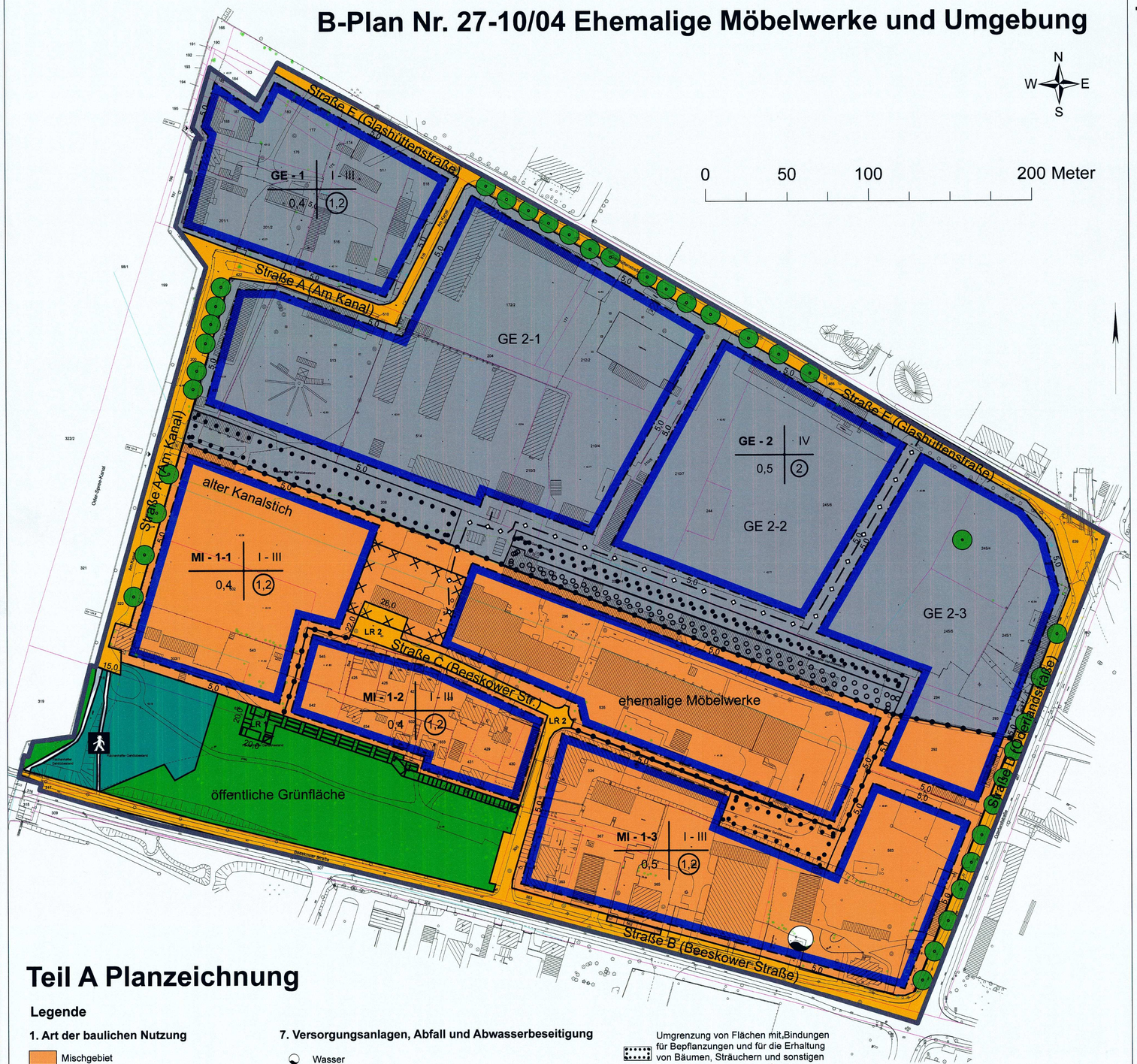
B-Plan Nr. 27-10/04 Ehemalige Möbelwerke und Umgebung



Teil A Planzeichnung

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet
- Gewerbegebiet

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

7. Versorgungsanlagen, Abfall und Abwasserbeseitigung

- Wasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Hauptversorgungs und Abwasserleitung unterirdisch

9. Grünflächen

- Grünfläche

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

13. Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Natur

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpflanzen Bäume
- Erhaltung Bäume

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsart | Geschosse
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl

Teil B Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- BRANDENBURGISCHE BAUORDNUNG (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I, Nr. 39, S. 2)
- KOMMUNALVERFASSUNG DES LANDES BRANDENBURG (BbgKVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl. I, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008 (GVBl. I, S. 202), (§ 3 BbgKVerf)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **18.05.2011** den Bebauungsplan Nr. 27-10/04 *„Ehemalige Möbelwerke und Umgebung“*, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 27-10/04 „Ehemalige Möbelwerke und Umgebung“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 bis 9 BauNVO sowie § 6 und § 8 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Baugebiet MI nach der Art der zulässigen Nutzung in die Teilbaugebiete MI - 1-1, MI - 1-2 und MI - 1-3 gegliedert.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass im Teilbaugebiet MI - 1-1 die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung (Wohngebäude) nur ausnahmsweise zugelassen werden kann.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Teilbaugebiet MI - 1-2 die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden in den Teilbaugebieten MI - 1-1 bis MI - 1-3 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Baugebiet GE - 2 nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften in die Teilbaugebiete GE - 2-1, GE – 2-2 und GE - 2-3 gegliedert.

