

# Stadt Eisenhüttenstadt

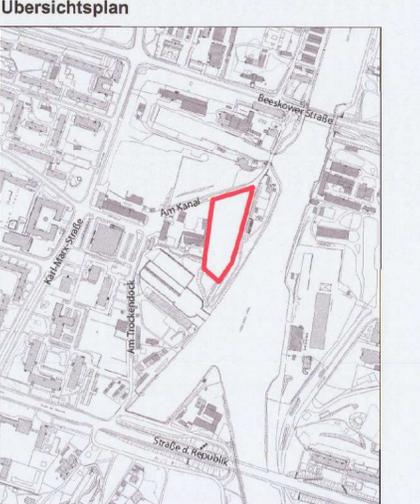
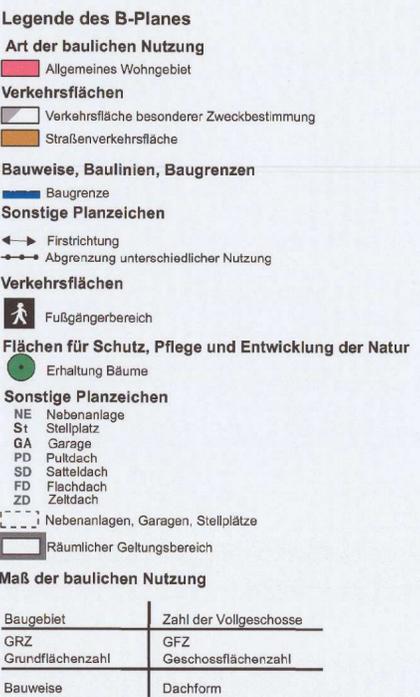
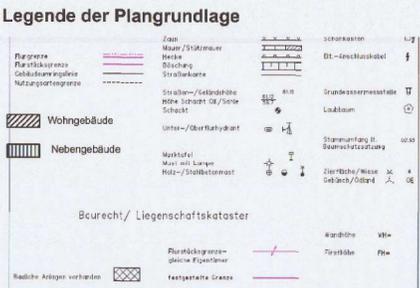
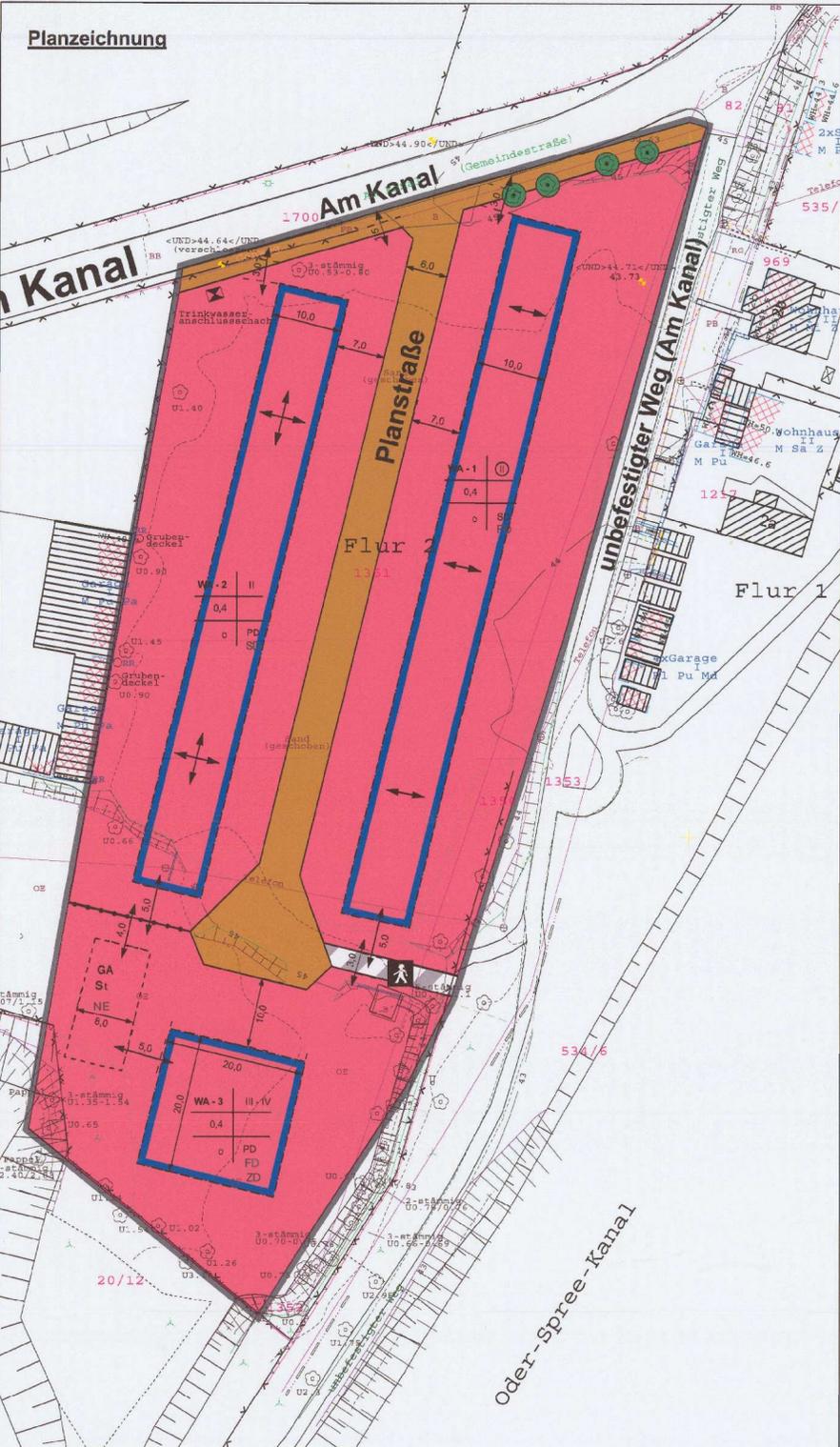
## B-Plan der Innenentwicklung Nr. 30 - 02/09

