Stadt Eisenhüttenstadt
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Nr. 26-06/00 "Mischgebiet Sportweg"

Auf Grundlage
- der §§ 8 und 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

in Verbindung mit
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

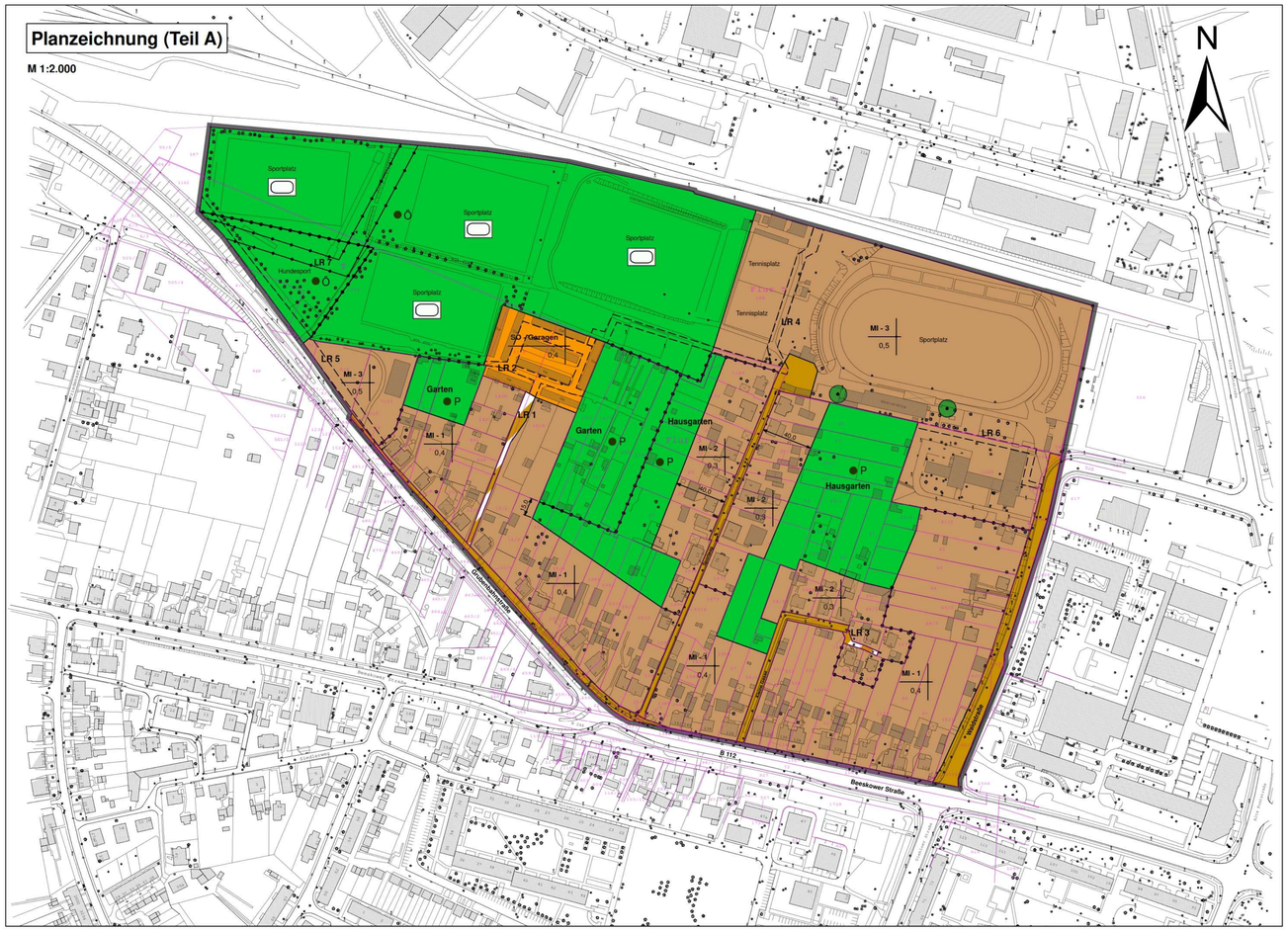
und
- den §§ 3 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 286), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 13. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 16)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt in ihrer Sitzung am 05. 12. 2012 den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 26-06/00 „Mischgebiet Sportweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) , als Satzung beschlossen.

0 50 100 200 Meter

Planzeichnung (Teil A)

M 1:2.000



Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: **01.01.2012**) und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Eisenhüttenstadt, den 15. April 2013

Siegelabdruck

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Unterschrift)

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB am 05. 12. 2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eisenhüttenstadt, den 07. Mai 2013

Siegelabdruck

Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

3. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 05. 12. 2012 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Eisenhüttenstadt, den 07. Mai 2013

Siegelabdruck

Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Eisenhüttenstadt, den 07. Mai 2013

Siegelabdruck

Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

5. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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, sind am 03. 07. 2013 im Amtsblatt 10/2013 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.

