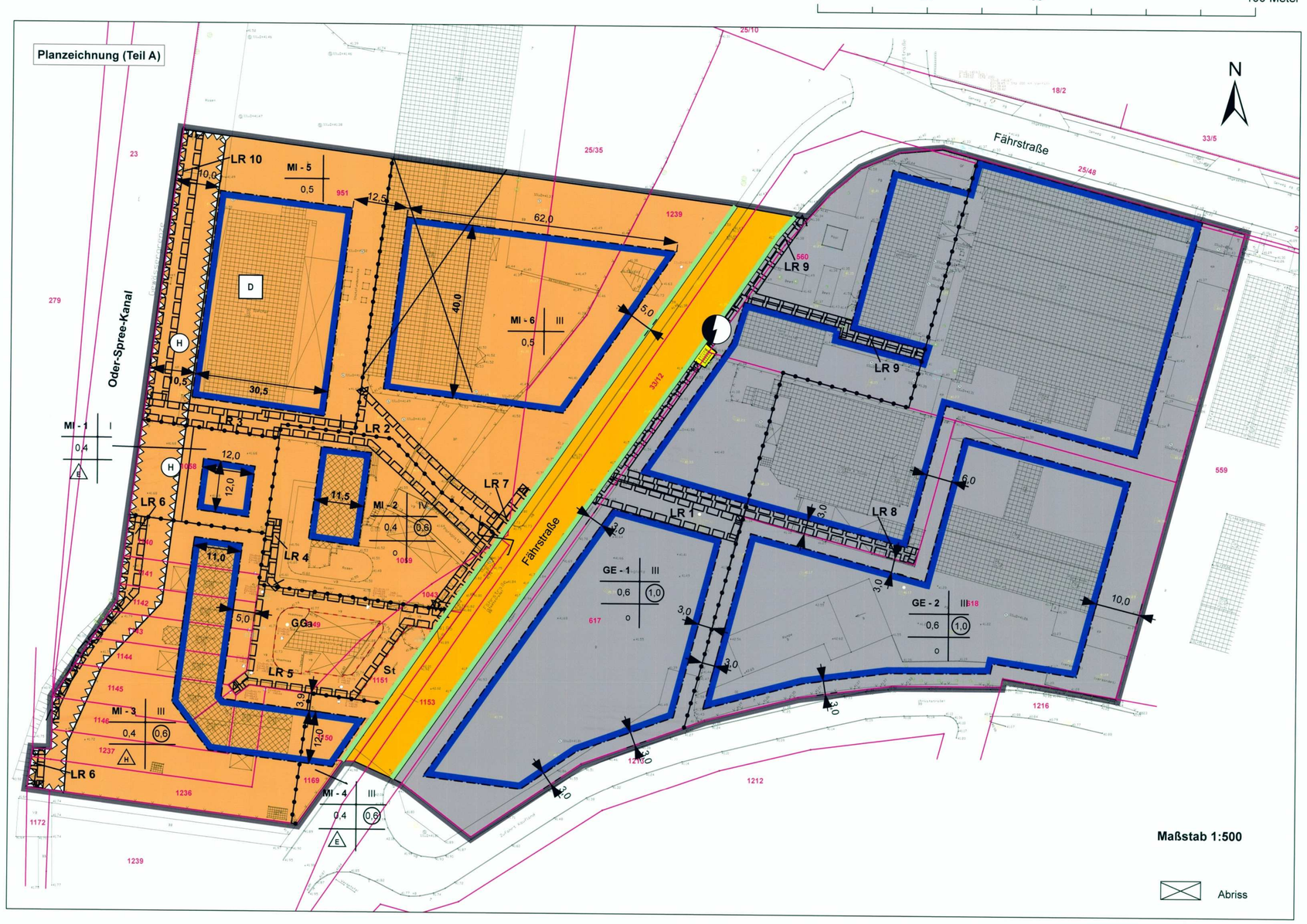
Stadt Eisenhüttenstadt
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Nr. 32 - 02/10 "Gewerbe- und Mischgebiet Fährstraße"

Auf Grundlage
- der §§ 8 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (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),
- der §§ 79 und 81 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. IS. 226), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 und
- der §§ 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. 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I, S. 202, 207)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 32-02/10 "Gewerbe- und Mischgebiet Fährstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