### "Wohngebiet Am Kanal"



1:500

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. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 3018),  
 in Verbindung mit  
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),  
 - des § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16. Oktober 2008 (GVBl. I, S. 226) und  
 - des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 2008 (GVBl. I, S. 202, 207)  
 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 30-02/09 „Wohngebiet Am Kanal“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.



#### Textliche Festsetzungen

**Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BauGB)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO und § 4 BauNVO)**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen und Stellplätze einschließlich Zufahrten östlich der hinteren Baugrenze (seitlich verlängert bis zu den Grundstücksgrenzen) unzulässig.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten im Bereich westlich der hinteren Baugrenze (seitlich verlängert bis zu den Grundstücksgrenzen) unzulässig.

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind oberirdische Garagen und Stellplätze außerhalb der mit „ST/GA/NE“ gekennzeichneten Fläche unzulässig.

**3. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**  
 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie die Grundfläche der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

**4. Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im WA 3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)**  
 Im WA 3 sind abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise auch zwei Vollgeschosse zulässig, wenn das oberste Vollgeschoss über mehr als 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von 2,50 m (Abstand zwischen Oberkante des Dachgeschosfußbodens und der Unterkante der Dachhaut) erreicht.

**5. Nebengebäude (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude nur

- in den nördlichen und südlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude,
- auf den an diese nördlichen und südlichen Abstandsflächen seitlich anschließenden Grundstücksflächen und
- im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude nur auf der mit „ST/GA/NE“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO mit einer Geldbuße bis Zehntausend Euro geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 79 Abs. 6 BbgBO ist die Stadt Eisenhüttenstadt.

