

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

PLANZEICHEN

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 - z. B. 0.4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - offene Bauweise
- Verkehrflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung z.B. Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Festsetzungen für Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten sind Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
- Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der Nutzung

- 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.
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. 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.

Verkehrsflächen

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Grünfestsetzungen / Regelungen zu Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Innhalb der Fläche P1 sind insgesamt 131 Sträucher zu pflanzen. Es sind Sorten gemäß Pflanzliste 1 mit der Pflanzqualität: 2x verschult, Wuchshöhe 60-100 cm zu verwenden.
- Pflanzliste 1 - Sträucher:
Linnaea amabilis (Koboldweide)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Philadelphus coronarius (Pfaffenstrauch - ungelüfte Sorte)
Amelanchier (Fächerblume)
Lonicera (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Innhalb der Flächen P2 und P3 sind je 1 Meter 3 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen (insgesamt 120 Sträucher).
Pflanzliste 2 - Sträucher:
Sorbus torminalis (Eibebere) - Pflanzqualität: verpflanzte Heister ab 5 cm Umfang 125-150
Cornus alba Sibirica (Purpur Hartweigel) - Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 5 Triebe 100-150
Crataegus monogyna (Weißdorn) - Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 3 Triebe 100-150
- Innhalb der Straßenverkehrsfläche sind 13 Bäume der nachfolgenden Pflanzliste 3 mit Pflanzqualität: Ballenware 3-fach verschult, STU 16-18 zu pflanzen.
Pflanzliste 3 - Bäume:
Tilia cordata Rancho (Wiederfinde Rancho)
Acer Platanoides (Spitzahorn „Emerald Queen“)
Carpinus betulus (Hainbuche)
- Ebenständige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbäum gemäß Pflanzliste 3 der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu pflanzen.
- Innhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind mindestens 6 Bäume gemäß Pflanzliste 3 der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu pflanzen. Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 zu pflanzenden Bäume sind einzurechnen.

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

Verankerung von Regenwasser (§ 54 Abs. 4 BldgWG)

- 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.

Straßenrechtliche Widmung (§ 6 Abs. 6 BldgStG)

- Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche erhält nach § 6 Abs. 6 BldgStG 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.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. Bodenschutz

Sollen sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten zeigen, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Bodenschutzamt des Landes Brandenburg zu informieren. An Standort aufgedüngte Boden- oder Grundwasseranreicherungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

2. Anerschutz 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 Landespflege (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 86) wird hingewiesen.

3. Kampfmittel

Sollen bei Erdarbeiten 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 erddeckte 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 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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)

Pflanzverordnung (PflanzV) 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.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

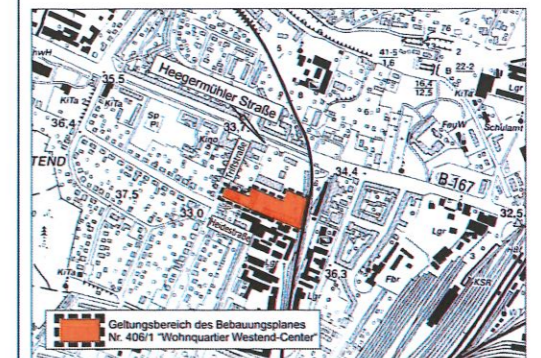
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. II/2, Nr. 20) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/9, Nr. 15), S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 27)

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"



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.

Eberswalde, den
Vermesser
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.

Eberswalde, den
Stadt Eberswalde
Der Bürgermeister
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.

Eberswalde, den
Stadt Eberswalde
Der Bürgermeister
Siegel

Satzungsbeschluss

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

Eberswalde, den
Stadt Eberswalde
Der Bürgermeister
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.

Eberswalde, den
Stadt Eberswalde
Der Bürgermeister
Siegel

Stadt Eberswalde Stadtentwicklungszentrum Eberswalde, den	Stand: 10. Mai 2017	Verfahrensstand: Satzungsfassung
---	------------------------	-------------------------------------