

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:

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. 8 Nr. 1 BbgBO, die in den Abstandflächen eingeordnet werden können, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Passive Schallschutzmaßnahmen

1.3.1 Zum Schutz vor Lärm von den öffentlichen Verkehrsflächen muss innerhalb der als Isophonen-Bänder III, IV und V gekennzeichneten Bereiche in mindestens einem Aufenthaltsraum je Wohnung, der nicht über mindestens ein zur Heinrich-Heine-Straße bzw. Bernauer Heerstraße abgewandtes Fenster verfügt, durch besondere Fensterkonstruktionen („Lärmoptimiertes Fenster“) oder eine gekoppelte Maßnahme aus baulich geschlossenen, belüfteten Außenwohnbereich (z. B. Loggia oder Balkon) und Fenster zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der je Wohnung vorgesehenen Aufenthaltsräume die vorgenannte Bedingung erfüllen. Von den genannten Regelungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude – die Geräuschbelastung niedriger ausfällt als durch die ausgewiesenen Beurteilungspegel definiert.

1.3.2 Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros) sind zum Schutz vor Außenlärm die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Juli 2016) einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 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	Lärm-pegelbereich	„Maßeblischer Außenlärmpiegel“ dB(A)	Raumarten	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche	Büro- und ähnliche
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40

Auszug aus Tabelle 7: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, 2016-07; (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-1, 2016-07 und DIN 4109-2, 2016-07; zu erhöhen oder zu minimieren. Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude – die Geräuschbelastung niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

1.3.3 Für die Bereiche des Lärmpegelbereiches IV und V ist durch bauliche Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche zu gewährleisten, dass die Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen etc.) 64 dB(A) nicht überschritten werden.

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	Container 2 L 20-30, (6 Stck/ m ²)
	Euonymus fortunei 'Emerald Gold'	
1350	Fächerzwergmispel	Topfballen 15-20, (3 Stck/m ²)
	Cotoneaster horizontalis 'Saxatilis'	
40	Gelbholzhartriegel	v. Sträucher 60-100 cm
	Cornus stolonifera Flavrimea	
40	Weigelia	v. Sträucher 3 Triebe 40-60 cm
	Weigela-Hybrida 'Bristol Ruby' rotblühend	
40	Gewöhnliche Mahonie	v. Sträucher 3 Triebe 40-60 cm
	Mahonia aquifolium	
30	Schwarzer Holunder	v. Sträucher 3 Triebe 100-150 cm
	Sambucus nigra	

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. Alternativ zu der Rasenfläche können auch Bodendecker der Pflanzliste 1 gepflanzt werden.

Pflanzliste 2:

Anzahl	Sorte	Qualität
16	Sommerlinde	Hochstamm,
	Tilia platyphyllos	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. Alternativ zu der Rasenfläche können auch Bodendecker der Pflanzliste 1 gepflanzt werden.

Pflanzliste 3:

Anzahl	Sorte	Qualität
25	Gefüllte Vogelkirsche	3 x v mDB, STU 16-18 cm
	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. 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

Übernahme aus Stellungnahme e.dis AG

----- e.dis AG 1 kV-Kabel (0917/2015)
- - - - - e.dis AG 10 kV-Kabel (0917/2015)

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);

Planzischenverordnung (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 20.05.2016 (GVBl. I, Nr. 14)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - 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./13, [Nr. 03, ber. (GVBl./13 Nr. 21)]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl./16, [Nr. 5])

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

vom 20. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl./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 Eintragstellen 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 aufgedungene Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhafte keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen 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:

