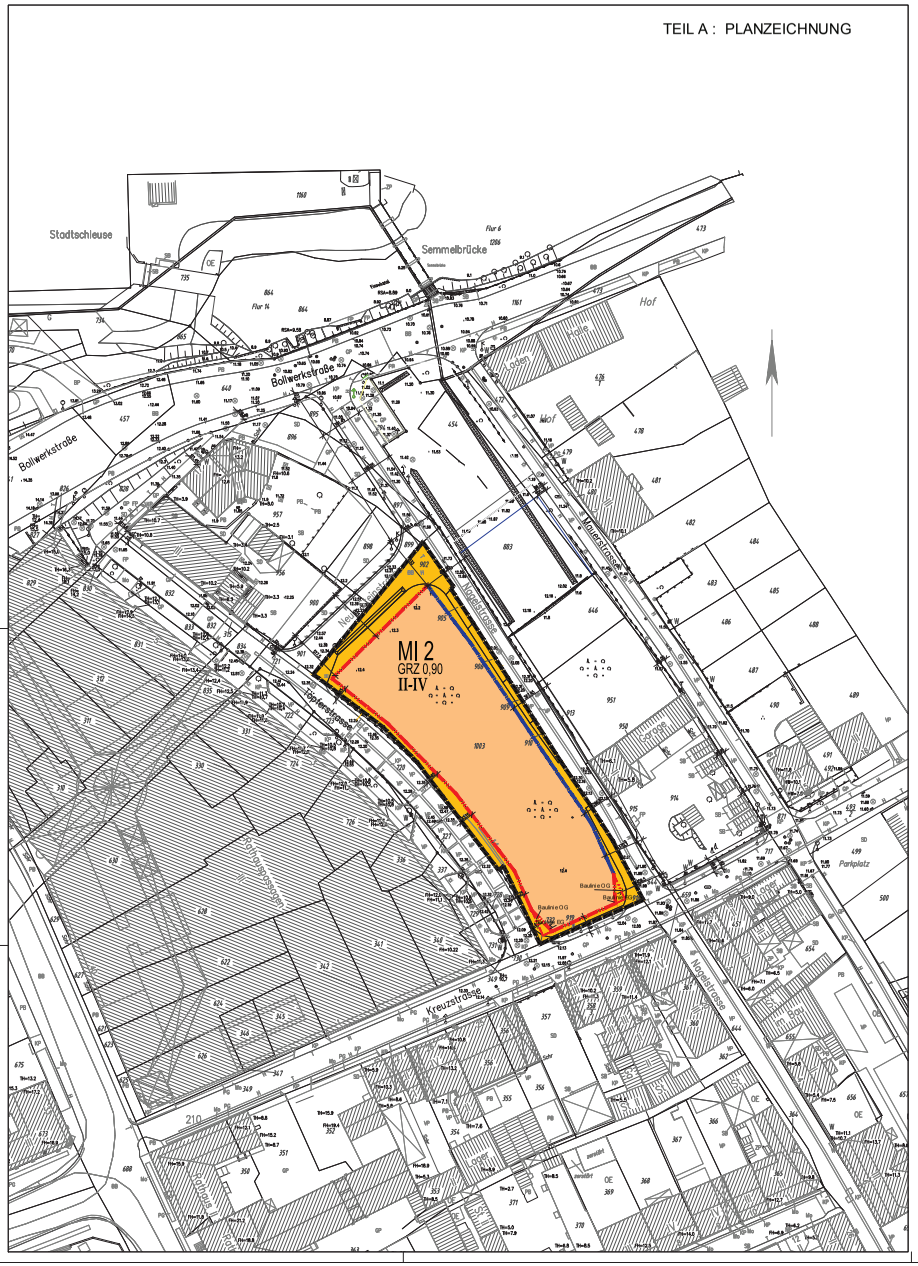
TEIL A : PLANZEICHNUNG



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-IV — 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)
Erdgeschoss Ecken Töpferstrasse, Kreuzstrasse, Nagelstrasse

Baulinie (§ 23 Abs. 3 S.1 BauNVO)
Obergeschosse Ecken Töpferstrasse, Kreuzstrasse, Nagelstrasse

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

Straßenverkehrsflächen

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

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

7. Nachrichtliche Übernahme Bestandteil Denkmalbreich
(§ 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

485 — 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

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 134/1"Töpferstraße" gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 "Töpferhöfe" uneingeschränkt fort.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.2 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 "Töpferhöfe" wie folgt neu gefasst:

5.2.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 "Töpferhöfe" gilt eine Herstellungspflicht von
- 0,5 Stellplätze je Wohnung
- 1 Stellplatz je 80 m² Hauptnutzfläche für Verkaufs-, Büro- und Verwaltungsräume

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 (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 Schiffahrtsamtes 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 Erneuerung 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. 258.896) wird hingewiesen.

6.4. Biotopschutz nach Landesrecht
Auf die Anwendung der Vorschriften zum Schutz von Nest-, 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 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 finanzieller 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
Spezifik 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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. 11.2010 (GVBl. /10, Nr. 39)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung vom 29.Juli 2009 (BGBL. I S 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4, Absatz 100, des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBL. I S. 3154)

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, Eberswalder Monatsblatt; ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Eberswalde, den..... Siegel Bürgermeister

Stadt Eberswalde

BEBAUUNGSPLAN NR. 134/2 "Töpferhöfe"

Gemarkung Eberswalde, Flur 14
Flurstücke siehe Begründung

Maßstab: 1 : 500 Stand: 11.08.2015

Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 39, 16225 Eberswalde

Schuster Architekten
Sophienstraße 14, 15230 Frankfurt (Oder)