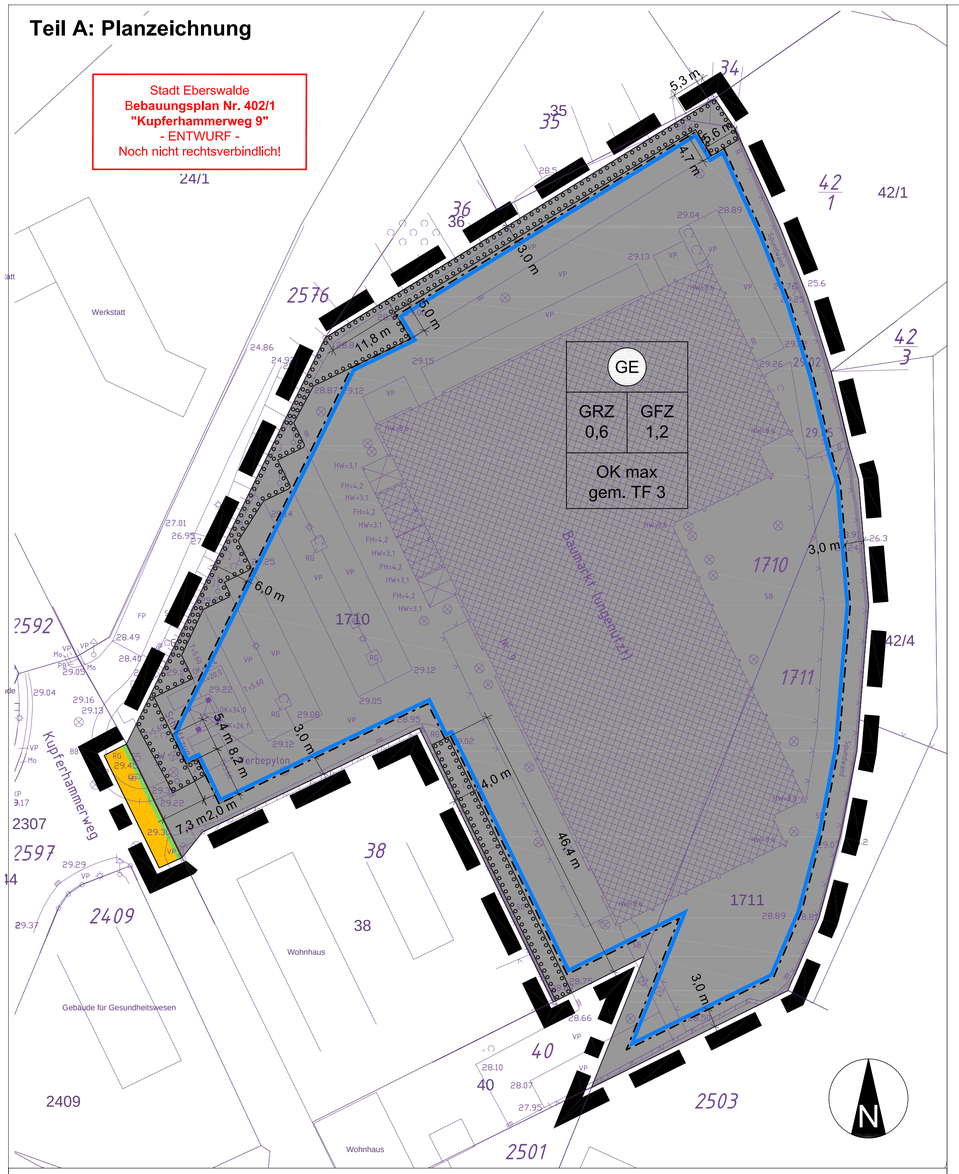
Teil A: Planzeichnung



Maßstab: 1 : 500

0 10 20 30 40 50 m

Gemarkung:
Eberswalde; Flur 1 mit den Flurstücken 1710 und 1711

Plangrundlage:
Vermesserplan vom 24.07.2015 sowie ALKIS-Auszug vom 13.07.2015

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO 1990/2013)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO 1990/2013)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO 1990/2013)

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ); hier GRZ 0,6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO 1990/2013)

GFZ 1,2 — Geschoßflächenzahl (GFZ); hier GFZ 1,2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO 1990/2013)

OK max gem. TF 3 — Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß textlicher Festsetzung TF 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 1990/2013)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO 1990/2013)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO 1990/2013)

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

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II Darstellungen der Plangrundlage

1. Darstellungen der Liegenschaftskatasters

34 — Flurstückgrenze mit Flurstücknummer

Gebäude

2. Darstellungen aus dem Vermesserplan

29.05 — Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull

LB — Zierflächen

Versiegelungsarten:
VP Verbundpflaster
SD Schotterdecke
RG Rasengitter
SB Straßenbeton

Vorhandene Bebauung

III Darstellungen ohne Normcharakter

18.4 m — Vermaßung in Meter

Teil B: Textliche Festsetzungen

TF 1 Zulässige Art der Nutzung

(1) Im festgesetzten Gewerbegebiet wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wie folgt festgesetzt:
a) Einzelhandelsbetriebe sind allgemein unzulässig.
b) Die Bestimmung des Buchstabe a) gilt nicht für Tankstellenshops. Tankstellenshops, die als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen, sind allgemein zulässig.
c) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
- die jeweilige Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb steht und
- die Verkaufs- und Ausstellungsfläche insgesamt nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
d) Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment „Restposten aller Art" (sog. Restepostenläden) können - auch als großflächige Betriebe mit mehr als 1.200 m² zulässiger Geschossfläche - ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich nach Art, Lage und Umfang auf die Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht oder nur unwesentlich auswirken können.

