein Ersatzbaum bzw. ein Ersatzstrauch zu pflanzen. Dabei sind ausschließlich die in der Gehölzliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden.

II.2 Schutz der Trockenmauerflächen
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 32 BbgNatSchG

Die gemäß § 32 BbgNatSchG geschützten Trockenmauerflächen sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und langfristig zu erhalten.

II.3 Anpflanzung von Straßenbäumen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

An der Buchwaldstraße bzw. an Heuweg einschließlich des vorhandenen Abzweges zwischen MI 3 und MI 2C (Teilfläche der Planstraße A) sind mindestens 104 bzw. mindestens 44 Straßenbäume entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

An der Berliner Straße bzw. an der Teilfläche der Planstraße A im Bereich des WA 1 und 2 sind entsprechend der Einzeichnung im Plan mindestens 15 bzw. mindestens 25 Straßenbäume mit jeweils einer mindestens 5 m² großen Pflanzfläche entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

An der Planstraße B sind entsprechend der Einzeichnung im Plan mindestens 10 Bäume mit jeweils einer mindestens 5 m² großen Pflanzfläche entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.

Am Heuweg sind im Bereich der Bauflächen (ST) mindestens 8 weitere Straßenbäume mit einer mindestens 5 m² großen Pflanzfläche entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

II.4 Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme A 1
Innerhalb des WA 1 und WA 2 sowie des MI 1A-1C, MI 2A, MI 4D und MI 4F sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauGB je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Maßnahme A 2
Innerhalb des MI 1A-1C, MI 2A, MI 4D und MI 4F sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Maßnahme A 3
Die im Plan festgesetzten Entwicklungsflächen Trockenmauer sind gem. § 3 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch geeignete Maßnahmen herzustellen, zu pflegen und langfristig zu erhalten.

Maßnahme A 4
Die als öffentliche Grünflächen bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB flächig mit Pflanzen entsprechend der Gehölzliste zu bepflanzen. Dabei ist sicherzustellen, dass mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden sind, wobei keine einen Anteil von 25 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.

Maßnahme A 5
Mindestens 20 % der Grundstücksflächen der Baugrundstücke im WA 1, WA 2 und MI 1A-1C, MI 2A, MI 4D und MI 4F sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB flächig mit Pflanzen entsprechend der Gehölzliste zu bepflanzen. Dass sind entsprechend die im Plan auf den Grundstücken festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nutzen. Bei der Bepflanzung sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, wobei keine einen Anteil von 25 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Beim Nachweis der Bepflanzungsflächen für Obstbäume sind die mit A 1 und A 2 bezeichneten Bepflanzungen nicht mit zu berücksichtigen.

Maßnahme A 6
An der Buchwaldstraße sind auf den im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens 8 Bäume mit jeweils einer mindestens 5 m² großen Pflanzfläche entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Maßnahme A 7
Mindestens 1.000 m² Grundstücksfläche des Grundstückes Flur 18 Flurstück 1102 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch geeignete Maßnahmen herzustellen, zu pflegen und langfristig zu erhalten, sowie der Gehölzliste zu bepflanzen. Dazu ist entsprechend die auf diesem Grundstück im Plan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu nutzen. Der Bereich zwischen den Obstbäumen ist als extensive Mähwiese anzulegen und zu pflegen und zu erhalten. Beim Nachweis der Bepflanzungsflächen für Obstbäume sind die mit A 1 und A 2 bezeichneten Bepflanzungen nicht mit zu berücksichtigen.

Maßnahme A 8
Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden als Ausgleichsmaßnahmeflächen außerhalb des Plangebietes
a) Entsiegelung und Neubepflanzung von 1.650 m² Garagenflächen einschließlich Zufahrten innerhalb des Garagenkomplexes Wilhelmstraße (Flur19, Flurstück 1004 tlw., Gemarkung Eisenhüttenstadt)
und
b) die Entsiegelung und Neubepflanzung von 3.000 m² Stellplatzflächen einschließlich Zufahrten innerhalb des WK VII Süd (Eisenbahnstraße – Flur 17, Flurstück 723 tlw., Gemarkung Eisenhüttenstadt) festgesetzt.

Zur Niederschlagung der Ausgleichsflächen sind auf mindestens 20 % der Fläche Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher anzupflanzen. Die verbleibenden Restflächen ist als Freifläche mit Offenbodenvegetation anzulegen.

Gehölzliste:

In Anlehnung an die vorläufige Liste geeigneter einheimischer Baum- und Straucharten für Hecken und Flurgehölzpflanzungen - aus Brandenburger Umweltjournal;

Bäume

Sandbirke	(Betula pendula),
Kiefer	(Pinus sylvestris),
Stieleiche	(Quercus pedunculata),
Traubeneiche	(Quercus petraea),
Stieleiche	(Quercus robur),
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre),
Hainbuche	(Carpinus betulus),
Vogelkirsche	(Prunus avium),
Traubenkirsche	(Prunus padus),
Winterlinde	(Tilia cordata),
Roldorn	(Crataegus laevigata),
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Platane	(Platanus acerifolia)
Obstbäume	Hochstämme, vorzugsweise regional typische Sorten)
Sträucher	
Weißdorn	(Crataegus monogyna),
Pfaffenhütchen	(Euonimus bruchyp),
Faulbaum	(Rhamnus frangula),
Hundsrose	(Rosa canina),
Feldrose	(Rosa verrucosa),
Salweide	(Salix caprea),
Wasserschlehe	(Lonicera periclymenum),
Echte Bärentraube	(Arctostaphylos uva-ursi),
Berberitze	(Berberis vulgaris),
Dünenrose	(Rosa spinosissima),
Weinrose	(Rosa rubiginosa),
Hasel	(Corylus avellana),
Liguster	(Ligustrum vulgare),
Weinrose	(Rosa rubiginosa),
Brombeere	(Rubus fruticosus),
Himbeere	(Rubus idaeus strigosus),
Schneeball	(Symphoricarpos albus),
Schneeball	(Viburnum lantana),
Alpen-Johannisbeere	(Ribes alpinum),

