

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

**1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)  
In den als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Wohnbauflächen werden die nachfolgend aufgeführten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:  
4. Gartenbaubetriebe  
5. Tankstellen  
ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig.

**1.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports**  
(§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 und § 23 Nr. 5 BauNVO)  
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen im Sinne des § 6 Abs. 10 BbgBO, die in den Abstandsflächen eingeordnet werden können, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen auf treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Passive Schallschutzmaßnahmen  
**1.3.1** In der mit dem Planzeichen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ eingegrenzten Fläche müssen zum Schutz vor Lärm mindestens zwei Aufenthaltsräume von Wohnungen durch entsprechende Grundrissgestaltung zu der von der Heinrich-Heine-Straße abgewandten Gebäuseite orientiert sein.  
Von der Heinrich-Heine-Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

**1.3.2** Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Spalte	1	2	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R <sub>w, res</sub> des Außenbauteils in dB	Büro- und ähnliches
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35

Auszug aus Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen  
(Hrsg.: DIN Deutsches Institut für der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist ggf. durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.  
**Hinweis:** Während der Dienststunden liegt die DIN-Vorschrift 4109 im Stadtentwicklungsamt Breite Straße 39, 16225 Eberswalde zur Einsichtnahme aus.

### 1.4 Festsetzungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**1.4.1** Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Hangbefestigung die in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten im Wechsel zu pflanzen.

#### Pflanzliste 1:

Anzahl	Sorte	Qualität
3000	Spindelstrauch Euonymus fortunei 'Emerald'n Gold' Fächerzweigmispel Cotoneaster horizontalis 'Saxatilis' Gelbholzhartriegel Cornus stolonifera 'Flaviramea' Weigelie Weigela-Hybridea 'Bristol Ruby' rotblühend Gewöhnliche Mahonie Mahonia aquifolium	Container 2 L 20-30, (6 Stck/ m <sup>2</sup> ) Topfballen 15-20, (3 Stck/m <sup>2</sup> ) v. Sträucher 60-100 cm v. Sträucher 3 Triebe 40-60 cm v. Sträucher 3 Triebe 40-60 cm

**1.4.2** Innerhalb der als Verkehrsgrün festgesetzten Fläche entlang der Heinrich-Heine-Straße sind 16 Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen.  
In Mulden, die der Entwässerung dienen, ist Rasen anzusäen.

#### Pflanzliste 2:

Anzahl	Sorte	Qualität
16	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	Hochstamm, 3 x v mDB, STU 16-18 cm

**1.4.3** In der zur Erschließung des Wohngebietes festgesetzten Verkehrsfläche sind insgesamt 25 Bäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen, dabei darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe 10 m nicht unterschreiten.  
In Mulden, die der Entwässerung dienen, ist Rasen anzusäen.

#### Pflanzliste 3:

Anzahl	Sorte	Qualität
25	Gefüllte Vogelkirsche (Prunus avium 'Plena')	3 x v mDB, STU 16-18 cm

### 2. Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

**2.1 Straßenrechtliche Widmung** (§ 6 Abs. 6 BbgStrG)  
Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche erhält gemäß § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaft einer öffentlichen Straße. Sie wird in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft. Mit Verkehrsübergabe gilt diese als öffentlich gewidmet. Der Allgemeinheit wird sie mit der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt.

#### 2.2 Versickerung von Regenwasser (§ 54 Abs. 4 BbgWG)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Bodens nicht zu besorgen ist.

