

Stadt Eisenhüttenstadt

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße"

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ werden durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ vom 06.03.2019 teilweise geändert.

Eisenhüttenstadt, den 07.03.2019

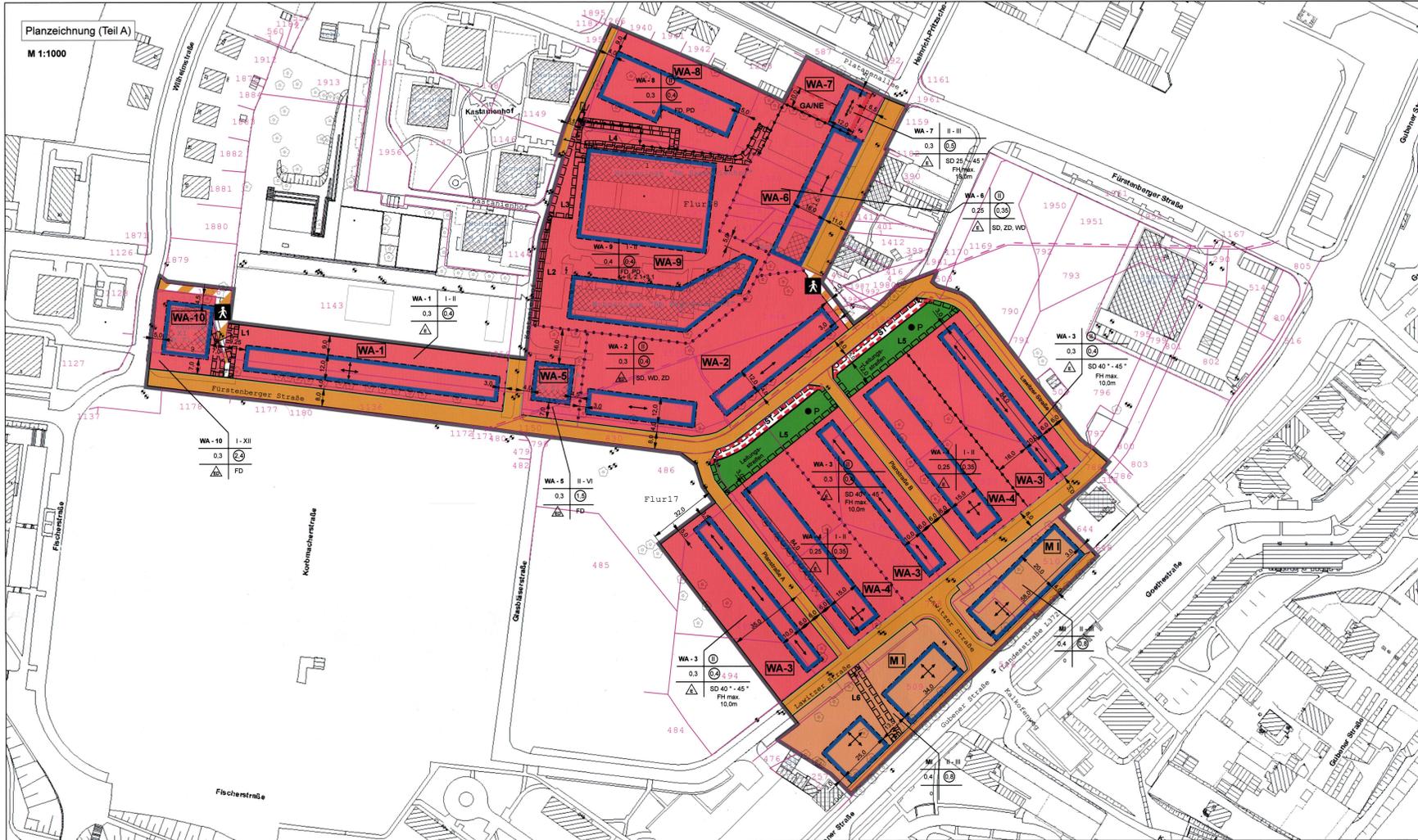
Siegelabdruck
Frank Balzer
Bürgermeister



Auf Grundlage der §§ 9 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), - den §§ 79 und 81 der Brandenburgischen Bauordnung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39 S. 2) 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 Gesetz vom 13.03.2013 (GVBl. I, Nr. 09)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt in ihrer Sitzung am 18.06.2013 den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Maßstabsleiste



Verfahrensvermerke

- Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: 18.04.2011) 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33-05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ 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, ist am 06.12.2013 im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt 22/2013 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33-05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 18.06.2013 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33-05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ vom 11.03.2016 teilweise geändert.

