

## VERFAHRENSVERMERKE

### Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermesser

Eberswalde, den ..... Siegel .....

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 "Brauerei" in seiner Sitzung am 24.02.2011 gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Stadt Eberswalde  
Der Bürgermeister

Eberswalde, den ..... Siegel .....

### Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat den Bebauungsplan Nr. 140 "Brauerei" in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Stadt Eberswalde  
Der Bürgermeister

Eberswalde, den ..... Siegel .....

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordneten sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird beurkundet.

Stadt Eberswalde  
Der Bürgermeister

Eberswalde, den ..... Siegel .....

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

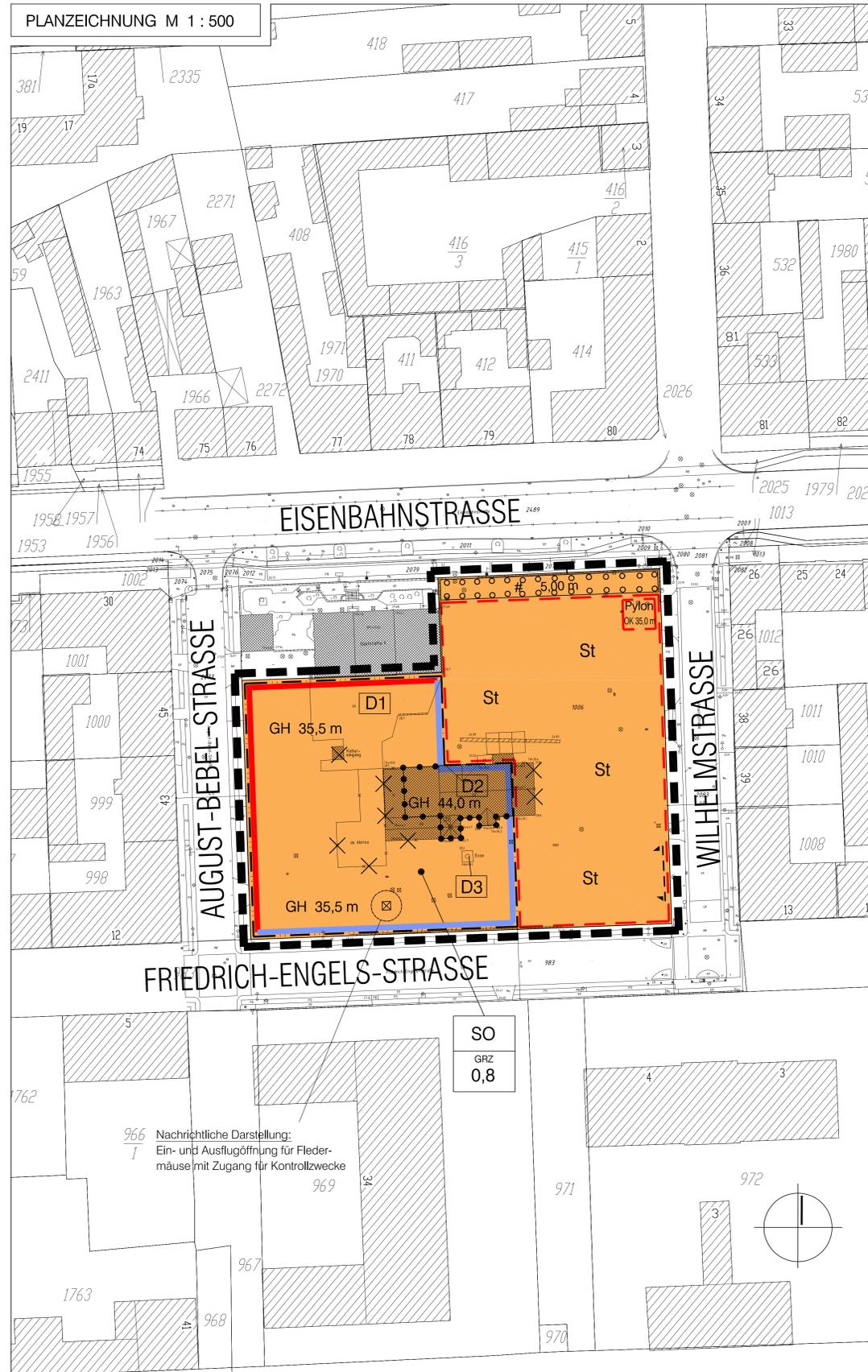
Stadt Eberswalde  
Der Bürgermeister

Eberswalde, den ..... Siegel .....