#### 3. Städtebaulicher Vertrag

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

### Informelle Darstellung

**Waldsaum** (Umweltbericht gem. § 2a BauGB)  
Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

**Isophonen-Bänder L<sub>den</sub> in dB(A)**  
Strategische Lärmkarte der 2. Stufe  
gem. Richtlinie 2002/49/EG v. 19.09.2012

V	Pegelbereich 70 - 75 dB
IV	Pegelbereich 65 - 70 dB
III	Pegelbereich 60 - 65 dB
II	Pegelbereich 55 - 60 dB

### Rechtsgrundlagen

#### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 G v. 20.10.2015 (BGBl. I S.1722);

#### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

#### Planzeicherverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

#### Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl I/08, Nr. 14, S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10 [Nr. 39]);

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - v. vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch G vom 07.08.2013 (BGBl. I S.3154);

#### Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)

vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

#### Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

vom 20. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])

#### Hauptsatzung der Stadt Eberswalde

in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.2012 (Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Jahrgang 20, Nr. 4)

### Hinweise ohne Normcharakter

#### 1. Bodenschutz

Das Bauvorhaben ist auf der Fläche „02 FRAN 086 A Haus der Offiziere Eberswalde“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt.  
Eine Verunreinigung der zu bebauenden Fläche bzw. eine Belastung des Schutzgutes Boden durch Schadstoffe im Vorhabenbereich, insbesondere in Form lokal begrenzter Eintragsstellen fester oder flüssiger Schadstoffe, kann nicht ausgeschlossen werden.  
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 aufgedundene Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

#### 2. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 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 ist 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.

## Teil A: Planzeichnung

### Lage des Geltungsbereiches:

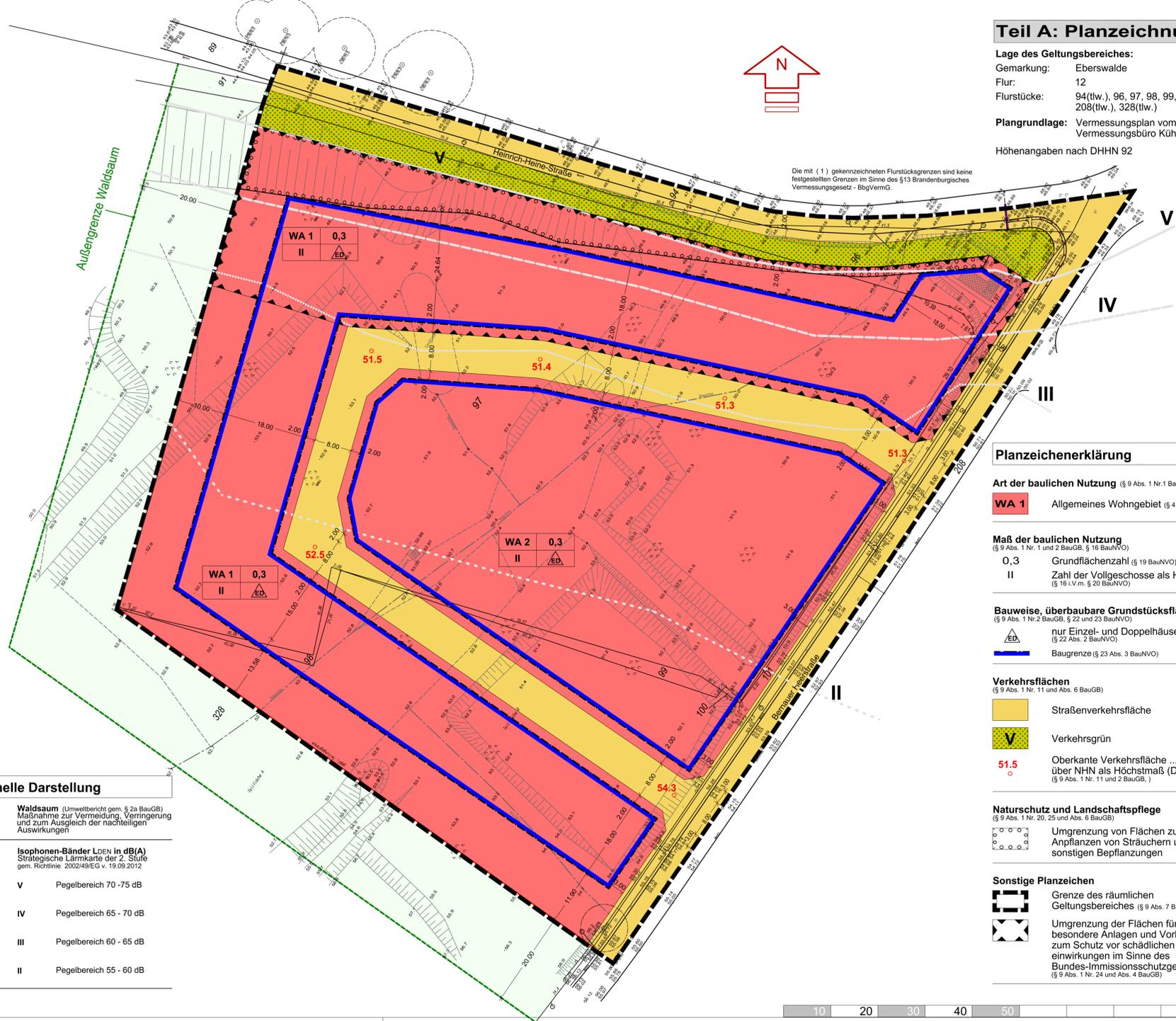
Gemarkung: Eberswalde  
Flur: 12  
Flurstücke: 94 (tlw.), 96, 97, 98, 99, 100, 101, 208 (tlw.), 328 (tlw.)