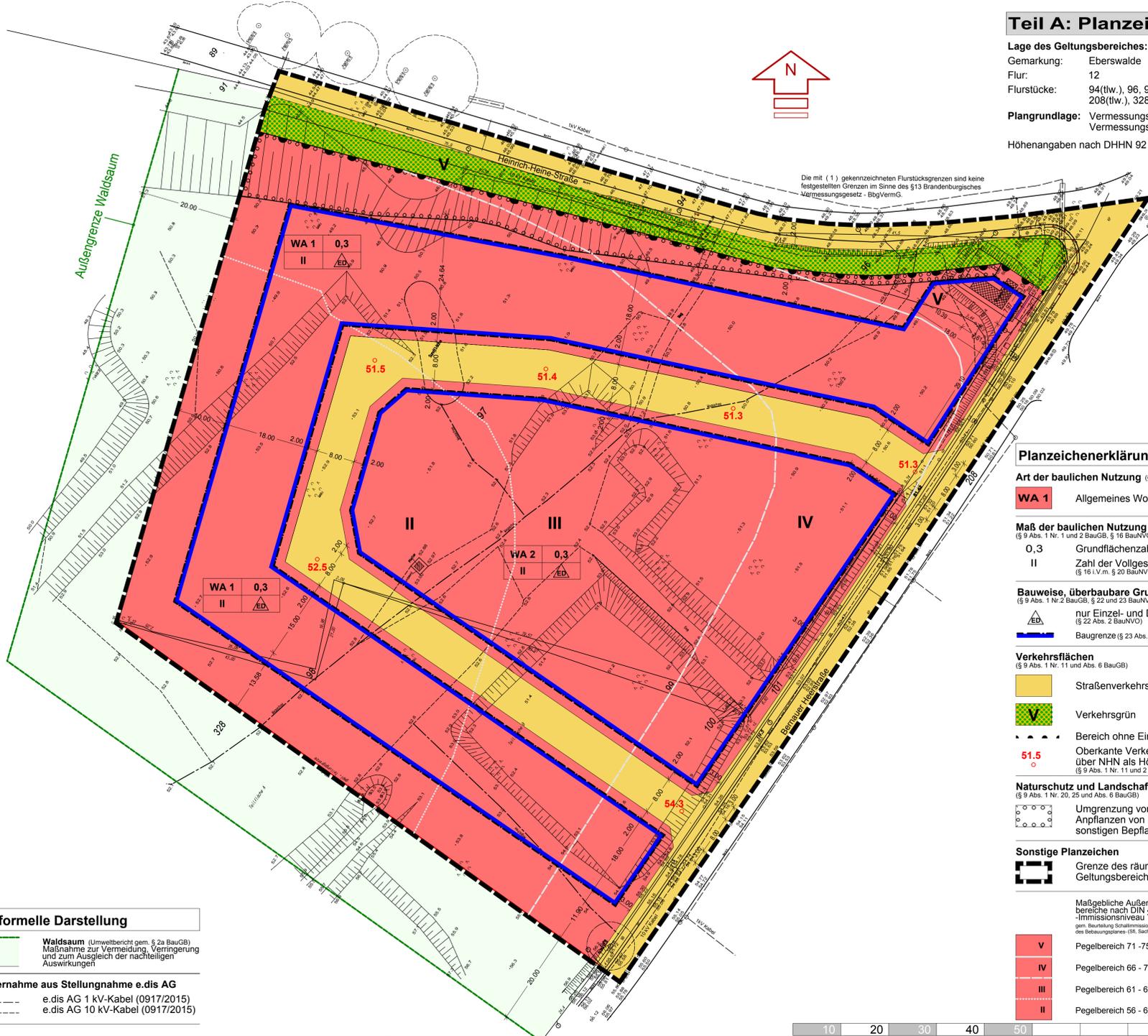
Gemarkung: Eberswalde

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



Planzeichenerklärung

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

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

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

51.5 Straßenverkehrsfläche

V Verkehrsgrün

51.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
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)

51.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

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

V Maßgebliche Außenschallpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-2 für Verkehrsgläusche - Immissionsniveau 7 m über Grund

IV gem. Berechnung Schallschutzzonen durch Verkehrsgeräusche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Sf. Sachverständige für Immissionschutz GmbH)

III Pegelbereich 71 - 75 dB

IV Pegelbereich 66 - 70 dB

III Pegelbereich 61 - 65 dB

II Pegelbereich 56 - 60 dB

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.

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.

Satzungsbeschluss

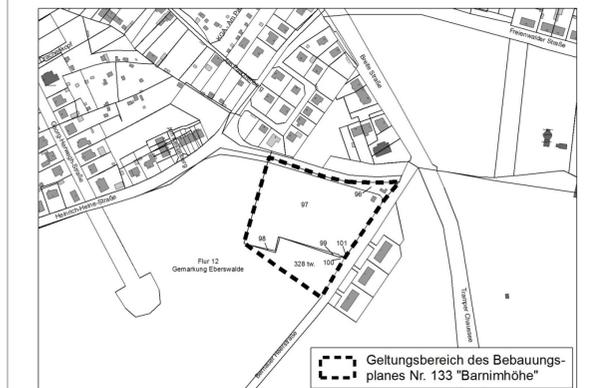
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat am unter der Beschlussnummer den Bebauungsplan Nr. 133 „Barnimhöhe“ gemäß § 10 BauBG beschlossen.

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, ortsbüch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.



Stadt Eberswalde

**Bebauungsplan Nr. 133
"Barnimhöhe"**

Maßstab 1 : 500

Stand: 19.10.2016

Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 39, 16225 Eberswalde

Ingenieurbüro Wolff
Nagelstraße 23, 16225 Eberswalde