0 25 50 100 Meter



Legende der Plangrundlage

- Flurstücksgrenzen
- Laubbäume
- Regenwasserablauf
- Schacht
- Telefonmast
- Trinkwasserschieber
- Verteilerkasten
- Busch, Hecke
- Verkehrstafel
- Laterne
- Mauer
- Zaun
- Tür, Tor

GF - Grünfläche
VB - Verbundsteinpflaster
KP - Kleinpflaster
PB - Plattenbeton
B - Beton
BB - Bituminöser Belag

Koordinatensystem : ETRS 89
Höhensystem : DHHN 92

Zeichenerklärung Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen
- (H) Hafen

Flächen für Versorgungsanlagen
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

- ▲ nur Hausgruppen zulässig
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ◦ Offene Bauweise
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
- St Stellplatz
- GGa Gemeinschaftsgarage
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

I.1 Art der baulichen Nutzung

I.1.1 Nutzungsart
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nach der Art der Nutzung wird gemäß Planzeichnung das Plangebiet teilweise als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und teilweise als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird das Mischgebiet in 6 Teilbaugebiete, gemäß Nr. 2 wird das Gewerbegebiet in 2 Teilbaugebiete untertеilt.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind in allen Teilbaugebieten des Gewerbe- und des Mischgebietes Anlagen und Betriebsarten, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind in allen Teilbaugebieten des Gewerbe- und Mischgebietes des Weiteren 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 Verkaufsstätten von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zur Vermarktung eigener Produkte sowie Kioske können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

I.1.2 Mischgebiet MI-1 bis MI-6
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 bis 9 sowie § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) in allen Teilbaugebieten des Mischgebietes nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung (Wohngebäude) in den Teilbaugebieten MI-1, MI-4, MI-5 und MI-6 nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO können in den Teilbaugebieten MI-5 und MI-6 nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 2 (Geschäfts- und Bürogebäude), Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Teilbaugebiet MI-1 nicht zulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Teilbaugebiet MI-3 nicht zulässig.

I.1.3 Gewerbegebiet GE-1 und GE-2
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist im Teilbaugebiet GE-1 des Gewerbegebietes die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und einen Anteil von 20 % der vorhandenen Geschossfläche des Gewerbebetriebes nicht überschreiten, allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Teilbaugebiet GE-1 die in der Abstandsliste zur Abstandsleitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung von 06. Juli 1995 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 49 vom 06. Juli 1995) aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit gleichen oder höheren Emissionen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Teilbaugebiet GE-2 nur die in der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zur Abstandsleitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06. Juli 1995 (Amtsblatt des Landes Brandenburg, Nr. 49 vom 06. Juli 1995) aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit gleichen oder geringeren Emissionen zulässig.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

I.2.1 Nutzungsmaß
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO

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

I.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 50 von Hundert, höchstens jedoch bis 0,8 überschritten werden.

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

I.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung bestimmt.

I.3.2 Garagen, Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i .V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO

Im Plangebiet sind Garagen, Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, auf denen nur untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zulässig sind.

I.4 Feststsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

LR 1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstückes 618 der Flur 1, Gemarkung Eisenhüttenstadt sowie der Erschließungsträger zu belastende Fläche
LR 2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 951,1058, 25/35, 23 und 1059 der Flur 1, Gemarkung Eisenhüttenstadt sowie der Erschließungsträger zu belastende Fläche
LR 3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Hafennutzer, der Eigentümer und sonstigen Nutzer der Flurstücke 23, 1058, 951 und 1059 der Flur 1, Gemarkung Eisenhüttenstadt sowie der Erschließungsträger zu belastende Fläche
LR 4 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstückes 1058 der Flur 1, Gemarkung Eisenhüttenstadt sowie der Erschließungsträger zu belastende Fläche
LR 5 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke Fährstraße 33 a bis 33 k, der Flurstücke 1058 und 1159 der Flur 1, Gemarkung Eisenhüttenstadt sowie der Erschließungsträger zu belastende Fläche
LR 6 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Eigentümers des Oder-Spree-Kanals und der Erschließungsträger zu belastende Fläche
LR 7 mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
LR 8 mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
LR 9 mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
LR 10 mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Eisenhüttenstadt (Feuerwehr) und der Erschließungsträger zu belastende Fläche

I.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Festsetzung ‚von Bebauung frei zu haltende Fläche' bezieht sich im Bereich des Hafens nicht auf technische Anlagen, die für die Hafennutzung erforderlich sind.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 2 i. V. m. § 79 BbgBO

Die Abstandsfläche nach § 6 Abs. 5 BbgBO wird für die Südseite des Einzeldenkmals Speicher mit 0,25 H festgelegt.

