

# 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 Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermesser

Eberswalde, den ..... Siegel .....

## Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center" in seiner Sitzung am 28.04.2015 gemäß § 2 i.V. mit § 13 a BauGB beschlossen.

Stadt Eberswalde  
Der Bürgermeister

Eberswalde, den ..... Siegel .....

## Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat den Bebauungsplan Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center" in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Stadt Eberswalde  
Der Bürgermeister

Eberswalde, den ..... Siegel .....

## 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.

Stadt Eberswalde  
Der Bürgermeister

Eberswalde, den ..... Siegel .....

## Inkrafttreten

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

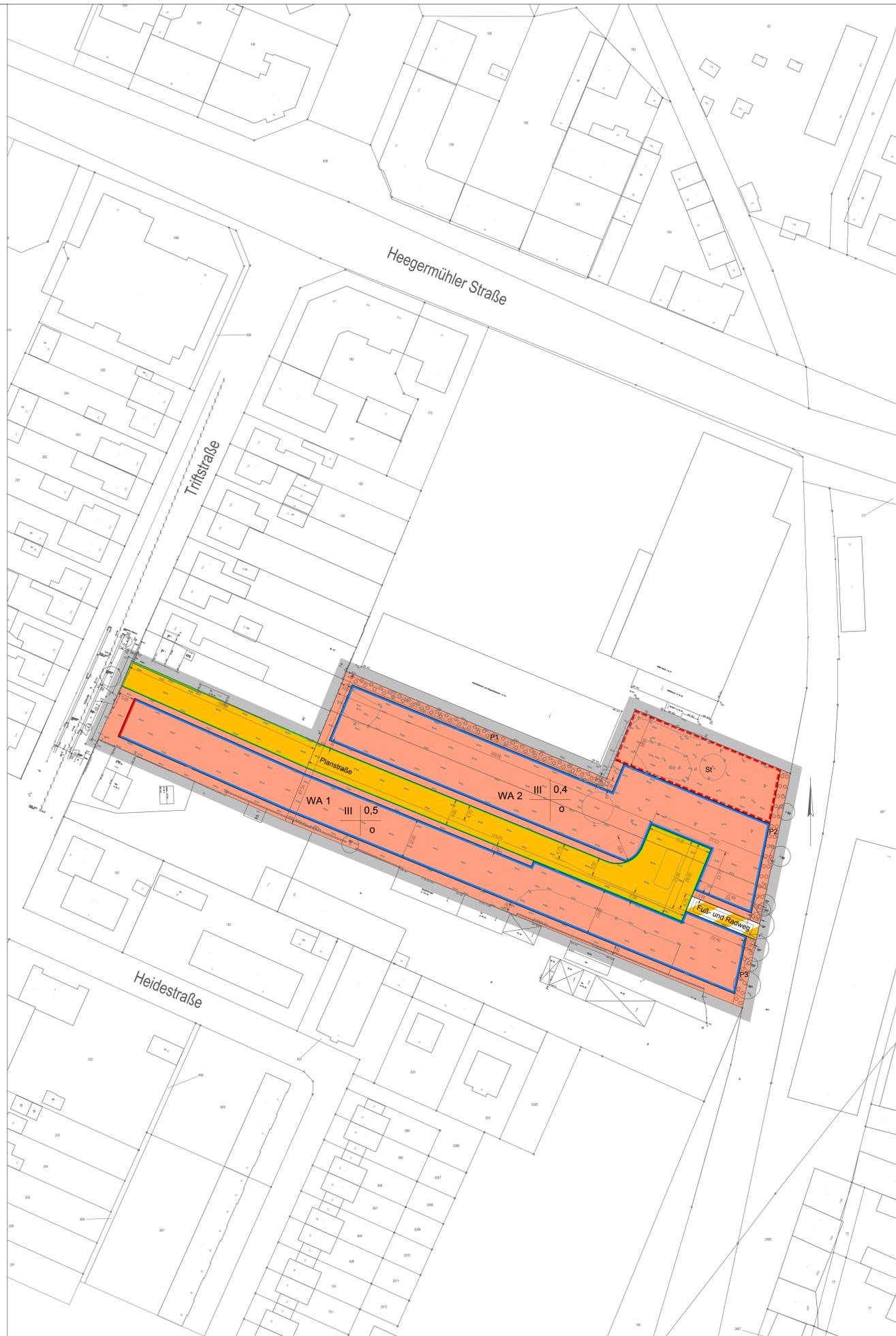
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Stadt Eberswalde  
Der Bürgermeister

Eberswalde, den ..... Siegel .....

