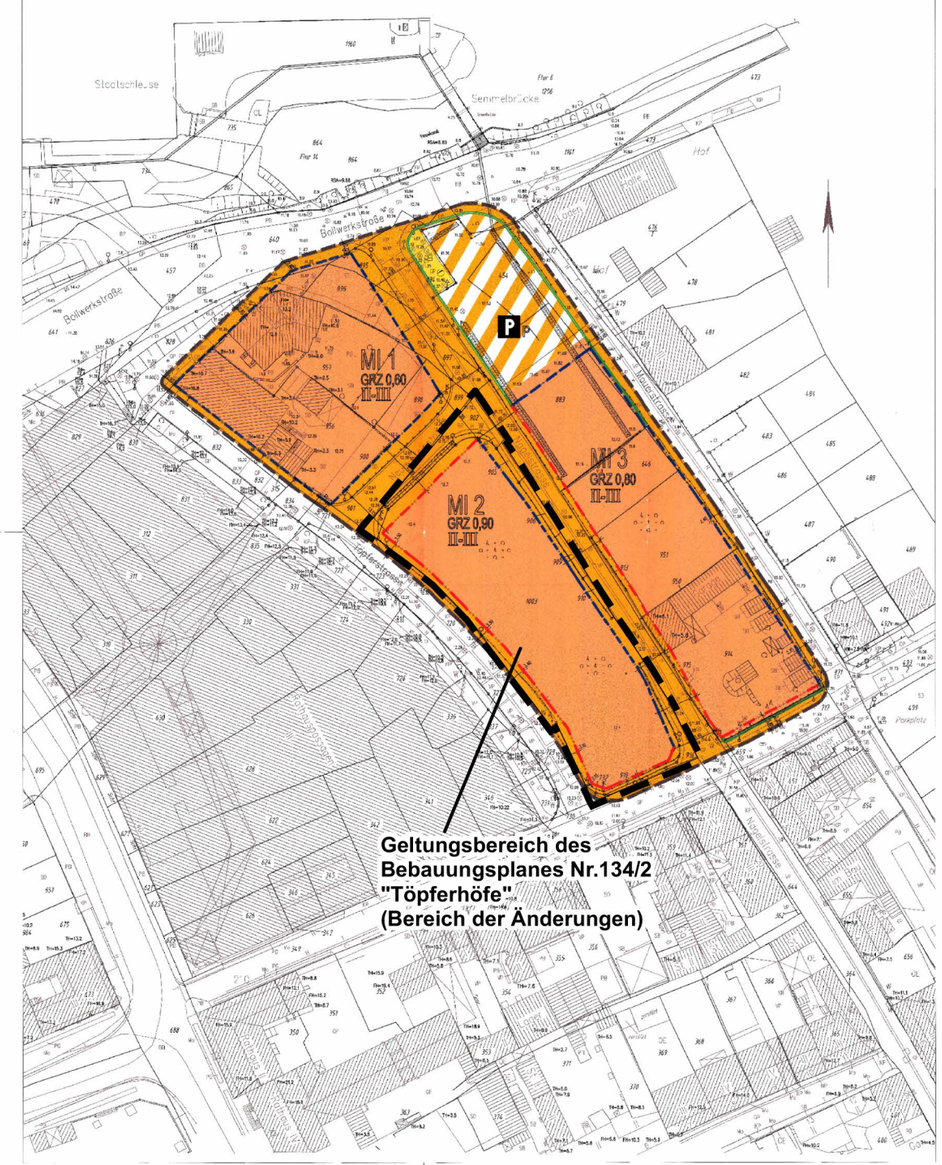
TEIL A : PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,90 — Grundflächenzahl

II-III — zwingend Mindest- und Höchstmaß

3. 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)

4. 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

5. Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser

6. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

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

7. Nachrichtliche Übernahme Bestandteil Denkmalbereich
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.1. Der gesamte Geltungsbereich ist Teil des ortsfesten Bodendenkmals 'mittelalterlich/- neuzeitliche Altstadt und Befestigung'.
Baumaßnahmen führen zur Veränderung/ Teilzerstörung des Bodendenkmals und sind erlaubnispflichtig.

8. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

bestehende Katastergrenzen

155 — bestehende Flurstücksbezeichnung

Gebäudebestand

Bestand Nebengebäude

Liegenschaftskarte:
Gemeinde Eberswalde Gemarkung: Eberswalde
Flur: 14, Flurstücke siehe Begründungstext

Planunterlage erstellt durch ÖBVI Rainer Mallon Eberswalde
R.- Breitscheidtstrasse 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 8, 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. 5, Vergnügungsstätten 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
1.4.1 Im gesamten Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.4.2 Ausnahmsweise zulässig sind Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten:
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Getränke und Tabakwaren;
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel; Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel;
- Arzneimittel; Reformwaren;
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel;
- Zeitschriften und Zeitungen;
- Blumen, Pflanzen (nicht aber: Bäumerien und Düngemittel.

