

TEIL A : PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - MI** Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,90** Grundflächenzahl
 - II-III** zwingend Mindest- und Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 S.1 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 3 S.1 BauNVO)
 - Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - P** Parkfläche Privat
 - Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Abwasser
 - Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Nachrichtliche Übernahme Bestandteil Denkmalbereich (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 7.1. Der gesamte Geltungsbereich ist Teil des ortsfesten Bodendenkmals "mittleralterlich-neuzeitliche Altstadt und Befestigung". Baumaßnahmen führen zur Veränderung/ Teilzerstörung des Bodendenkmals und sind erlaubnispflichtig.
 - Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
 - bestehende Katastergrenzen
 - bestehende Flurstücksbezeichnung
 - Gebäudebestand
 - Bestand Nebengebäude
- Liegenschaftskarte: Gemeinde Eberswalde Gemarkung: Eberswalde Flur: 14, Flurstücke siehe Begründungstext
- Planunterlage erstellt durch ÖBVI Rainer Mallon Eberswalde R.- Breitscheidstrasse 27, 16225 Eberswalde

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

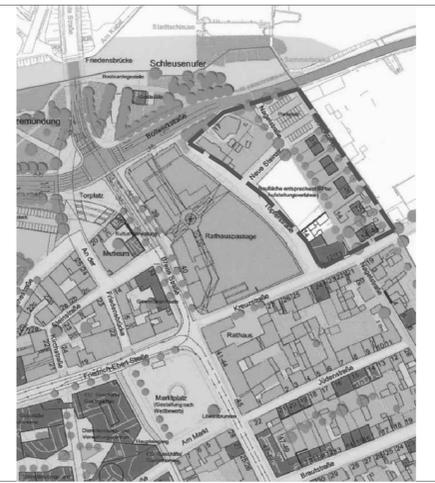
- TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs 2 bis 6, 12,14 BauNVO)
- 1.1.** Das Mischgebiet ist gegliedert nach der Art der zulässigen Nutzung in drei Teilgebiete MI 1, MI 2 und MI 3. Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
- 1.2.** Im gesamten Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) sind die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO
- 1.3.** Im Teilbereich 2 und 3 des Mischgebietes (MI 2, MI 3) ist die allgemein zulässige Nutzung Nr. 8, Vergnügungsbetrieben im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig. Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4, 5 BauNVO
- 1.4.** Im gesamten Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer jeweiligen Verkaufsfläche von 100 m² nur ausnahmsweise zulässig. Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO
- 1.5.** Im gesamten Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) ist die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1.** Im Mischgebiet MI 1 wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,6 und die Geschossigkeit auf II-III festgesetzt. Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO.
- 2.2.** Im Mischgebiet MI 2 wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,9 und die Geschossigkeit auf II-III festgesetzt. Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO.
- 2.3.** Im Mischgebiet MI 3 wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,8 und die Geschossigkeit auf II-III festgesetzt. Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO.
- 3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3.1.** In den Mischgebieten MI 1; MI 2; MI 3 wird keine Bauweise festgesetzt
- 3.2.** Im MI 2, an der Ecke Töpferstraße/ Kreuzstraße und an der Ecke Nagelstraße/ Kreuzstraße, darf die festgesetzte Baulinie („abgeschnittene Ecke“) ab 1. Obergeschoss überschritten werden, jedoch nur innerhalb der Fläche aus der Verlängerung der Baulinien oder Baugrenze bis zu ihrem gemeinsamen Schnittpunkt. Rechtsgrundlage: § 23 (2) BauNVO
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 6 BbgStrG)
- 4.1.** Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind der Straßenkategorie Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Eberswalde.
- 5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs 5 und § 81 Abs. 2,4 und 9 BbgBO)
- 5.1.** Zur Wahrung des historischen Stadtbildes des Altstadtkerns der Stadt Eberswalde wird für die Baugebiete MI 1, MI 2 und MI 3 die Tiefe der Abstandflächen (H) mit 0,4H festgesetzt. Ausnahmsweise kann im Einzelfall zur Wahrung der städtebaulichen Gestaltung eine weitere Verringerung der Abstandfläche auf 0,25 H zulässig sein. Rechtsgrundlage: § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 2 BbgBO
