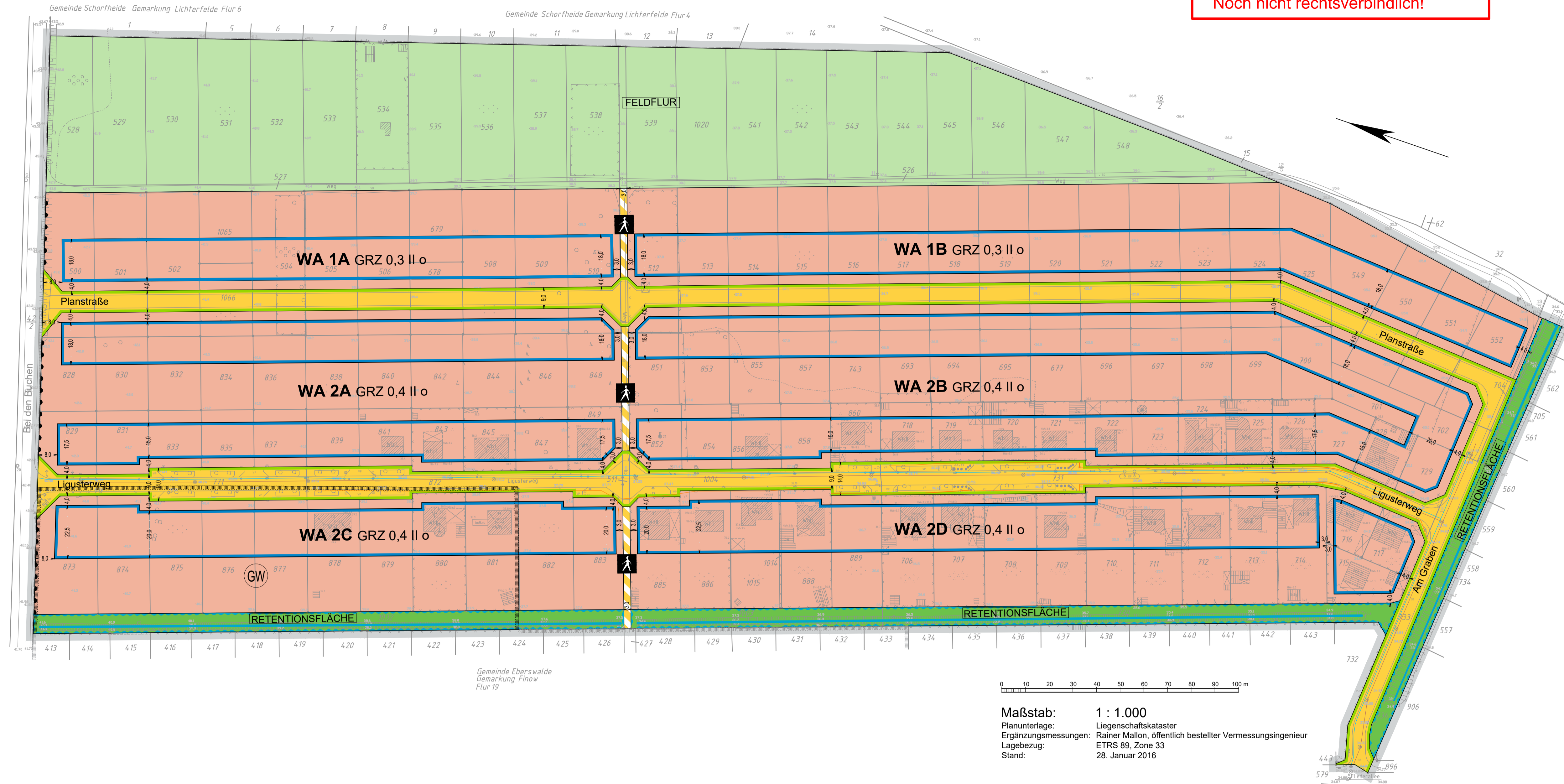
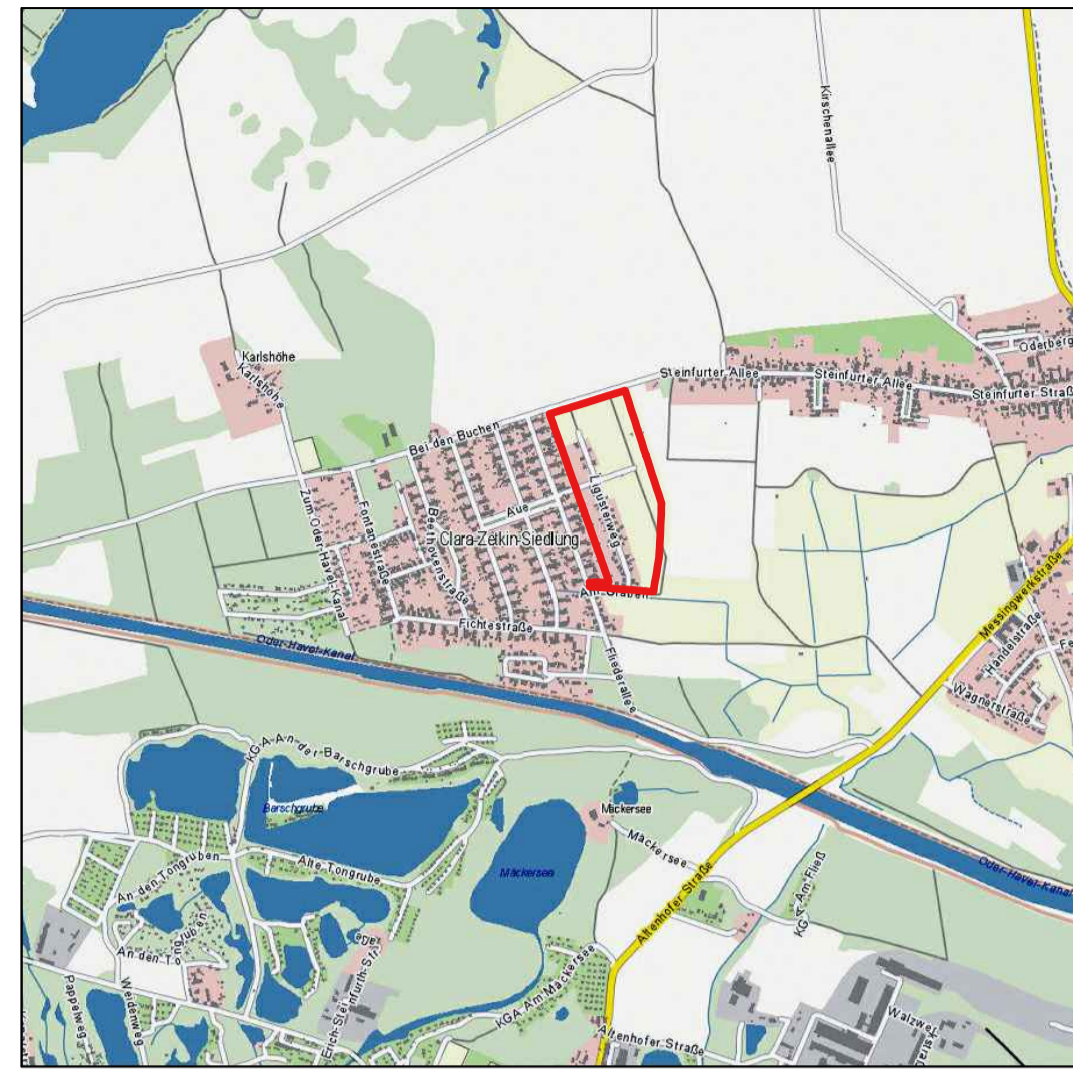