## BESTANDSANGABEN

	Flurstücksgrenze		Vorhandenes Wohngebäude ggf. mit Hausnummer
	geplante Flurstücksgrenze		Vorhandenes Nebengebäude
	Flurgrenze		Abriss
	Gemarkungsgrenze		

## PLANZEICHNUNG M 1 : 500



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Lage des Geltungsbereiches : Gemarkung Eberswalde, Flur 1, Flst. 1006 (teilw.)  
Größe des Geltungsbereiches: ca 0,59 ha  
Katastergrundlage: Katasterplan M 1 : 1000 ( Vermessungsbüro Mallon )

### PLANZEICHEN

#### I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

##### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Sondergebiet Zweckbestimmung \* Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel Einzelhandel ( S. textl. Festsetzungen ) ( § 11 BauNVO )

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl z.B. 0,8 ( § 17 Abs. 1 BauNVO )

**GH 35,5 m** Gebäudehöhe z.B. 35,5 m als Höchstmaß ( § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO ) ( Höhenangabe nach DIN 92 ) Der obere Bezugspunkt ist belagerten Dächern der Hauptfirst und bei Flachdächern die abschließende Attika. Ausnahme: dort die festgesetzte Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung oder auf Grund denkmalrechtlicher Vorschriften überschritten werden.

**OK 35,0 m** Oberkante baulicher Anlagen z.B. 35,0 m als Höchstmaß ( § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO ) ( Höhenangabe nach DIN 92 )

##### 3. Bauweise, überbaubare Fläche

Baulinie ( § 23 Abs. 2 BauNVO )

Baugrenze ( § 23 Abs. 3 BauNVO )

##### 4. Verkehrsflächen

Einfahrtbereich ( ( § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB )

##### 5. Festsetzungen für Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB )

##### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 Abs. 7 BauGB )

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB )

Standort für Werbepylon ( § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB )

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Mafes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes ( z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO )

##### 7. Nachrichtliche Darstellungen

D1 Denkmal 1: Brauerei-Kelleranlage

D2 Denkmal 2: Sudhaus mit Darre

D3 Denkmal 3: Schornstein

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### TF 1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteleinzelhandel“, Begriffsbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO

(1) Das Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes mit ergänzenden, untergeordneten Angeboten wie nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und weiteren sich einfügenden Einrichtungen.

(2) In dem Sondergebiet sind nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen zulässig: Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager; nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige; Schank- und Speisewirtschaften; Dienstleistungsbetriebe; ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe; Sozialräume für die Betriebe; Räume für die Verwaltung der Einzelhandelsbetriebe.

(3) Zu den in Absatz 2 benannten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben zählen alle Einzelhandelsbetriebe, die als Kernsortiment eines oder mehrere der nachfolgend benannten Sortimente anbieten:

Bezeichnung gem. WZ 2008*	Sortiment
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.61	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.73	Apotheken (Arzneimittel)
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)
47.78.1	Augenoptiker
47.78.9 (tlw.)	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen

In Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments dürfen auf 10 % der Verkaufsfäche auch sonstige Sortimente als Randsortiment angeboten werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

TF 2 Gliederung des Sondergebietes ( § 11 (3) i. V. m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO )

1. Die in TF 1 Absatz 2 benannten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe dürfen nur im Erdgeschoss errichtet werden.

TF 3 Grundflächenzahl ( § 19 Abs. 4, § 17 Abs. 2 BauNVO )

1. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche dieser Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

TF 4 Flächen für Stellplätze ( § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB )

1. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

TF 5 Festsetzungen für Bepflanzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB )

1. In dem im Plan festgesetzten Bereich sind 7 Laubbäume gemäß nachfolgender Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm in 1 m Höhe und jeweils einem Pflanzbock von mindestens 5 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist ein entsprechender Ersatz zu pflanzen.

2. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind pro hergestellten 10 Stellplätzen ein Laubbäum gemäß nachfolgender Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm in 1 m Höhe und jeweils einem Pflanzbock von mindestens 5 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist ein entsprechender Ersatz zu pflanzen.

3. Pflanzliste gemäß GALK - Straßenbaumliste, Stand 28.09.2012

Tilia cordata "Rancho" - Winterlinde Rancho

4. Sollte sich die Winterlinde Rancho als nicht Standort geeignet erweisen, kann in Abstimmung mit der Stadt eine andere Laubbäumart gemäß aktueller GALK - Straßenbaumliste als Ersatz gepflanzt werden.

### II. Auf Landesrecht beruhende Regelungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO )

TF 6 Stellplatzerstellungspflicht ( § 81 Abs. 4 BbgBO )

1. Die Stellplatzsetzung der Stadt Eberswalde vom 08.02.2005 ist für den Geltungsbereich nicht anzuwenden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine Herstellungspflicht von Stellplätzen nur nach folgender Maßgabe: Herstellung von mindestens 1 Stellplatz je 28 m² Verkaufsfäche des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

TF 7 Werbeanlagen ( § 81 Abs. 1 BbgBO )

(Hinweis zu Denkmälern: Werbeanlagen sind Veränderungen an Denkmälern und ihrer Umgebung und bedürfen somit zusätzlich einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. § 9 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz ( BbgDSchG ) Eine abschließende Entscheidung zu Größe, Gestaltung und Positionierung der Werbeanlagen kann daher erst nach Vorlage aller zur Beurteilung des Vorhabens und Bearbeitung des Erlaubnisanspruches erforderlichen Unterlagen erfolgen.)

1. Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von bis zu 35,00 m ( absolute Höhe nach DIN 92 ) zulässig.

2. An dem zuvor beschriebenen Werbepylon ist eine zweiseitig beschriftbare Werbefläche in einer Größe von bis zu 7,00 m² je Seite zulässig

3. Im Fassadenbereich des SB-Verbrauchermarktes ist je Ladeneinheit mit mehr als 100 m² Verkaufsfäche eine Werbefläche in einer Größe von bis zu 5,00 m² zulässig.

4. Im Fassadenbereich der kleinen Ladeneinheiten bis zu 100 m² Verkaufsfäche ist je Ladeneinheit eine Werbefläche in einer Größe bis zu 2,00 m² zulässig.

5. Im Bereich der Giebelflächen des historischen Sudhauses ist an der Westseite und an der Ostseite jeweils eine Werbefläche in einer Größe bis zu 10,00 m² zulässig

### III. Denkmäler nach Landesrecht

Nachrichtliche Übernahmen ( § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. BbgDSchG )

1. Vom Plangebiet betroffen sind das Denkmal Brauerei mit Malzmaie ( teilweise ), Darre, Sudhaus, Maschinen- und Kesselhaus einschließlich Schornstein, Brauerei-Kelleranlage sowie Bieraus- schank, Pförtnerhaus und Reste von der Kopfsteinpflasterung.

### HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. **Bodenschutz**  
Sollten sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten zeigen, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zu informieren. Am Standort aufgrund der Boden- oder Grundwasserentwässerungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

2. **Artenschutz nach Bundesrecht**  
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes ( BNatSchG ) insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 42 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege ( Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG ) vom 29. Juli 2009 ( BGBl. I S. 2542 ) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten ( Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV ) vom 16.02.2005 ( GVBl. S. 258 896 ) wird hingewiesen.

Bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist insbesondere auf den Schutz der Lebensstätten von Fledermäusen als streng geschützte Arten zu achten. Das Vorkommen dieser Arten im Plangebiet wurde im Ergebnisbericht vom Juli 2012 des artenschutzrechtlichen Gutachten, erarbeitet vom Büro für ökologische faunistische Freilanduntersuchungen dokumentiert. Eingriffe in die Fledermauslauna und Brutvogelvorkommen sind nach Maßgabe des o.g. Gutachtens auszugleichen und bedeutende Winterquartierbereiche und der bedeutende Ein- und Ausflugh am Fahrstuhlschacht zu erhalten. Die Inhalte des Gutachtens sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

3. **Biotope nach Landesrecht**  
Auf die Anwendung der Vorschriften zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten ( insbesondere von Bäumen mit Horsten und Bruthöhlen sowie von Winterquartieren von Fledermäusen ) gemäß § 34 BbgNatSchG wird hingewiesen. Die Aufnahme einer Nutzung oder die Zerstörung von unterirdischen und halbunterirdischen bunkerähnliche Strukturen, die als Lebensräume für Fledermäuse als gesetzlich geschützte Arten geeignet sind, soll nur gestattet werden, wenn gleichzeitig angemessene Ersatzlebensräume geschaffen werden.

### NOCH: HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

4. **Versickerung**  
Das auf Dachflächen, Geh- und Radwegen und sonstigen versiegelten Fläche anfallende unbelebete Regenwasser ist, wo möglich, auf natürliche Weise zu versickern. Im Falle vorhandener oder vermutter Belastung des Bodens durch Altlasten und/oder Kampfmittel ist von der Versickerung von Regenwasser aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes Abstand zu nehmen.

5. **Bodendenkmale / Denkmalschutz**  
Der Planbereich berührt ein Baudenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1.2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Die Realisierung von Baumaßnahmen im Bereich des im Plan nachrichtlich gekennzeichneten Denkmals ist erst nach Abschluss einer bauhistorische Bestandsaufnahme auf Veranlassung und finanzieller Verantwortung des Bauherrn ( § 7 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 3 BbgDSchG ) und Freigabe Fdurch die Denkmalfachbehörde zulässig. Eine Erlaubnis der unteren Denkmalfachbehörde ist einzuholen ( § 9 Abs. 1 BbgDSchG ). Für Baumaßnahmen, für die es keine Baugenehmigung bedarf, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen.

6. **Kampfmittel**  
Sollten bei erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördenverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel ( Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV ) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen

### HINWEIS:

Weitere Hinweise ohne Normcharakter befinden sich in der Begründung zum Bebauungsplan

## RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ( BGBl. I S. 2414 ), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 ( BGBl. I S. 1509 );

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung - BauNVO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 ( BGBl. I S. 132 ) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 ( BGBl. I S. 466 );

\*Planzungsverordnung ( PlanzV ) vom 18. Dezember 1990 ( BGBl. 1991 I S. 58 ), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 ( BGBl. I S. 1509 ) geändert worden ist

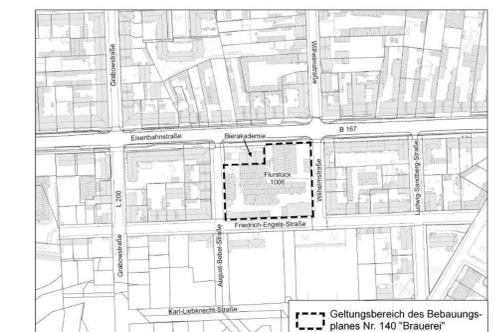
Brandenburgische Bauordnung ( BbgBO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 ( GVBl. I/08, [Nr. 14], S.226 ), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 ( GVBl. I/10, Nr. 39

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege ( Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG ) vom 29. Juli 2009 ( BGBl. I S. 2542 ), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 ( BGBl. I S. 148 ) geändert worden ist\*

Hauptatzung der Stadt Eberswalde in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.2012 ( Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Jahrgang 20, Nr. 4. )



## Bebauungsplan Nr. 140 "Brauerei"



Stadt Eberswalde Stadtplanungsamt	Stand: März 2013	Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
Eberswalde, den .....		

Der Entwurf und die Anfertigung des Planes erfolgte durch das Architekturbüro  
Dipl. Ing. Erhard Soyk, Palaistraße 30, 32756 Detmold