1.4.3 Ausnahmsweise zulässig ist nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, auch mit einem zentrenrelevanten Randsortiment.

1.4.4 Zentrenrelevante Sortimente im Sinne von 1.4.3 sind:
- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren und Reisegepäck
- Uhren und Schmuck
- elektrische Hausheitsgeräte
- Haushaltsgegenstände a. n. g
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Unterhaltungselektronik
- bespielte Ton- und Bildträger
- kosmetische Erzeugnisse und Glaswaren
- Kurzwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten, Stoffe
- Haus- und Tischwäsche
- Vorhänge und Gardinen
- Antiquitäten und antike Teppiche
- Teppiche, Brücken und Läufer (ohne Meterware)
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)
- Bücher
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse
- medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Musikalien
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Spielwaren
- medizinische und orthopädische Artikel
- Baby- und Kleinkinderartikel
- Geschenkartikel
- See-/Binnenfischerei
- Waffen und Munition
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 Hagelstraße / Kreuzstraße, darf die festgesetzte Baulinie (eingeschnittene 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 BbgBkG)

4.1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind der Straßengruppe Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Eberswalde.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs 5 und § 81 Abs. 2,4 und 9 BbgBO)

5.1. Zur Wahrung des historischen Stadtbildes des Altstadtzentrums der Stadt Eberswalde wird für die Baugebiete MI 1, MI 2 und MI 3 die Tiefe der Abstandsflächen (H) mit 0,4H festgesetzt.
Ausnahmsweise kann im Einzelfall zur Wahrung der städtebaulichen Gestaltung eine weitere Verringerung der Abstandsfläche 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 06.02.2006. Die Richtzahl für den Stellplatzbedarf für Einfamilie- /Reihenfamilienhäuser 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 Gestaltungssatzung 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 aufgefundene Boden- oder Grundwasserverunreinigungen 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 Schifffahrtsamtes berühren
Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zum Finowkanal am rechten Ufer bei km 77,90. Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes 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 Einwässerung bzw. Erweiterung von vorhandenen Einleitungsbauwerken), ist das Wasser- und Schifffahrtsamt 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 16.02.2005 (GVBl. I S. 258 898) 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 Brutröhren sowie von Winterquartieren von Fledermäusen) gemäß § 34 BbgNatSchG wird hingewiesen. Die Aufnahme einer Nutzung oder die Zerstörung von unterirdischen und halbunterirdischen 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 / Denkmalschutz
Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 I.V.m. A§ 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Tiefbaumaßnahmen im Bereich des im Plan nachrichtlich gekennzeichneten Bodendenkmals ist erst nach Abschluss archäologischer Untersuchungen auf Veranlassung und in Brandschutzer Verantwortung des Bauherrn (§ 7 Abs. 3 I.V.m. § 9 Abs. 3 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Eine Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).
Für Baumaßnahmen, für die es keiner Baugenehmigung bedarf, ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen.

6.8. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung 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
Specht 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991I 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 gewährleistet möglich.

Eberswalde, den 22.12.09 — Dezernent — Vermesser

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan bei Nr. 134/1 "Töpferstraße" in ihrer Sitzung am 24.09.09 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Eberswalde, den 28.12.09 — Siegel — Bürgermeister

Ausfertigung

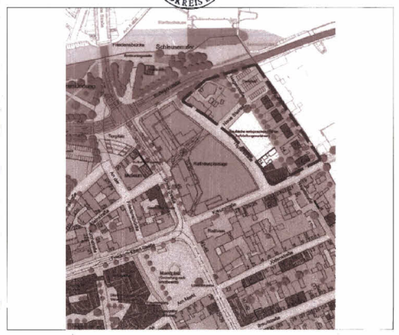
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordneten sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bestätigt.

Eberswalde, den 18.12.09 — Siegel — Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 21.09.10 im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 21.09.10 rechtsverbindlich geworden.

Eberswalde, den 22.01.2010 — Siegel — Bürgermeister



Stadt Eberswalde

BEBAUUNGSPLAN NR. 134/1
"Töpferstraße"

Gemarkung Eberswalde, Flur 14
Flurstücke siehe Begründung

Maßstab: 1 : 500

SATZUNGSBESCHLUSS
Stand: 24.09.2009

Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 39, 16225 Eberswalde

Schuster Architekten
Sophienstraße 14, 15230 Frankfurt (Oder)