III. Zuordnung

Zur Regelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen wird festgesetzt:

Teilbereich II

Den Eingriffsbegründungsblöcken des Baugebietes MI 4F (Teilbereich II) wird die Maßnahme A7 auf der privaten Grünfläche (PG 3) zugeordnet.

Teilbereich III

Der Teilbereich III wird gebildet aus den Flurstücken 906, 1074 tlw., 2661, 1075, 268 tlw., 2704. Er beinhaltet somit die Baugrundstücke MI 1A, MI 1C, MI 2A.

Diesen Flächen werden folgende Maßnahmen außerhalb der Baugrundstücke, aber innerhalb des B-Plangebietes zugeordnet:

Maßnahme A 4 (anteilig) - Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern inkl. Strauchmantel und Krautsaum im Bereich westlich des WA 1 und auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 1.000 m²

Zusätzlich wird der Fläche folgende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet: Maßnahme A 8 (anteilig) –

a) Entsiegelung und Neubepflanzung von 400 m² Garagenflächen ein-schließlich Zufahrten innerhalb des Garagenkomplexes Wilhelmstraße (Flur19, Flurstück 1004 tlw., Gemarkung Eisenhüttenstadt)
b) Entsiegelung und Neubepflanzung von 1.200 m² Stellplatzflächen einschließlich Zufahrten innerhalb des WK VII Süd (Eisenbahnstraße – Flur 17, Flurstück 723 tlw., Gemarkung Eisenhüttenstadt)

Teilbereich IV

Zum Teilbereich IV gehören folgende Flurstücke 367, 370/17, 373 tlw., 378 tlw., 378 tlw., 379 tlw., 380/2 tlw., 381 tlw., 383 tlw., 406 tlw., 411 tlw., 782 tlw., 797, 785, 790, 822 tlw., 825 tlw., 826 tlw., 827 tlw., 909 tlw., 407 tlw. Und 408 tlw., Er umfasst somit die Baugebiete WA 1 und WA 2.

Diesen Flächen werden folgende Maßnahmen außerhalb der Baugrundstücke, aber innerhalb des BPlangebietes zugeordnet:

Maßnahme A 3 – Entwicklung von Trockenmauer 17.500 m²
Maßnahme A 4 (anteilig) – Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern incl. Strauchmantel und Krautsaum im Bereich westlich des WA 1 und auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 1.430 m²

Zusätzlich werden der Fläche folgende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet:
Maßnahme A 8 (anteilig) –

a) Entsiegelung und Neubepflanzung von 600 m² Garagenflächen einschließlich Zufahrten innerhalb des Garagenkomplexes Wilhelmstraße (Flur19, Flurstück 1004 tlw., Gemarkung Eisenhüttenstadt)
b) Entsiegelung und Neubepflanzung von 1.800 m² Stellplatzflächen einschließlich Zufahrten innerhalb des WK VII Süd (Eisenbahnstraße – Flur 17, Flurstück 723 tlw., Gemarkung Eisenhüttenstadt)

HINWEISE

Verkehrslärm

In einer Lärmuntersuchung sind Aussagen zur Verkehrslärmsituation im Bereich der Frankfurter Straße/Berliner Straße erarbeitet worden. In der Lärmuntersuchung wurde der Gewerbelärm des nahegelegenen Betonwerks berücksichtigt. Aussage aus der Lärmuntersuchung sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Munitionsbergung

Da eine abschließende Munitionsberäumung noch nicht erfolgt ist, ist bis zu einem Abschluss der Munitionsberäumung für jedes Einzelgrundstück ein Einzelnachweis zu erbringen.

Bodenverbessernde Maßnahmen

Die innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorhandenen vegetationslosen Lager- und Platzflächen sollten fachgerecht begrünt angelegt werden.

Baumschutzsatzung

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Eisenhüttenstadt sind zu beachten Ausgleichsbestimmungen

Ausgleichsbestimmung

Die Grundsätze der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen und die Bemessung der Bürkige für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen regeln sich auf Grundlage der Ausgleichskostenerstattungssatzung der Stadt Eisenhüttenstadt.

Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Altlasten

Die ehemalige Kiesgrube Bochveldstraße (Flur 13, Flurstück 279/17) wurde teilweise mit Bauschutt, Hausmüll und Asche verfüllt. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Dort ist mit erhöhten Aufwendungen für die Bauwerksgründung zu rechnen. Einschränkungen für die Nutzung bestehen nicht. Für eine geplante Wohnnutzung, die im Bereich der Hausgärten ILT, erhöhte Bodenpunkten - Werte ermittelt wurden.

Lärmwerte

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu zulässigen Lärmpegelwerten. Die zulässigen Lärmpegelwerte ergeben sich aus den entsprechenden lärmbezogenen Vorschriften und Richtlinien. So liegt die TA Lärm in 6.1 folgende immissionsrichtwerte fest:

Mischgebiet	60 dB(A) tags; 45 dB(A) nachts
Allgemeine Wohngebiete