1.6 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird für das Gewerbegebiet GE 1, die Teilbaugebiete GE - 2-1 bis GE - 2-3 und die Teilbaugebiete MI – 1-1 bis MI – 1-3 festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten einschließlich zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung mit folgenden Sortimenten nicht zulässig sind:

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, Tepiche (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)

Ausnahmsweise können untergeordnete Verkaufsstätten von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zur Vermarktung eigener Produkte bzw. betriebsbezogener Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Kioske und Tankstellenshops zugelassen werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

2.1 **LR 1:** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Eisenhüttenstadt und der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 430, 431, 542, 543, 627, 631, 632, 633, 634 und 635 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt, zu belastende Fläche (Stand des Liegenschaftskatasters von 11/2005).

2.2 **LR 2:** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten Anlieger der Straße C (Privatstraße) aus den Baugebieten MI - 1-1, MI - 1-2 und MI - 1-3 zu belastende Fläche.

Immissionsschutz

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

3.1 **Gewerbegebiet GE - 1:**
Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogene Schallleistungspegel von 55 dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und 30 dB(A) nachts je m² Baugrundstücksfläche nicht überschreiten.

3.2 **Gewerbegebiet GE - 2:**
Im Teilbaugebiet **GE - 2-1** sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 57 dB(A) und nachts 40 dB(A) je m² Baugrundstücksfläche nicht überschreiten.

Im Teilbaugebiet **GE - 2-2** sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 59 dB(A) und nachts 31 dB(A) je m² Baugrundstücksfläche nicht überschreiten.

Im Teilbaugebiet **GE 2-3** sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 56 dB(A) und nachts 30 dB(A) je m² Baugrundstücksfläche nicht überschreiten.

3.3 **Mischgebiet MI 1-1:**
Als Gewerbebetriebe sind in MI 1-1 nur solche zuzulassen, die weder am Tage noch in der Nacht einen Anteil zu der Gesamtlärmimmission beitragen.

Grünordnung

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1 Für die Baumpflanzungen in den Straßen „A“ (Am Kanal), „D“ (Oderlandstraße) und „E“ (Glashüttenstraße) sind die Baumarten der nachfolgenden Baumartenliste anzuwenden.

Baumartenliste

Feldahorn	*Acer campestre*
Rote Kastanie	*Aesculus carnea*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Stieleiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Hainbuche	*Carpinus betulus*

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Anlage von landschaftsgerechten, nicht voll versiegelten Wegen im Bereich der Verkehrsflächen Zweckbestimmung Fußgängerbereich.

5.2 Auf der zum Anpflanzen festgesetzten Fläche sind Bäume gemäß Baumartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bodenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Abs. 2 Nr. 2 BauGB

6.1 Im Teilbaugebiet MI - 1-1 sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB Gebäude mit Wohnnutzungen nur zulässig, wenn in einem Bodengutachten bezogen auf die nicht bebauten Grundstücksflächen der Nachweis der Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse erbracht wird.

Hinweise

9

- Bei Außenflächen für Gebäude mit Wohnungen im Teilbaugebiet MI - 1-1 sind Untersuchungen zu möglichen stofflich-schädlichen Bodenveränderungen in den Bodenhorizonten 0-10 cm und 10-35 cm unter Geländeoberkante herzustellen (§ 8 Abs. 1 BBodSchG Anhang 1 und 2 BBodSchV).
- Für die Anlage von Nutzgärten („Hausgärten-, Kleingärten und sonstige Gartenflächen, die zum Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden“) in den Teilbaugebieten MI - 1-1, MI - 1-2 und MI -1-3 ist ein Bodenaustausch bzw. ein Bodenauftrag mit einer Mächtigkeit von 0,6 m vorzunehmen. In den Gebietsgebieten GE - 1 und GE - 2, Teilbaugebiete GE - 2-1 bis GE - 2-3, sind Nutzgärten ausgeschlossen (§ 8 Abs. 1 BBodSchG Anhang 1 und 2 BBodSchV).
- Vor Beginn von Erdarbeiten im Rahmen der Erschließungs- und erstmaligen Hochbaumaßnahmen ist der vorhandene unbelastete Mutterboden entsprechend DIN 18915 Blatt 2' abzuschieben und zur Bodenverbesserung auf zu entsiegelnden Flächen innerhalb des Plangebiets einzusetzen.
- Für die Fällung von Bäumen sind Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise im Bereich der Straße „A“, „D“ und „E“ sowie auf der öffentlichen Grünfläche durchzuführen.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.
- Bei Baumpflanzungen in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen ist ein Pflanzabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.
- Die Vorschriften der DIN 18916 und 18320 sowie der 'ZTV Landschaftsbauarbeiten' sind einzuhalten. Die DIN 18916 und 18320 sind bei der Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt, Zentraler Platz 1, 15890 Eisenhüttenstadt einsehbar.
- Das im Plangebiet abfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 11 der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des TAZV Oderaue vom 09.07.2007 vorrangig auf den Grundstücken beseitigt oder genutzt werden. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert werden.
- Die Ermittlung der Emissions- und Immissionskontingente richtet sich nach der DIN 45691 – Geräuschkontingentierung –. Die DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – ist bei der Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt, Zentraler Platz 1, 15890 Eisenhüttenstadt einsehbar.