- 5.2.** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Eberswalde vom 08.02.2005. Die Richtzahl für den Stellplatzbedarf für Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser in der Anlage der Stellplatzsatzung Nr. 1.1 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:
1 Stellplatz je Wohnung.
Alle anderen Richtzahlen der Stellplatzsatzung bleiben unverändert. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 BbgBO
- 5.3.** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Gestaltungsatzung der Stadt Eberswalde vom 03.10.2006 nicht anzuwenden. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO
- 6. Hinweise ohne Normcharakter**
- 6.1. 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 aufgedungene Boden- oder Grundwasserunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.
- 6.2. Maßnahmen, die die Belange des Wasser- und Schiffsverkehrs betreffen**
Das Plangebiet liegt im Nachbargebiet zum Finowkanal am rechten Ufer bei km 77,90. Belange des Wasser- und Schiffsverkehrs Eberswalde sind nicht betroffen, auch keine Liegenschaften. Sollte es dennoch Berührungspunkte mit der Wasserstraße geben (z.B. eine geplante Ableitung von Oberflächenwasser in den Finowkanal, die Erneuerung bzw. Erweiterung von vorhandenen Einleitungsbauwerken), ist das Wasser- und Schiffsamt zu beteiligen.
- 6.3. 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 25. 03. 2002 (GVBl. I S. 1193) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 15.02.2005 (GVBl. I S. 258 896) wird hingewiesen.
- 6.4. Biotopschutz nach Landesrecht**
Auf die Anwendung der Vorschriften zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten (insbesondere von Bäumen mit Horsten oder Bruthöhlen sowie von Winterquartieren von Fledermäusen) gemäß § 34 BbgNatSchG wird hingewiesen. Die Aufnahme einer Nutzung oder die Zerstörung von unterirdischen und halbtunterirdischen bunkerähnlichen Strukturen, die als Lebensräume für Fledermäuse als gesetzlich geschützte Arten geeignet sind, soll nur gestattet werden, wenn gleichzeitig angemessene Ersatzlebensräume geschaffen werden.
- 6.5. Baumschutz**
Im Plangebiet gilt die Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 (GVBl. BB II S. 553) in der jeweils geltenden Fassung.
- 6.6. Versickerung**
Das auf Dachflächen, Geh- und Radwegen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist, wo möglich, auf natürliche Weise zu versickern. Im Falle vorhandener oder vermuteter Belastung des Bodens durch Altlasten und/oder Kampfmittel ist von der Versickerung von Regenwasser aus Gründen des Boden- und des Grundwasserschutzes Abstand zu nehmen.
- 6.7. Bodendenkmale**
Der Planbereich enthält ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Tiefbaumaßnahmen 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.
- 6.8. Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Rechtsgrundlagen aktualisieren
Spezifk Eberswalde
- 1. Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, BGBl. Teil I Nr. 63, ausgegeben zu Bonn am 17.12.2007.

VERFAHRENSVERMERKE

- Verfahrensvermerke:
- Plangrundlage**
Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen 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.
- Eberswalde, den Siegel Vermesser
- Satzungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. in ihrer Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
- Eberswalde, den Siegel Bürgermeister
- 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.
- Eberswalde, den Siegel Bürgermeister
- Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde Monatsblatt: ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
- Eberswalde, den Siegel Bürgermeister



Stadt Eberswalde

BEBAUUNGSPLAN NR. 134/1
"Töpferstraße"
Gemarkung Eberswalde, Flur 14
Flurstücke siehe Begründung

ENTWURF
Stand: 17.04.2009

Maßstab: 1 : 500

Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 39, 16225 Eberswalde

Schuster Architekten
Sophienstraße 14, 15230 Frankfurt (Oder)