Eisenhüttenstadt, den 09. Juli 2013

Siegelabdruck

Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

Zeichenerklärung der Plangrundlage

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenzen
- 511 Flurstücksnummer
- Mauer
- Zaun
- Tür, Tor
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Laterne
- Verteilerkasten
- Regenwasserablauf

Koordinatensystem : ETRS 89
Höhensystem : DHHN 92

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet (§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO und § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird das Mischgebiet MI in die Teilbaugebiete MI-1 bis MI-3 gegliedert.

Teilbaugebiet MI-1
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Teilbaugebiet MI-1 die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Teilbaugebiet MI-1 des Weiteren die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten einschließlich zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung mit folgenden Sortimenten:
Augenoptik, Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Bettwaren, Bücher,
Computer (Hardware, Peripherie, Computerteile, Software), Elektrokleingeräte,
Elektrogroßgeräte, Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Glas, Porzellan,
Keramik (außer Baustoffe), Haus-, Bett- und Tischwäsche, Heimtextilien, Gardinen,
Hausrat (ohne Garten- und Campingbedarf), Kinderwagen,
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie
Meterware für Bekleidung und Wäsche,
Leuchten/Lampen, medizinische und orthopädische Geräte,
Musikinstrumente und Musikalien, Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie
Künstler- und Bastelbedarf, Schuhe, Lederwaren,
Spielwaren, Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel),
Telekommunikationsendgeräte, Mobiltelefone,
Teppiche (ohne Teppichböden), Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,
Unterhaltungselektronik, Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte,
Kunstgegenstände, Bilder, Kunstdrucke, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken,
Münzen und Geschenkartikel, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (nicht Möbel),
Zoobedarf und lebende Tiere sowie
Blumen, Drogerie, Kosmetik, Parfümerie, Nahrungs- und Genussmittel, Apotheken,
Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen und Fachzeitschriften
(Sortimentsliste für die Stadt Eisenhüttenstadt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 27.05.2009 - Beschlussnr. 079/05/09)
nicht zulässig.
Untergeordnete Verkaufstätten von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zur Vermarktung eigener Produkte sowie Kioske können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 BauNVO sind im Teilbaugebiet MI-1 Wohngebäude sowie Wohn- und Geschäftsgebäude oder Wohn- und Bürogebäude nur in einer Bebauungstiefe von 20 m, gemessen von der Grundstücksgrenze, die an die Straßenverkehrsflächen der Grubenbahnstraße, der Beeskower Straße und der Waldstraße angrenzt, allgemein zulässig. Ansonsten sind Wohngebäude im Teilbaugebiet MI-1 nicht zulässig und können Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Wohn- und Bürogebäude nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Teilbaugebiet MI-2
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Teilbaugebiet MI-2 die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 BauNVO sind im Teilbaugebiet MI-2 Wohngebäude sowie Wohn- und Geschäftsgebäude oder Wohn- und Bürogebäude nur in einer Bebauungstiefe von 20 m, gemessen von der Grundstücksgrenze, die an die Straßenverkehrsflächen des Sportweges und der Kleinen Gasse angrenzt, allgemein zulässig. Ansonsten sind Wohngebäude im Teilbaugebiet MI-2 nicht zulässig und können Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Wohn- und Bürogebäude nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Teilbaugebiet MI-3
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Teilbaugebiet MI-3 die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Wohngebäude) nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Teilbaugebiet MI-3 nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter der im MI-3 zulässigen Nutzungen allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Teilbaugebiet MI-3 des Weiteren die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten einschließlich zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung mit folgenden Sortimenten:
Augenoptik, Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Bettwaren, Bücher,
Computer (Hardware, Peripherie, Computerteile, Software), Elektrokleingeräte,
Elektrogroßgeräte, Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Glas, Porzellan,
Keramik (außer Baustoffe), Haus-, Bett- und Tischwäsche, Heimtextilien, Gardinen,
Hausrat (ohne Garten- und Campingbedarf), Kinderwagen sowie
Meterware für Bekleidung und Wäsche,
Leuchten/Lampen, medizinische und orthopädische Geräte,
Musikinstrumente und Musikalien, Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie
Künstler- und Bastelbedarf, Schuhe, Lederwaren,
Spielwaren, Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel),
Telekommunikationsendgeräte, Mobiltelefone,
Teppiche (ohne Teppichböden), Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,
Unterhaltungselektronik, Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte,
Kunstgegenstände, Bilder, Kunstdrucke, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken,
Münzen und Geschenkartikel, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (nicht Möbel),
Zoobedarf und lebende Tiere sowie
Blumen, Drogerie, Kosmetik, Parfümerie, Nahrungs- und Genussmittel, Apotheken,
Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen und Fachzeitschriften
(Sortimentsliste für die Stadt Eisenhüttenstadt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 27.05.2009 - Beschlussnr. 079/05/09)
nicht zulässig.
Untergeordnete Verkaufsstätten von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zur Vermarktung eigener Produkte sowie Kioske können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet - Garagen - dient der Unterbringung von Garagen.
Im Sonstigen Sondergebiet - Garagen - sind Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

2. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Garten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Gärten müssen eine Mindestgröße von 300 m² aufweisen.
Je Garten ist nur ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 30 m² zulässig. Zusätzlich ist je Garten ein überdachter Freisitz mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² zulässig.
Garagen und Stellplätze sind auf der Privaten Grünfläche – Zweckbestimmung Garten - unzulässig.

3. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Hausgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Je Hausgarten ist nur ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen bzw. eine vergleichbare Nebenanlage mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² zulässig.
Garagen und Stellplätze sind auf der Privaten Grünfläche – Zweckbestimmung Hausgarten - unzulässig.

4. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in einer Mindestbreite von 3 m zu Gunsten der Stadt Eisenhüttenstadt, der Erschließungsträger sowie der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 11/3, 12/1, 12/4, 11/8, 840, 841, 1420 und 1421 sowie 13/2, 14/1,15/3, 1358 und 1359 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt (Stand des Liegenschaftskatasters vom 01.01.2012) zu belastende Fläche
LR 2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in einer Mindestbreite von 2,5 m zu Gunsten der Stadt Eisenhüttenstadt, der Erschließungsträger sowie der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 7/13, 7/15, 8/2, 11/8, 12/4, 13/2, 14/1, 15/3, 1358 und 1359 sowie 1420, 1421, 841, 840 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt zu belastende Fläche (Stand des Liegenschaftskatasters vom 01.01.2012)
LR 3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Eisenhüttenstadt, der Erschließungsträger sowie der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 1172, 1173, 1174 und 1177 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt (Stand des Liegenschaftskatasters vom 01.01.2012) zu belastende Fläche
LR 4 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
LR 5 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
LR 6 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
LR 7 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche

5. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Teilbaugebiet MI-2 nur Gewerbebetriebe zulässig, die weder am Tage noch in der Nacht einen Anteil zu der Gesamtgewerbelärmimmission beitragen.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den Teilbaugebieten MI-1 und MI-3 nur Gewerbebetriebe zulässig, die in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) keinen Anteil zu der Gesamtgewerbelärmimmission beitragen.

Hinweise

1. 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.
2. Für die Fällung von Bäumen sind Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung durchzuführen.
3. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
   Flächen, auf denen belastetes Niederschlagswasser anfallen kann, sind über geeignete Reinigungsvorrichtungen (z. B. Sandfang, Ölabscheider) zu entwässern.
4. Das Plangebiet ist durch die Geräusche bzw. Geräuschkontingente von Industrie- und Gewerbenutzungen außerhalb des Plangebietes belastet.
5. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde bzw. der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
6. Bei der Erschließung und Bebauung von Grundstücken sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (Fassung Juli 1998) vom 25. März 2002 (Amtsblatt für Brandenburg 17/2002, S. 466, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 09.07.2007 (Amtsblatt für Brandenburg 31/2007, S. 1631) zu berücksichtigen.
   Zur Sicherung des Grundschutzes im Teilbaugebiet MI-2 bedarf es im nördlichen Teil des Sportweges der Errichtung eines zusätzlichen Hydranten.
7. Bei Errichtung, Neuerrichtung, wesentlicher Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen entlang der Beeskower Straße und der Grubenbahnstraße, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, ist eine Einzelfallprüfung nach Maßgabe der DIN 4109 durchzuführen.
   Die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist bei der Stadt Eisenhüttenstadt, Zentraler Platz1, 15890 Eisenhüttenstadt einsehbar.

Zeichenerklärung Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung
- Mischgebiet
- Sonstiges Sondergebiet - Garagen

Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße
- Straßenverkehrsfläche

Grünflächen
- Grünfläche
- P Privat_Grün
- Ö Öffentlich_Grün
- Sportplatz
  - Hausgarten
  - Garten
  - Hundesport

Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Natur
- Erhaltung Bäume

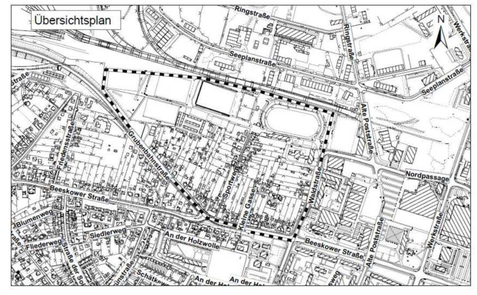
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Hauptversorgungs- und Abwasserleitung oberirdisch 110kV-Leitung

Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

Übersichtsplan



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 26-06/00 "Mischgebiet Sportweg"
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Fachbereich Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kultur und Sport
Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau

Bearbeiterin: Frau Eibeck

Maßstab 1:2.000

Stand: August 2012