Hinweise
1. Vor Beginn von Erdarbeiten im Rahmen der Erschließungs- und erstmaligen Hochbaumaßnahmen ist der vorhandene Mutterboden entsprechend 'DIN 18915 Blatt 2' abzuschieben.
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.
4. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde bzw. der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
5. Bei der Erschließung und Bebauung von Grundstücken, die nicht an der öffentlichen Straße liegen, sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten.
6. Bei Errichtung von baulichen Anlagen mit einer mittleren Brandausbreitungsgefahr kann der Löschwasserbedarf nicht ausschließlich über das Trinkwassernetz gesichert werden.
7. Im Plangebiet ist umfangreicher Leitungsbestand vorhanden, der teilweise umverlegt werden muss. Für einen Teil der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Teilbaugebiete des Gewerbegebietes und der Teilbaugebiete MI-5 und MI-6 des Mischgebietes ist die Rechtsträgerschaft nicht geklärt.
8. Es besteht für den Bereich Hafen eine Hafenordnung.
9. Es wird auf die Regelungen des § 84 BbgWG und § 11 WaStrG hingewiesen.
10. Im Plangebiet befinden sich laut Aussage der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde teilweise Altlastenverdachtsflächen.
11. Die Standorte für Abfallentsorgungsanlagen sind so anzulegen, dass eine Erreichbarkeit durch die Müllfahrzeuge gesichert ist.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2011 (BGBl. I, S. 1474) und Art. 2 des Gesetzes vom 21.07.2011 (BGBl. I, S. 1475)

Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.05.2007 (BGBl. I, S. 962; 2008 I, S. 1980), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 27.04.2010 (BGBl. I, S. 540)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (PlanZV)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Kommunalverfassung für das Land Brandenburg (BbgKVerf)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl. I, S. 286), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23.09.2008 (GVBl. I, S. 202, 207)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl I, S.226), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I, Nr. 39, S. 2)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.2004 (GVBl.I/05, S.50), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.07.2010) (GVBl. I, Nr. 28)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs.1 BauGB auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom **10.02.2010**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt **04/2010** vom **15.02.2010** 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 bei der Stadt Eisenhüttenstadt, im Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau bis zum **08.02.2010** über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

Eisenhüttenstadt, den 29. Sep. 2011
Siegelabdruck
Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

2. Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: **14.05.2010**) 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 zubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Eisenhüttenstadt, den 29.09.2011
Siegelabdruck
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Unterschrift)

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB am 21.03.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eisenhüttenstadt, den 29. Sep. 2011
Siegelabdruck
Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 21.09.2011 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Eisenhüttenstadt, den 29. Sep. 2011
Siegelabdruck
Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

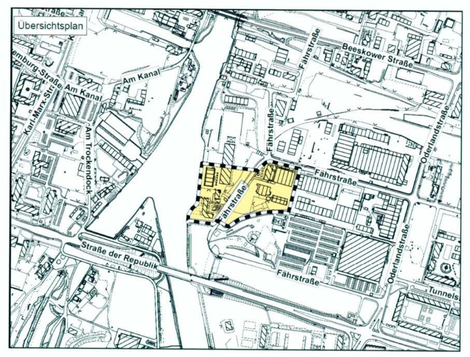
5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Eisenhüttenstadt, den 29. Sep. 2011
Siegelabdruck
Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

6. 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 10.10.2011 im Amtsblatt 19/2011 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 29. Nov. 2011
Siegelabdruck
Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

Übersichtsplan



1:500
im Original

Bebauungsplan der Innenentwicklung
Nr. 32-02/10
"Gewerbe- und Mischgebiet Fährstraße"
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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

Bearbeiterin: Frau Eibeck
Stand: August 2011