

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der Bauweisen 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:

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 treffende 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 Grundrisgestaltung zu der von der Heinrich-Heine-Straße abgewandten Gebäuseite orientiert sein.

Table with columns: Spalte, Zeile, Lärmpegelbereich, Raumarten, dB(A), etc. It lists noise protection requirements for different room types.

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.

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: Table listing plant species and quantities. Includes Spindelstrauch, Euonymus fortunei, Fächerzwergmispel, etc.

1.4.2 Innerhalb der als Verkehrsgrün festgesetzten Fläche entlang der Heinrich-Heine-Straße sind 16 Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Pflanzliste 2: Table listing tree species and quantities. Includes Sommerlinde (Tilia platyphyllos).

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.

Pflanzliste 3: Table listing tree species and quantities. Includes Gefüllte Vogelkirsche (Prunus avium 'Plena').

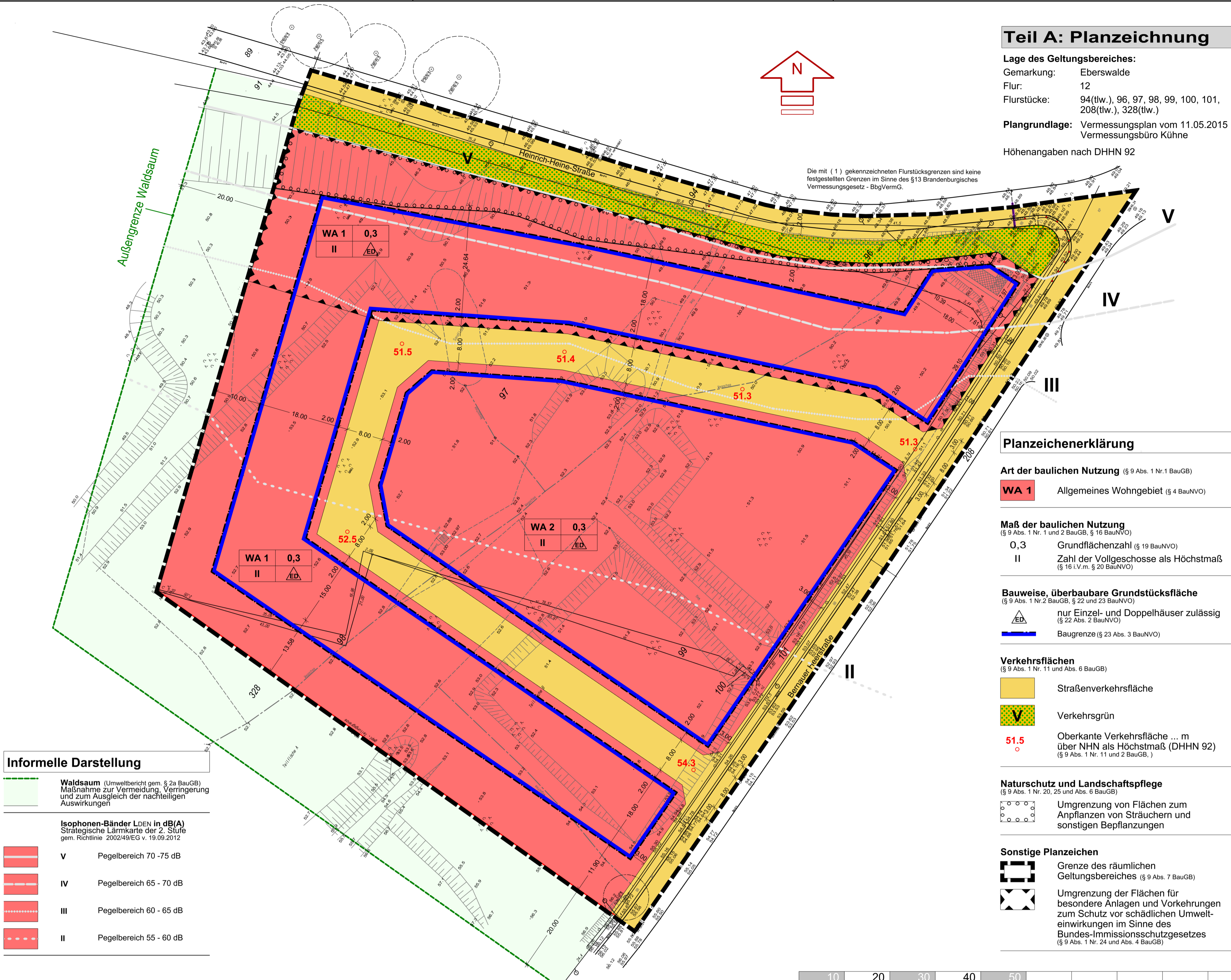
2. Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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.

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.