Eisenhüttenstadt, den 25. Juni 2013

Siegelabdruck
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Unterschrift)

Eisenhüttenstadt, den 25. Juni 2013

Siegelabdruck
Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

Eisenhüttenstadt, den 25. Juni 2013

Siegelabdruck
Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

Eisenhüttenstadt, den 25. Juni 2013

Siegelabdruck
Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

Eisenhüttenstadt, den 25. Juni 2013

Siegelabdruck
Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

Eisenhüttenstadt, den 10.07.2013

Siegelabdruck
Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

Eisenhüttenstadt, den 08.06.2013

Siegelabdruck
Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ vom 11.03.2016 teilweise geändert.

Legende der Plangrundlage

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Laubbaum
- Regenwasserablauf
- Schacht
- Unter-/Oberflurhydrant
- Trinkwasserschleifer
- Verteilerkasten
- Mast mit Lampe
- Verkehrs-/Hinweiszeichen
- Mauer
- Zaun
- Tür, Tor
- Bauliche Anlagen vorhanden

GP - Großpflaster
VP - Verbundpflaster
KP - Kleinpflaster
PB - Plattenbeton
B - Beton
BB - Bituminöser Belag

Koordinatensystem : ETRS 89
Höhensystem : DHNN 92

Zeichenerklärung Bebauungsplan

- Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet
 - Mischgebiet
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Offene Bauweise
 - nur Einzeihäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen**
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Fußgängerbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
- Grünfläche
 - Privat_Grün
 - Zweckbestimmung Leitungsstreifen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
 - Garage
 - NE Nebenanlage
 - ST Stellplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Firstrichtung
 - SD Satteldach
 - FD Flachdach
 - PD Pultdach
 - ZD Zeltdach
 - WD Walmdach
- Nutzungsschablone**
- Baugebiet
- Zahl der Vollgeschosse
 - I - II / III - IIIa Mindest- und Höchstmaß
 - II zwingend
- GRZ Grundflächenzahl
- GfZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- Bauweise
- Dachform/Dachneigung/Firsthöhe

Teil B Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung - Hauptnutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4, 6 + § 1 Abs. 5, 6 + 9aBauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-10 die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-10 folgende gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet MI die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet MI die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten einschließlich zentralrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung mit folgenden Sortimenten:
 - Augenoptik, Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Bekleidungsartikel, Computer (Hardware, Peripherie, Computerzubehör, Software), Elektroteile, Elektrokleingeräte, Elektrogrößgeräte, Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik (außer Baustoffe), Haus- und Tischwäsche, Heimtextilien, Gardinen, Hausrat (ohne Garten- und Campingbedarf), Kinderwagen, Kurzwaren/ Schneidwarenbedarf, 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), Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone, Teppiche (ohne Teppichböden), Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck, Unterhaltungselektronik, Handelswaren, Munition, Jagd- und Angelgeräte, Kunstgegenstände, Bilder, Kunstdrucke, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Brettmatten, Münzen und Geschenkartikel, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (nicht Möbel), Zoobedarf und lebende Tiere sowie Blumen, Drogerie, Kosmetik, Parfümerie, Nahrungsmittel 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 Verkaufsstellen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zur Vermarktung eigener Produkte bzw. betriebseigener Einzelhandel mit Nahrungsmitteln und Genussmitteln durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Kioske können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Art der baulichen Nutzung - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 + § 23 Abs. 5 BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-2, WA-5, WA-6 und WA-10 können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur im Bereich zwischen der hinteren Baugrenze von den Erschließungsstraßen abgewandte Baugrenzen) und der hinteren Grundstücksgrenze zugelassen werden.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA-3 und WA-4 können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im WA-3 nur im Bereich von 5,0 m und im WA-4 nur im Bereich von 3,0 m hinter der hinteren Baugrenze (von der Straßenverkehrsfläche abgewandte Baugrenzen) zugelassen werden.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA-7 können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur auf der mit „GAINE“ gekennzeichneten Fläche zugelassen werden.
- 3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA-3 sind freistehende Garagen sowie freistehende Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nicht zulässig.
 - Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Firstrichtungen gelten nicht:
 - für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen,
 - für Garagen sowie
 - für bauliche Anlagen mit Zell- und Flachdachern.
 - Die baulichen Anlagen im WA-5 mit Dächern gemäß der textlichen Festsetzung Nr. II, 1.1 sind nur traufständig zur Fürstenberger Straße zulässig. Die baulichen Anlagen im WA-10 mit Dächern gemäß der textlichen Festsetzung Nr. II, 1.1 sind nur trauf- oder giebelständig zur Fürstenberger Straße zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2, Satz 3 und Abs. 3, Satz 3)

