

<p style="text-align: center;">Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 402/1 „Kupferhammerweg 9“ der Stadt Eberswalde</p>
--

Stand: 04.08.2015 (4)

Entwurf

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990/2013
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,6, GFZ 1,2
- Höhe baulicher Anlagen: OKmax
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Geltungsbereich

Darstellungen ohne Normcharakter:

- Vermaßung

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 Buchstaben 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, 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-triebzig, 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 amabilis
Blutberberitze	Berberis Thunbergii
Frühlingsspiere	Spirea Thunbergii
rotholziger Hartriegel	Cornus alba sibirica

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
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.