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

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (WA 1 - Allgemeines Wohngebiet)
Maß der baulichen Nutzung (0,3 - Grundflächenzahl)
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche, Verkehrsgrün)
Naturschutz und Landschaftspflege (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen)
Sonstige Planzeichen (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches)

Informelle Darstellung

- Waldsaum (Umweltbericht gem. § 2a BauGB)
Isophonen-Bänder Lden in dB(A)
V Pegelbereich 70 - 75 dB
IV Pegelbereich 65 - 70 dB
III Pegelbereich 60 - 65 dB
II Pegelbereich 55 - 60 dB

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BaUNVO)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)
Hauptsatzung der Stadt Eberswalde

Hinweise ohne Normcharakter

- 1. Bodenschutz
2. Kampfmittel
3. Bodendenkmale/ Denkmalschutz
4. Versickerung
5. Wasserwirtschaft

Verfahrensvermerke

Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus.

Aufstellungsbeschluss

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

Satzungsbeschluss

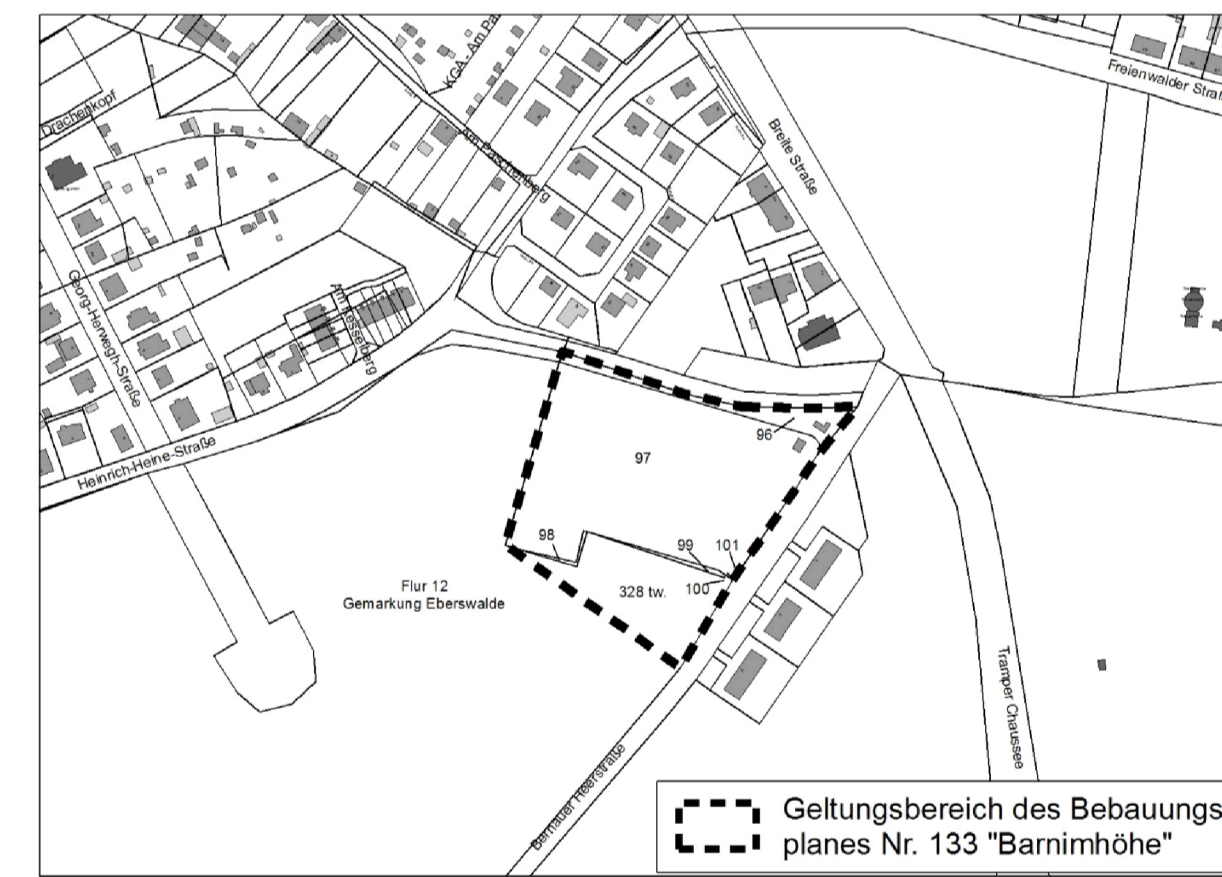
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat am ... unter der Beschlussnummer ... den Bebauungsplan Nr. 133 „Barnimhöhe“ gemäß § 10 BauGB beschlossen.

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.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am ... im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, ortsüblich bekannt gemacht worden.



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