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 kann ausnahmsweise ein Vortreten vor die hintere Baugrenze von der Fürstenberger Straße abgewandte Baugrenzen durch Gebäudeteile, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden, sofern der vortretende Gebäudeteil 10,0 m Breite nicht überschreitet.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA-3 kann ausnahmsweise ein Vortreten:
 - über die hintere Baugrenze (von den Planstraßen A und B bzw. dem nördlichen Teil der Lawitzer Straße abgewandte Baugrenzen) durch Gebäudeteile wie Terrassen, Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 5,0 m und
 - über die vordere Baugrenze (den Planstraßen A und B bzw. dem nördlichen Teil der Lawitzer Straße zugewandte Baugrenzen) durch Gebäudeteile wie Treppen, Treppenhäuser, Windfänge und Aufzüge bis zu einer Tiefe von 1,0 m zugelassen werden.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA-4 kann ausnahmsweise ein Vortreten:
 - über die hintere Baugrenze (von den Planstraßen A und B abgewandte Baugrenzen) durch Gebäudeteile wie Terrassen, Wintergärten, Erker, Balkone bis zu einer Tiefe von 3,0 m und
 - über die vordere Baugrenze (den Planstraßen A und B zugewandte Baugrenzen) durch Gebäudeteile wie Treppen, Treppenhäuser, Windfänge und Aufzüge bis zu einer Tiefe von 1,0 m zugelassen werden.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA-8 kann ausnahmsweise ein Vortreten:
 - über die nördliche Baugrenze durch Gebäudeteile wie Treppen, Treppenhäuser, Windfänge und Aufzüge bis zu einer Tiefe von 2,0 m und
 - über die südliche Baugrenze durch Gebäudeteile wie Terrassen, Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden.

5. Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 muss die Breite der Baugrundstücke, gemessen an der Straßenverkehrsfläche (Fürstenberger Straße), mindestens 20,0 m betragen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA-2 muss die Breite der Baugrundstücke, gemessen an der Straßenverkehrsfläche (Fürstenberger Straße), mindestens 19,0 m betragen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA-3 muss die Breite der Baugrundstücke, gemessen entlang der Straßenverkehrsfläche (Planstraße A, Planstraße B und nördlicher Abschnitt der Lawitzer Straße), mindestens 15,0 m betragen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA-3 darf die Breite der Wohnbaugrundstücke, gemessen ebenfalls entlang der Straßenverkehrsfläche, höchstens 19,0 m betragen. Ausnahme kann für Eckgrundstücke ein Überschreiten der Höchstmaße um bis zu 3,0 m zugelassen werden.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA-4 muss die Breite der Baugrundstücke, gemessen entlang der Straßenverkehrsfläche (Planstraße A und Planstraße B), mindestens 22,0 m betragen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA-4 darf die Breite der Wohnbaugrundstücke, gemessen ebenfalls entlang der Straßenverkehrsfläche, höchstens 22,0 m betragen. Ausnahme kann für Eckgrundstücke ein Überschreiten der Höchstmaße um bis zu 3,0 m zugelassen werden.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-2, WA-5 und WA-10 sind Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den vorderen Grundstücksgrenzen zur Straßenverkehrsfläche (Fürstenberger Straße) und den straßenseitigen Baugrenzen (seitlich verlängert bis zu den Grundstücksgrenzen) unzulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA-3, WA-4, WA-8 und WA 9 sind Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, ausgenommen davon sind im WA-3 und WA-4 die seitlich an die Baufelder angrenzenden Baugrundstücksflächen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA-7 sind Garagen außerhalb der mit „GAINE“ gekennzeichneten Fläche unzulässig.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- L1 mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger und mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- L2 mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
- L3 mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
- L4 mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
- L5 mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
- L6 mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
- L7 mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des Baugebietes WA-8 und mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche

8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz vor Geräuschen des Straßenverkehrs müssen im Mischgebiet - Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, - Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit Fenstern zu der von der Gübener Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Als straßenabgewandte Gebäudeseite gilt die Außenwand, bei denen der Winkel zwischen Straßenseite und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt. Ausnahme kann eine Abweichung von der festgesetzten Grundrissausrichtung zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenpegel nachgewiesen wird als im Bebauungsplan angenommen wurde.

II Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

Verweis: Ordnungsgemäß nach § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, entgegen der Planzeichnung (Teil A) und entgegen der Nr. II, 1.1 und II, 1.3 der textlichen Festsetzungen (Teil B) dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Dachform nicht einhält.

Ordnungsgemäß nach § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, entgegen der Planzeichnung (Teil A) und entgegen der Nr. II, 1.1 und II, 1.3 der textlichen Festsetzungen (Teil B) dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Dachneigung nicht einhält.

Ordnungsgemäß nach § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, entgegen der Nr. II, 3 der textlichen Festsetzungen (Teil B) dieses Bebauungsplanes das festgesetzte Fassadenmaterial nicht einhält.

Ordnungsgemäß nach § 79 Abs. 5 BbgBO mit einer Geldbuße bis Zehntausend Euro können werden.

