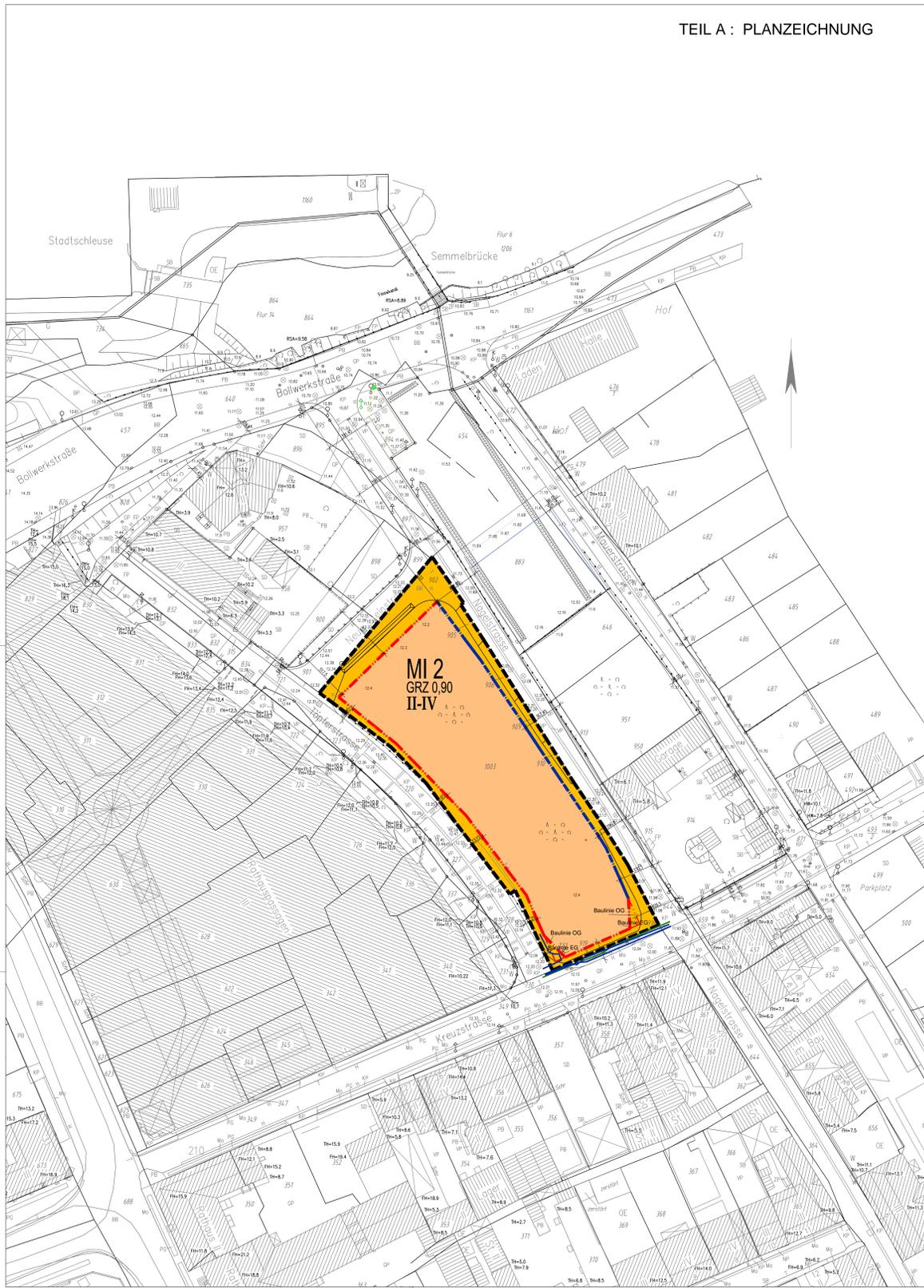


## TEIL A : PLANZEICHNUNG



## ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 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)  
Obergeschoss 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 Bestandteile Denkmalbereich

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

7.2. Der gesamte Geltungsbereich ist Teil des Gebietsdenkmals 'Altstadt Eberswalde'. Baumaßnahmen führen zur Veränderung des Gebietsdenkmals und sind nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Materialien und Farben der nach außen sichtbaren Bauteile sind im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren abzustimmen.

8. Darstellungen ohne Festsetzungskarakter

- bestehende Katastergrenzen
- bestehende Flurstücksbezeichnung
- Gebäudebestand
- Bestand Nebengebäude
- Bestand Elektroleitung NS  
Information Versorgungsträger e.d.S. v. 5.11.2015
- Bestand Elektroleitung MS  
Information Versorgungsträger e.d.S. v. 5.11.2015

Liegenschaftskarte:  
Gemeinde Eberswalde Gemarkung: Eberswalde  
Flur: 14; Flurstück: 902, 905, 906, 909, 910, 1003, 916, 919, 732

Planunterlagen erstellt durch ÖBVI Rainer Mallon Eberswalde  
R. Breitscheidstraße 27, 16225 Eberswalde

## TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 134/11 'Töpferstraße' gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 'Töpferhöfe' uneingeschränkt fort.

Die bauordnungrechtliche 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 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche für Verkaufs-, Büro- und Verwaltungenräume

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 Grundwasseruntersuchungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Dem Bodenschutzamt ist der Baubeginn mindestens 2 Wochen vor anzuzeigend nach Baubeginn die Möglichkeit einzuräumen, das Baufeld sowie Seiten- und Fördergräben, entlandene Baugruben und den Anbau in Augensicht zu nehmen (§ 10 Abs. 1 BbgDSchG). Eigentümer und Betreiber von Anlagen sowie der Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, den zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörden den Zutritt zu Grundstücken zu gewähren (§ 31 Abs. 3 BbgAbfBodG).