Übersichtsplan M 1:25.000



Entwurf vom 10.10.2017
Noch nicht rechtsverbindlich!

Planzeichenerklärung nach PlanZV 1990

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA
Grundflächenzahl	z.B. 0,4	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B. III	
Offene Bauweise	O	
Baugrenze	(§ 23 Abs 3 Satz 1 BauNVO)	

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

z.B. Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Sonstige Festsetzungen

Zweckbestimmung z.B. FELDFLUR

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung z.B. RETENTIONSFLÄCHE

Geltungsbereich

Nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserschutzgebiet

Gewässer II. Ordnung

Planunterlage

Wohn- oder Öffentliches Gebäude mit Geschosshöhe

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer, Flurnummer

Grundstücknummer

Mauer, Stützmauer

Bordkante

Baulinie, Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NN

Laubbaum, Nadelbaum

Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)

Schornstein

Zaun, Hecke

Informelle Darstellungen des vorhandenen Leitungsnetzes

Schmutzwasser (unterirdisch)

Trinkwasser (unterirdisch)

Telekom (unterirdisch)

Textliche Festsetzungen

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- Allgemeines Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 (1) und § 23 BauNVO)

- Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Garagen, Carports und Stellplätze nur bis zu einem Abstand von 25 m bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldflur“ ist eine gärtnerische Nutzung sowie Kleintierhaltung jeweils zur Selbstversorgung zulässig. Die Errichtung von kleinteiligen baulichen Anlagen wie Geräteschuppen, Gewächshäuser, Kleintierställe etc. ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der privaten Grünfläche dienen, eine Grundfläche von insgesamt 30 m² pro Grundstück nicht überschreiten und den Charakter des Übergangsbereiches in die offene Landschaft nicht beeinträchtigen. Die Errichtung von Gartenlauben ist nicht zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Befestigungen von Zugängen und Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen mindestens zu 50 % in einem versickerungsfähigen Aufbau (Rasengitter, Schotterterrassen, etc.) herzustellen.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind einheimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen (Koniferen werden dabei nicht berücksichtigt).
- Auf den Baugrundstücken entlang der neu zu errichtenden Straße ist pro Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, Ballenware 3 x v. oder 2 Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Nach Barmirer Baumschutzverordnung geschützte Bestandsbäume sind bei Erhalt auf das Pflanzgebot anzurechnen. Das trifft auch für erforderliche Ersatzpflanzungen auf den Baugrundstücken zu. Es sind Baumarten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu verwenden.