1. Dach

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA-5 sind zusätzlich zu der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachform bei baulichen Anlagen mit zwei und drei Geschossen:
 - Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° und
 - Zeltdächer nur mit einer Dachneigung von 16° bis 22° zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA-2 und WA-6 sind:
 - Sattel- und Walmdächer nur mit einer Dachneigung von 25° bis 45° und
 - Zeltdächer nur mit einer Dachneigung von 16° bis 22° zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA-8 und WA-9 sind Pultdächer nur mit einer Dachneigung von 8° bis 16° zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-10 sind zusätzlich zu der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachform bei baulichen Anlagen mit ein bis drei Geschossen:

- Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° und
- Zeltdächer mit einer Dachneigung von 16° bis 22° zulässig.

Die festgesetzte Dachform und Dachneigung gilt nicht für Dächer von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, und nicht für Garagen.

- Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern auf Hauptanlagen sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Tönungen zulässig. Die Anbringung von Solar- und photovoltaischen Anlagen auf Dachflächen und die Ausübung von Grundrindern (Dachbegrünung) sind zulässig.

- Doppelhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-5 und WA-10 sowie Doppelhäuser und Hausgruppen im Mischgebiet MI und in den Allgemeinen Wohngebieten WA-8 und WA-9 müssen die gleiche Dachform und die gleiche Dachneigung aufweisen. Die zuerst genehmigte Doppelhaushälfte oder das zuerst genehmigte Reihenhaus gibt die Dachform und die Dachneigung vor.

2. Höhe baulicher Anlagen in Abhängigkeit von Dachform und Geschossigkeit

- In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der beantragten Dachform werden die folgenden maximalen zulässigen Firsthöhen von Gebäuden festgesetzt:
 - Gebäude mit 2 Vollgeschossen mit Satteldach: maximal 10,0 m Firsthöhe
 - Gebäude mit 2 Vollgeschossen mit Zell-/Pult-/Walmdach: maximal 9,0 m Firsthöhe.
- In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der beantragten Dachform wird die folgende maximale zulässige Gebäudehöhe festgesetzt:
 - Gebäude mit 2 Vollgeschossen mit Flachdach: maximal 8,0 m Gebäudehöhe.

- Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (Gebäude ohne First) und Firsthöhen ist 41,50 m ü. DHNN 92 als absolute Höhe.
- Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe ist die Oberkante der baulichen Anlage oder bei Gebäuden mit First der höchste Punkt der Dachhaut.

3. Fassadenmaterial

Die Außenwände von Hauptanlagen sind als Putzfassaden auszuführen. Sonstige Materialien sind bis zu einem Anteil von 30 Prozent der Fassade zulässig.

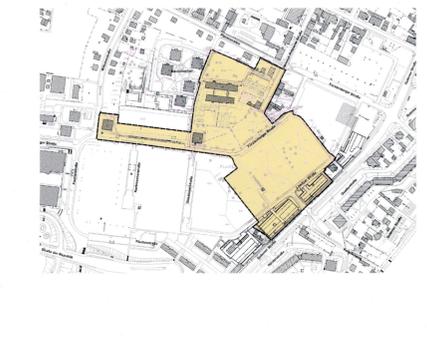
4. Baukörpermindestlänge

In den Allgemeinen Wohngebieten WA-5 und WA-7 sind nur Hauptanlagen mit einer Mindestlänge von 16,0 m (für WA-5 gemessen an der der Fürstenberger Straße, für WA-7 gemessen an der der Heinrich-Pritzsche-Straße zugewandten Gebäudeseite) zulässig.

Hinweise

- Vor Beginn von Erdarbeiten, im Rahmen der Erschließung und erstmaligen Hochbaumaßnahmen, ist der vorhandene Mutterboden entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzusuchen und zur Bodenverbesserung einzusetzen.
- Für die Fällung von Bäumen sind Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung durchzuführen.
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen sollte, wenn es auf dort vorherrschende Bodenart und der höchste Grundwasserflurabstand zulassen, auf dem jeweiligen Grundstück versickern. Flächen, auf denen belastetes Niederschlagswasser anfallen kann, sind über geeignete Reinigungsmaßnahmen (z. B. Sandfang, Ölabscheider) zu entwässern.
- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalbehörde oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Bei der Erschließung und Bebauung von Grundstücken sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (Fassung Juli 1999) 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 mit Löschwasserbedarf ist im Plangebiet der zusätzlichen Errichtung von Löschwasserhydranten, insbesondere in der Fürstenberger Straße, in der Lawitzer Straße sowie in den Planstraßen A und B.
- Die innere Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
- Nördlich des Allgemeinen Wohngebietes WA-1 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ein Spiel- und Freizeitanlage.

Übersichtsplan



Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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

Bearbeiter: Frau Eibeck
Maßstab: 1:1.000 Stand: April 2013