Verfahrensvermerke

1 Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom **25.08.2004**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt **Jahrgang 14 Nr. 17** vom **19.10.2004** erfolgt.

Eisenhüttenstadt, den 31. Mai 2011
Bürgermeisterin (Unterschrift) Siegeldruck

2 Die für Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom **14.11.2005** beteiligt worden.

Eisenhüttenstadt, den 31. Mai 2011
Bürgermeisterin (Unterschrift) Siegeldruck

3 Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom **14.11.2005** nach § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB über die Planungsabsichten unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eisenhüttenstadt, den 31. Mai 2011
Bürgermeisterin (Unterschrift) Siegeldruck

4 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom **21.11.2005 bis 16.12.2005** durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt **Jahrgang 15 Nr. 18** vom **10.11.2005** erfolgt.

Eisenhüttenstadt, den 31. Mai 2011
Bürgermeisterin (Unterschrift) Siegeldruck

5 Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom **28.11.2008** nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eisenhüttenstadt, den 31. Mai 2011
Bürgermeisterin (Unterschrift) Siegeldruck

6 Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom **12.06.2009** nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eisenhüttenstadt, den 31. Mai 2011
Bürgermeisterin (Unterschrift) Siegeldruck

7 Die Stadtverordnetenversammlung hat am **27.05.2009** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung ist im Amtsblatt **Jahrgang 19 Nr. 13** vom **03.06.2009** erfolgt.

Eisenhüttenstadt, den 31. Mai 2011
Bürgermeisterin (Unterschrift) Siegeldruck

8 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung und der Umweltbericht, haben in der Zeit vom **15.06.2009 bis 24.07.2009** nach § 3 Abs. 2 BauGB während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen:

Montag 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Dienstag 9:00 Uhr bis 19:00 Uhr
Mittwoch 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Donnerstag 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag 9:00 Uhr bis 14:00 Uhr

Der Entwurf des Bebauungsplanes konnte nach Vereinbarung auch außerhalb der o. g. Zeiten eingesehen werden.

Eisenhüttenstadt, den 31. Mai 2011
Bürgermeisterin (Unterschrift) Siegeldruck

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung und der Umweltbericht, erneut in der Zeit vom **06.12.2010 bis 23.12.2010** nach § 3 Abs. 2 BauGB während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen:

Montag 9:00 Uhr bis 17:00 Uhr
Dienstag 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch 9:00 Uhr bis 17:00 Uhr
Donnerstag 9:00 Uhr bis 17:00 Uhr
Freitag 9:00 Uhr bis 14:00 Uhr

Der Entwurf des Bebauungsplanes konnte nach Vereinbarung auch außerhalb der o. g. Zeiten eingesehen werden. Die erneute Bekanntmachung ist im **Amtsblatt Jahrgang 19 Nr. 18 / 2010 vom 24.11.2010** erfolgt. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **30.11.2010** erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Eisenhüttenstadt, den 31. Mai 2011
Bürgermeisterin (Unterschrift) Siegeldruck

10 Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am **18.05.2011** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eisenhüttenstadt, den 31. Mai 2011
Bürgermeisterin (Unterschrift) Siegeldruck

11 Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am **18.05.2011** von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Eisenhüttenstadt, den 31. Mai 2011
Bürgermeisterin (Unterschrift) Siegeldruck

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

Eisenhüttenstadt, den 31. Mai 2011
Bürgermeisterin (Unterschrift) Siegeldruck

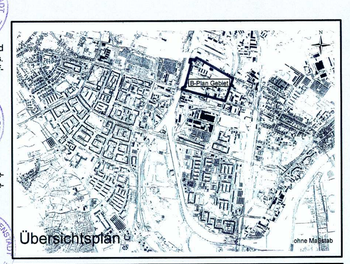
13 Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **04.07.11** im **Amtsblatt Jahrgang 20 Nr. 12 / 2011** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die 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 Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **04.07.11** in Kraft getreten.

Eisenhüttenstadt, den
Bürgermeisterin (Unterschrift) Siegeldruck

14 Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand 11/2005) und weist die planungsrelevanten 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 1.6.2011
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Unterschrift) Siegeldruck



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

Bebauungsplan Nr. 27-10/04
Ehemalige Möbelwerke und Umgebung

Blattgröße A 0

Stand 06 / 2011

Maßstab 1:1.000

Fachbereichsleiter Herr Frank Uwe Gerlach
Bereichsleiterin Frau Christiane Nowak
Bearbeiter Herr Dr. Frank Howest