## BESTANDSANGABEN

- Flurstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze
- - - Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Vorhandene Geländehöhen
- Vorhandenes Wohngebäude ggf. mit Hausnummer
- Vorhandenes Nebengebäude



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Eberswalde, Flur 2, Flurstücke 2043 (teilweise), 2044 und 190 / 2  
Größe des Geltungsbereiches: 0,927ha  
Katastergrundlage: Katasterplan M 1:1000 (Vermessungsbüro Riesebeck)

## PLANZEICHEN

### I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

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

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO), z.B. 0,4

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), z.B. II

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

— Baulinie (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

### 4. Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) z.B. Fuß- und Radweg

— Straßenbegrenzungslinie (gemäß PlanzV)

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

■ Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

### 6. Sonstige Planzeichen

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

••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gemäß PlanzV)

■ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die allgemeine Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 entspricht.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen) bis zu 1,5m vor die Baugrenze ist zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Ein Vortreten von Terrassen bis zu 1,5m vor die Baugrenze ist zulässig.

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### 5. Grünfestsetzungen / Regelungen zu Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Fläche P1 sind insgesamt 131 Sträucher zu pflanzen. Es sind Sorten gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden mit folgender Pflanzqualität: 2x verschult, Wuchshöhe 60-100 cm)

#### Pflanzliste 1 - Sträucher:

- Linnaea amabilis (Kalkvitzie)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch - ungefüllte Sorte)
- Amelanchier (Felsenbirne)
- Lonicera (Gewöhnliche Heckenkirsche)

### 5.1 Innerhalb der Flächen P2 und P3 sind je 1 Meter 3 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen (insgesamt 120 Sträucher). Pflanzqualität und weitere Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag vorgegeben.

#### Pflanzliste 2 - Sträucher:

- Sorbus torminalis (Eisbeere)
- Cornus alba Sibirica (Purpur Hartriegel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)

### 5.2 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 13 Bäume der nachfolgenden Pflanzliste 3 zu pflanzen.

#### Pflanzqualität: Ballenware 3-fach verschult, STU 16-18

#### Pflanzliste 3 - Bäume:

- Tilia cordata Rancho (Winterlinde Rancho)
- Acer Platanoides (Spitzahorn „Emerald Queen“)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

### 6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten i.V.m. Regelungen zu Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, i.V.m. Nr. 25a BauGB)

Ebenere Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbäum gemäß Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 zu pflanzen.

#### Pflanzqualität: Ballenware 3-Fach verschult, STU 16-18

### 6.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind mindestens 6 Bäume gemäß Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 zu pflanzen. Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 zu pflanzenden Bäume sind einzurechnen.

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

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

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers am Ort der Versickerung nicht zu besorgen ist.

### 8. Straßenrechtliche Widmung (§ 6 Abs. 6 BbgStrG)

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche erhält nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaft einer öffentlichen Straße und wird in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft. Sie wird der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gilt mit Verkehrsübergabe als gewidmet (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 6 BbgStrG).

# HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

## 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 Bärn im zu informieren. Am Standort aufgefundenen Boden- oder Grundwasseruntersuchungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

## 2. 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 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (GVBl. S. 258 896) wird hingewiesen.

## 3. Kampfmittel

Sollten bei Erdbarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehörden-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.

## 4. Stellplätze

Die „Satzung der Stadt Eberswalde über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 20.01.2005 wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eberswalde am 18.11.2015 und dem Inkrafttreten am 01.01.2016 aufgehoben.“

# RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14), S. 1)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

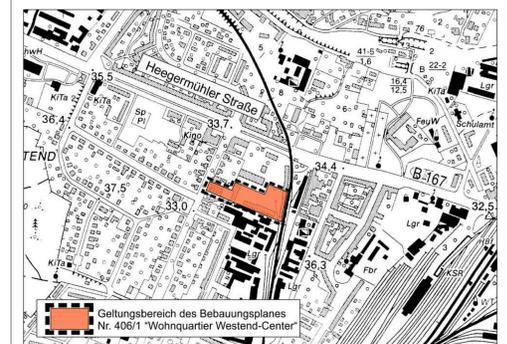
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) geändert worden ist.

Hauptsatzung der Stadt Eberswalde vom 02.04.2009 in der Fassung der 2. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Eberswalde vom 16.12.2013.



# Bebauungsplan Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center"



Stadt Eberswalde Stadtplanungsamt	Stand: 18. Januar 2017	Verfahrensstand: Geänderter Entwurf
Eberswalde, den .....		

Der Entwurf und die Anfertigung des Planes erfolgte durch das Architekturbüro Christoph Kohl Architekten, Mörmersstr. 5, 10629 Berlin in Zusammenarbeit mit GIP - Gesellschaft für Planung, Ahornstr. 1, 10787 Berlin sowie dem Stadtentwicklungsamt der Stadt Eberswalde.

