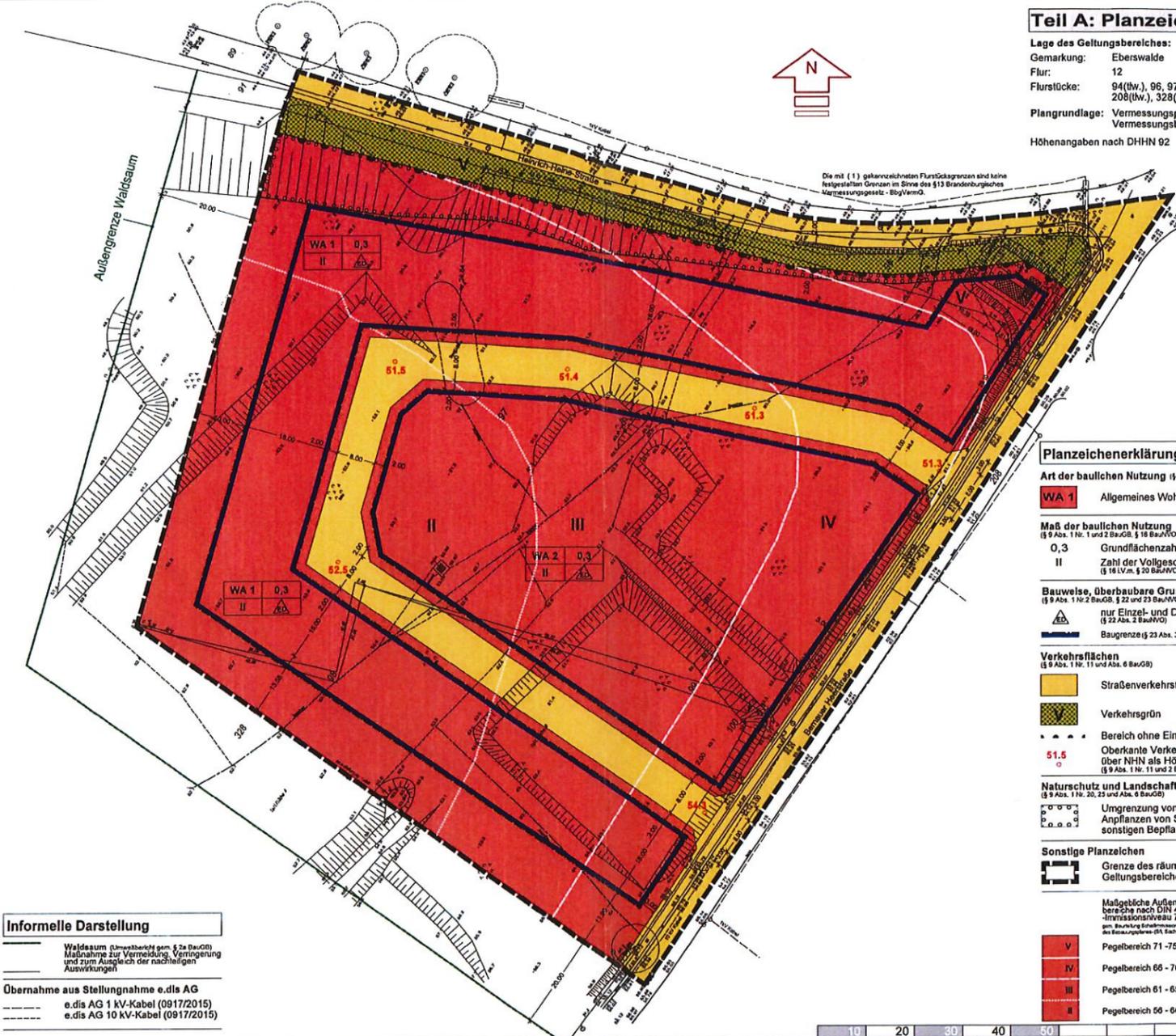


**Teil B: Textliche Festsetzungen**

- 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. 8 Nr. 1 BbgBO, die in den Abstandsflächen eingeordnet werden können, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3 Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkerkerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Passive Schallschutzmaßnahmen**  
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 geschlossenem, 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 Eigenbeschirmung 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                      |
|--------|------------------|-----------------------------|---|------------------------|
| Zelle  | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Außenbauteile in Wohn- und Schlafräumen in Belüftungsanlagen, Unterzimmern und Bädern | Bürosräume und Bistros |
|        |                  | dB(A)                       | Erforderliches resultierende Schalldämmmaß R <sub>w,ext</sub> des Außenbauteils in dB |                        |
| 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 mindern. Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – bedingt durch die Eigenbeschirmung 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 <sup>2</sup> ) |
|        | Euonymus fortunei 'Emerald Gold'             |  |
| 1350   | Fächerzwergeispel                            | Topfballen 15-20, (3 Stck/m <sup>2</sup> )     |
|        | Coloreaster horizontalis 'Saxatilis'         |  |
| 40     | Cebholzartfarn                               | v. Sträucher 60-100 cm                         |
|        | Cornus stolonifera 'Flaviramea'              |  |
| 40     | Weigelia                                     | v. Sträucher 3 Triebe 40-60 cm                 |
|        | Weigelia-Hybridexa '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 anzulegen. Alternativ zu der Rasenfläche können auch Bodenbedecker der Pflanzliste 1 gepflanzt werden.
- Pflanzliste 2:**
- | Anzahl | Sorte              | Qualität                           |
|--------|--------------------|------------------------------------|
| 16     | Sommerlinde        | Hochstamm, 3 x v mDB, STU 16-18 cm |
|        | 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.**  
In Mulden, die der Entwässerung dienen, ist Rasen anzulegen. Alternativ zu der Rasenfläche können auch Bodenbedecker 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 BbgStVG)**  
Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche erhält gemäß § 6 Abs. 6 BbgStVG 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 Verankerung 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**