- Für die gemäß textlicher Festsetzung Nr.7 anzupflanzenden Bäume sind folgende Arten zu verwenden:

- Laubbäume:
- Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
- oder
- Obstbäume:
- Apfel, Kirsche, Birne, Walnuss

- Innerhalb der Straßenverkehrsfläche des „Ligusterweges“ sind bei einer Straßenbreite über 10 m Alleebäume zu pflanzen. Auf einer Straßenlänge von 15 m sind in diesen Bereichen mindestens zwei Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für die Straßeneinmündungsbereiche. Es sind Baumarten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu verwenden.

- Innerhalb der noch zu errichtenden Straßenverkehrsfläche der Planstraße sind mindestens 12 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind Baumarten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu verwenden.

- Für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 und 10 anzupflanzenden Bäume sind folgende Arten zu verwenden:
- Kugelahorn (Acer platanoides Globosum)
 - Roter Zierapfel Stenström (Malus Stenström)
 - Eberesche Dodong (Sorbus Dodong)
 - Nordische Silber-Mehlbeere (Sorbus incana)
- An Pflanzqualitäten sind zu berücksichtigen: Ballenware, 3 x v.

Teil B: Festsetzungen entsprechend landesrechtlicher Regelungen

Widmung der Straßenverkehrsflächen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG, § 89 (1) BbgBO)

- Die gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen erhalten nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaften einer öffentlichen Straße und werden in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft, die dem Anliegerverkehr vorbehalten sind. Sie werden der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gelten mit Verkehrsübergabe als gewidmet.
- Die gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) erhält nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaften eines öffentlichen Weges. Sie wird der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gilt mit Verkehrsübergabe als gewidmet.

Versickerung von Regenwasser (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf Vegetationsflächen oder durch Mulden oder Muldenrigolensysteme über eine belebte Bodenschicht auf dem Baugrundstück selbst zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen oder Verunreinigungen des Bodens zu besorgen sind.
- Auf den Straßenverkehrsflächen ist das Niederschlagswasser über Mulden vor Ort zu versickern.

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Ein Teil des Plangebietes (WA 2C) liegt in der Trinkwasserschutzzone III/A des Wasserwerkes Finow.

Gewässer II. Ordnung

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben sind Gewässer II. Ordnung.

Hinweise

- Innerhalb des Plangebietes sind Gehölze vorhanden, die entsprechend der Verordnung des Landkreises zum Schutz von Bäumen (Barmirer Baumschutzverordnung - BarBauSchV) geschützt sind. Ausnahmen von den Verboten des § 4 Abs. 2 und 3 bedürfen der Zulassung durch die untere Naturschutzbehörde und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen (siehe Begründung Kapitel 9.5).
- Zur Beachtung der Bestimmungen des Besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG ist in der Vegetationsperiode vor dem Straßenbau ein Artenschutzkonzept zur Erfassung und zum Schutz von Amphibien, Reptilien und Brutvögeln zu erstellen. Das Konzept kann Auswirkungen auf die Baugrundstücke haben, die zu beachten sind.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bzw. -funde möglich. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten vorher schriftlich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Wunsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, 16225 Eberswalde, Am Markt 1 anzuzeigen. Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen u.ä.), so sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§19 Abs.1 und 2 BbgDSchG).
- Alle nach Abschluss des Vorhabens im Umfeld abgelagerten und aus der Baumaßnahme stammenden

Baurestmassen sind gemäß §§ 6 und 10 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz einer Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verantwortlich dafür ist der Bauausführende oder der Bauherr. Während der Bauphase sind die Abfälle entsprechend ihrer Beschaffenheit (§§ 27 und 42 Kreislaufwirtschafts- Abfallgesetz sowie der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsanweisen) getrennt zu halten und in die dafür zugelassenen Verwertungs- oder Beseitigungsanlagen von zugelassenen Beförderern zu entsorgen.

- Sollten sich im Verlauf der Bautätigkeit umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert die UR/UAWR zu informieren (§ 31 Abs. 4 BbgABtG).

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes sowie des Brandenburgischen Wasserhaushaltsgesetzes ein 5 m Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Gewässerunterhaltung ist zu gewährleisten.

- Sollten bei Bauarbeiten technische Entwässerungen/ Drainagen angetroffen werden, so sind diese in ihrer Funktion wiederherzustellen. Dem Wasser- und Bodenverband „Finowfließen“ ist die Lage der Leitungen bekanntzugeben.

- Im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen sind §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes zu beachten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinienpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenvordnung (PlanZV)** - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Brandenburgische Bauordnung** vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr.14]).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege: **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl.I.S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 30. Juni 2017 (BGBl.I.S.1474).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12[Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16[Nr.5]).
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15]) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr.27]).
- Barmirer Baumschutzverordnung (BarBauSchV)** in der Fassung vom 12. Februar 2014.

Eberswalde, den Siegel Vermesser

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Eberswalde, den..... Siegel 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 Bürgermeister

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.

Eberswalde, den..... Siegel Bürgermeister