(2) Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI gemäß Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. V-3 - 8804.25.1 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände") vom 6.6.2007 (MBl. NW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659 ff.) unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 1 Abs. 5, 9 BauNVO 1990/2013)

TF 2 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,6 darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ 0,95 überschritten werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO 1990/2013)

TF 3 Zulässige maximale Gebäudehöhe, Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe

(1) Im festgesetzten Gewerbegebiet darf die Oberkante baulicher Anlagen (OK max) ein Höchstmaß von 39,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

(2) Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK max) kann ausnahmsweise für technische Anlagen auf dem Dach und für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe sowie für frei stehende Werbeanlagen bis zu einer max. Höhe (OK max) von 44,00 m über NHN - einschließlich erforderlicher technischer Anlagen (wie z. B. Blitzableiter) - zugelassen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, Abs. 5 BauNVO 1990/2013)

Hinweis:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß Absatz 1 entspricht bis zu 10 m über der vorhandenen Geländehöhe. Die maximal zulässige Höhe freistehender Werbeanlagen beläuft sich gemäß Absatz 2 auf bis zu 15 m über dem vorhandenen Gelände.

TF 4 Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Hochbauten überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht für Stellplätze und deren Zufahrten benötigt werden.

(2) Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 8 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 8 Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Bei allen Baumpflanzungen sind Baumscheiben von 7,0 m² Flächengröße anzulegen, von Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu schützen.

(3) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unter Erhaltung des vorhandenen Bewuchses mit einer einheimischen, standortgerechten Strauchhecke zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sollen jeweils die folgenden Qualitäten haben: mindestens 60,0 cm bis 100,0 cm Höhe, 3-triebig, ohne Ballen. Je 2 m² Fläche ist ein Strauch zu pflanzen. Vorhandene Sträucher sind anzurechnen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste wird empfohlen. Die Hecken sind dauerhaft in einer Mindesthöhe von 2,0 m zu erhalten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzliste (Empfehlung)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Heckenpflanzen / Sträucher	
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabils
Blutberberitze	Berberis Thunbergii
Frühlingsspiere	Spirea Thunbergii
rotholziger Hartriegel	Cornus alba sibirica
Gelbholziger Hartriegel	Cornus stolonifera `Flaviramea`

TF 5 Werbeanlagen

(1) Werbung und Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Zusammenhang mit den im Plangebiet angebotenen Leistungen und den dort vorhandenen Betriebsstätten zulässig.

(2) Frei stehende Werbeanlagen können zur Fortführung des baulichen Bestands, der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diesen Bebauungsplan vorhanden ist (Pylon, Fahnenmaste), ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) Selbst leuchtende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den Verkehr auf den angrenzenden Straßen nicht ablenkend beeinflussen können.

(4) Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die die Oberkante des Daches der jeweiligen baulichen Anlage überragen, sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 81 BbgBO)

Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis 1: 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 §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (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 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Hinweis 2: Berücksichtigung elektromagnetischer Felder

Für bauliche Vorhaben im Grenzbereich zur elektrifizierten Strecke 6081 Berlin-Gesundbrunnen / Eberswalde / Stralsund, die zum dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ist nachzuweisen, dass die Vorgaben der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013 (BGBl. I S. 3266)) für die 16,7 Hz-Bahnfrequenz eingehalten werden. Die Pflicht zur Einmessung und des Nachweises obliegt dem Bauherrn.

Hinweis 3: Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 13.07.2015 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 die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Eberswalde, den .....

(Unterschrift/Siegel)
- ÖBVI -

2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B -, in ihrer Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Eberswalde, den .....

(Unterschrift/Siegel)
- Der Bürgermeister -

3. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B -, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

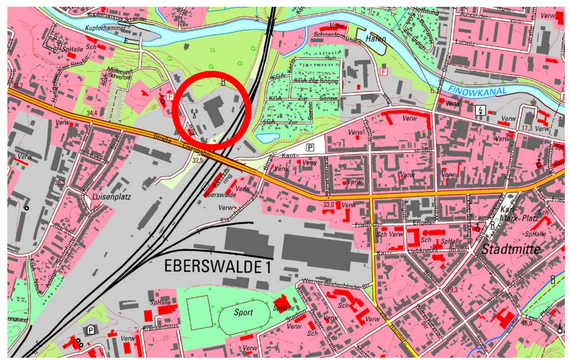
Eberswalde, den .....

(Unterschrift/Siegel)
- Der Bürgermeister -

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am …… ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Eberswalde, den .....

(Unterschrift/Siegel)
- Der Bürgermeister -



Übersichtsplan *Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB (2015)*

Bebauungsplan Nr. 402/1 „Kupferhammerweg 9"

Stadt Eberswalde - Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 41 - 44 / 16225 Eberswalde

Stadt Eberswalde

Planungsstand: Entwurf 04. August 2015

Bearbeitung durch:
PLAN RECHT GmbH

Plan und Recht GmbH
Bauleitplanung
Entwicklungsplanung
Regionalplanung

Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Tel.: 030 – 440 24 555

info@planundrecht.de
www.planundrecht.de