- 1. Firstrichtung**  
 Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nicht für Nebengebäude und Garagen.
- 2. Dachneigung**  
 Die Dachneigung muss
- bei Satteldächern mindestens 35°
  - bei Pultdächern 11° bis 16° und
  - bei Zeltedächern 16° bis 22°
- betragen.  
 Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Dächer von Garagen und Nebengebäuden.
- Abweichend wird für das Wohngebiet WA 3 geregelt, dass auf der überbaubaren Grundstücksfläche bei zwei Vollgeschossen abweichend von den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung das oberste Vollgeschoss auch als Dachgeschoss, welches:
- auf mindestens zwei gegenüber liegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit mindestens 45° begrenzt sind und
  - einen Dremel (Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschosfußbodens und der Unterkante der Dachhaut) von mind. 0,80 m nicht unterschreitet, ausgebildet werden kann.

- Hinweise**
- Die dargestellten Grenzen entsprechen dem Stand des Liegenschaftskatasters vom 06.01.2009.
  - Vor Beginn von Erdarbeiten im Rahmen der Erschließungs- und erstmaligen Hochbaumaßnahmen ist vorhandener Mutterboden entsprechend 'DIN 18915 Blatt 2' abzuschleiben und wenn geeignet zur Bodenverbesserung einzusetzen.
  - Für die Fällung von Bäumen sind Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung durchzuführen.
  - Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 11 der Entwässerungssatzung des Trink- und Abwasserzweckverbandes „Oderaue“ in der Fassung vom 09.07.2007 durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.
  - Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser und der Boden im Plangebiet belastet sein können. Die Belastung des Grundwassers kann Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Grundwassers als Brauch- und Trinkwasser haben. Durch die Belastung des Bodens kann es zu Einschränkung beim Anbau von Nutzpflanzen (Obst und Gemüse) kommen.
  - Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die Wache des Löschzuges „Innenstadt“ der Freiwilligen Feuerwehr Eisenhüttenstadt, die ständig besetzt ist.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)**

Verweis:  
 Ordnungswidrig nach § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, wer entgegen der zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für sein Gebäude

- eine andere als die festgesetzte Firstrichtung oder
- eine andere, als die festgesetzte Dachneigung wählt.

#### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 11.02.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt 03/2009 vom 18.02.2009 erfolgt.  
 Es wurde bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird und dass sich die Öffentlichkeit in der Stadt Eisenhüttenstadt, im Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau bis zum 26.02.2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.  
 Eisenhüttenstadt, den 22. April 2009  
 Bürgermeister (Unterschrift)
  - Die für Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 12.02.2009 beteiligt worden.  
 Eisenhüttenstadt, den 22. April 2009  
 Bürgermeister (Unterschrift)
  - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.02.2009 nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
 Eisenhüttenstadt, den 22. April 2009  
 Bürgermeister (Unterschrift)
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.02.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
 Eisenhüttenstadt, den 22. April 2009  
 Bürgermeister (Unterschrift)
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung haben in der Zeit vom 27.02.2009 bis 30.03.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB während folgender Zeiten
- |             |                    |
|-------------|--------------------|
| montags     | 8.00 bis 16.00 Uhr |
| dienstags   | 9.00 bis 18.30 Uhr |
| mittwochs   | 8.00 bis 12.00 Uhr |
| donnerstags | 7.00 bis 14.00 Uhr |
| freitags    | 8.00 bis 12.00 Uhr |
- sowie außerhalb dieser Zeiten nach vorheriger Anmeldung öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen,
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können,
  - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben und
  - dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können
- im Amtsblatt 03/2009 am 18.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.  
 Eisenhüttenstadt, den 22. April 2009  
 Bürgermeister (Unterschrift)
- Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: 06.01.2009) und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Eisenhüttenstadt, den 10.07.2009  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Unterschrift)
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27.05.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Eisenhüttenstadt, den 13. Juli 2009  
 Bürgermeister (Unterschrift)
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 08.07.2009 von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
 Eisenhüttenstadt, den 13. Juli 2009  
 Bürgermeister (Unterschrift)
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Eisenhüttenstadt, den 21. Juli 2009  
 Bürgermeister (Unterschrift)
  - 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 22.07.2009, im Amtsblatt 17/2009, 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 Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.07.2009 in Kraft getreten.  
 Eisenhüttenstadt, den 18.08.2009  
 Bürgermeister (Unterschrift)