**Plangrundlage:** Vermessungsplan vom 11.05.2015  
Vermessungsbüro Kühne

Höhenangaben nach DHHN 92



Die mit (1) gekennzeichneten Flurstücksgrenzen sind keine festgestellten Grenzen im Sinne des §13 Brandenburgisches Vermessungsgesetz - BbgVermG.



### Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA 1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,3** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 i.V.m. § 20 BauNVO)

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**EDA** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
**II** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**II** Straßenverkehrsfläche

**V** Verkehrsgrün

**51.5** Oberkante Verkehrsfläche ... m über NHN als Höchstmaß (DHHN 92) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 2 BauGB, )

### Naturschutz und Landschaftspflege

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**II** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Sonstige Planzeichen

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

**II** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

## Verfahrensvermerke

### Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Finowfurt, den ..... Siegel ..... Vermessungsstelle

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat am **27.11.2014** unter der Beschlussnummer **BV/0049/2014** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Barnimhöhe“ beschlossen.

Eberswalde, den ..... Siegel ..... Stadt Eberswalde  
Der Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat am ..... unter der Beschlussnummer ..... den Bebauungsplan Nr. 133 „Barnimhöhe“ gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Eberswalde, den ..... Siegel ..... Stadt Eberswalde  
Der Bürgermeister

### Ausfertigung

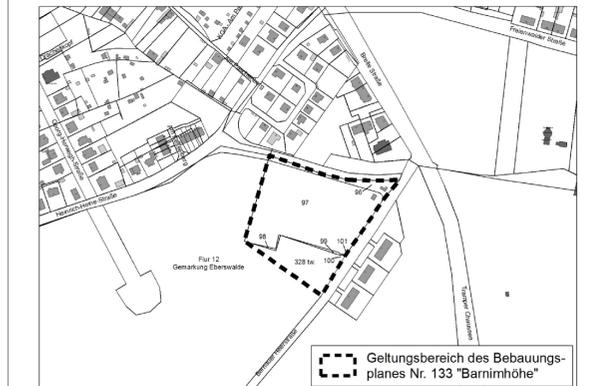
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordneten sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird beurkundet.

Eberswalde, den ..... Siegel ..... Stadt Eberswalde  
Der 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 ..... Stadt Eberswalde  
Der Bürgermeister



**Stadt Eberswalde**

**Bebauungsplan Nr. 133  
"Barnimhöhe"**

Maßstab 1 : 500

Stand: 15.04.2016

Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt  
Breite Straße 39, 16225 Eberswalde

Ingenieurbüro Wolff  
Nagelstraße 23, 16225 Eberswalde