Sämtliche geplante Maßnahmen sind durch einen sachverständigen Gutachter, der für diese Aufgabe nötige Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt und über die erforderliche fachliche Ausbildung verfügt (§ 18 BbgDSchG i.V.m. § 34 BbgAbfBodG), fachtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren. Dem Bodenschutzamt ist spätestens 1 Monat nach Beendigung der Baumaßnahme eine zusammenfassende Abschlussdokumentation des Sachverständigen, die eine Beschreibung der durchgeführten Maßnahmen bzgl. Rückbau, der Eingriffe in den Boden und das Grundwasser, der Separierung, Entsorgung, Verwertung unter besonderer Berücksichtigung schadstoffbelasteter Abläufe sowie die Zusammenstellung sämtlicher Nachweise beinhaltet (vgl. Anhang 3 BbgDSchG), zu liefern. Nach § 15 BbgDSchG ist die UB berechtigt, die Durchführung entsprechender Untersuchungen zu fordern. Aufgrund der historischen Vermutung und der Umweltrelevanz des Altstandortes sowie des bereits nachgewiesenen Schadstoffpotenzials ist es erforderlich, die ordnungsgemäße Durchführung sowie den Erfolg von Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen zu überwachen. Die Pflichtigen nach § 4 Abs. 3 BbgDSchG haben nachzuweisen, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Bei den Baumaßnahmen aufzunehmender Boden bzw. beim Rückbau vorhandener Gebäude, Fundamente usw. entlandene Baugruben, Baumstümpfe sind als Abfall anzusehen sowie entsprechend zu behandeln, zu lagern und abzulagern. Das Material ist, nach Herkunft getrennt, auf mögliche Schadstoffbelastungen zu bewerten und Abfallarten (Abfallkennzeichen) nach den 'Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen' der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sowie ordnungsgemäß zu entsorgen. Ausgesprochen kontaminierter Bodenaushub bzw. Bauschutt ist von einer Verwertung vor Ort abzusagen. Die Analysen sind dem Bodenschutzamt vorzulegen. Abfälle im Sinne § 3 Abs. 1 KWVG sind alle Stoffe oder Gegenstände, deren sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet, diese entsprechend den § 7, 4 KWVG zu verorten oder gemäß den §§ 15, 16 KWVG zu beseitigen. Die Überlassungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KWVG) bleibt unberührt.

6.2. Maßnahmen, die die Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes berühren  
Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zum Finowkanal mit einer Länge über 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 Oberflächennässern in den Finowkanal, die Erweiterung bzw. Erweiterung von vorhandenen Einleitungsanlagen), 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 Nist-, Brut- und Lebensstätten (insbesondere von Bäumen mit Hohlraum oder Brutlöchern sowie von Winterquartieren von Fledermäusen) gemäß § 34 BbgDSchG wird hingewiesen. Die Aufnahme einer Nutzung oder die Zerstörung von unterirdischen und halbunterirdischen burkennähnlichen Strukturen, die als Lebensräume für Fledermäuse als gesetzlich geschützte Arten geeignet sind, soll nur gestattet werden, wenn gleichzeitig angemessene Ersatzbaumaßnahmen 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 vermutterter Belastung des Bodens durch Altlasten und/oder Kampfmittel ist von der Versickerung von Regenwasser aus Gründen des Bodens- und des Grundwassererschutzes Abstand zu nehmen.

6.7. Bodendenkmale / Denkmalschutz  
Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Teilbaumaßnahmen 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 Denkmalfachbehörde zulässig. Eine Erlaubnis der unteren Denkmalfachbehörde 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. Der Planbereich berührt ein Gebietsdenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 2 BbgDSchG.

6.8. Kampfmittel  
Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbefehlenden 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 I 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.

6.9. Gewässerbenutzung  
Gewässerbenutzung (z.B. Einleitung von Niederschlagswasser in den Finowkanal) bedürfen gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz der wasserrechtlichen Erlaubnis. Bauliche Anlagen an Gewässern (z.B. Entseebauwerke) bedürfen gemäß § 87 Brandenburgisches Wassergesetz der wasserrechtlichen Genehmigung.

## 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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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:

#### Planungslage

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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Eberswalde, den ..... Siegel Vermesser

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

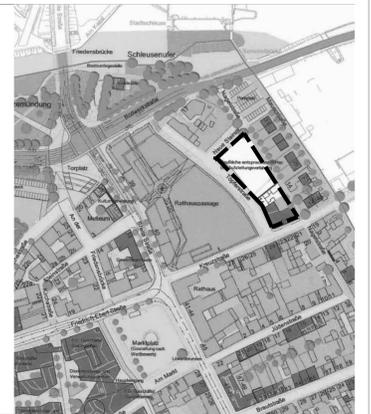
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordneten sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bescheinigt.

Eberswalde, den ..... Siegel Bürgermeister

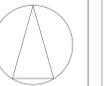
#### Inkrafttreten

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

Eberswalde, den ..... Siegel Bürgermeister



**Stadt  
Eberswalde**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 134/2  
"Töpferhöfe"**

Maßstab: 1 : 500 Stand: Satzungsfassung vom 10.12.2015

Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt  
Breite Straße 39, 16225 Eberswalde

Schuster Architekten  
Sophienstraße 14, 15230 Frankfurt (Oder)