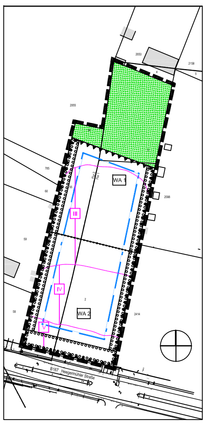
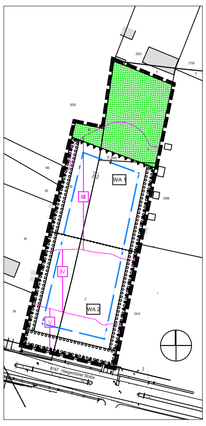
Nebenzeichnung
Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Lämpegelbereiche

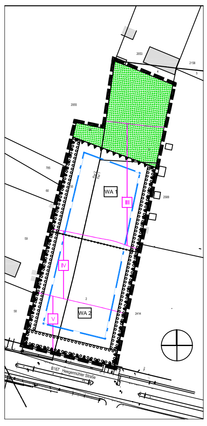
Lämpegelbereiche in 2 m über Gelände



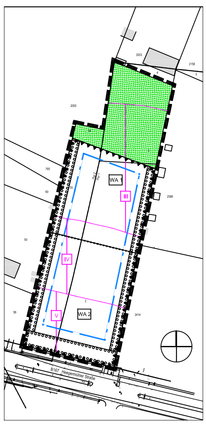
Lämpegelbereiche in 5 m über Gelände



Lämpegelbereiche in 10 m über Gelände



Lämpegelbereiche in 15 m über Gelände



Maßstab 1:2.000

Grundlage: Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft

WA Allgemeines Wohngebiet

VI Lärmpegelbereich, hier VI

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl I Nr. 14),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I Nr. 32),
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 28).

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO

1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert:
WA 1 und WA 2

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden in dem allgemeinen Wohngebiet:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

II Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 -21a BauNVO

1 Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Tiefgaragen, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zu 50 v.H. anzurechnen.

2 Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Wegen und Nebenanalgen im Sinne des § 14 BauNVO, die mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden, nur zu 50 v.H. anzurechnen.

3 Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen der Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

4 Technische Anlagen, wie Schornsteine und Lüftungsrohre, sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe ausgenommen.

III Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO

1 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der Baugrenzen und nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze für behinderte Personen, die auch oberirdisch errichtet werden können, wenn sie einer baulichen Anlage für medizinische und / oder Pflegezwecke zugeordnet sind.

IV Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

1 An der östlichen Grundstücksgrenze ist zwischen den Punkten „D“ und „E“ eine Schallschutzwand ohne seitliche Abstandsfläche mit 3 m Höhe und mit einer Länge von 65 m zu errichten. Die Schalldämmung der Schallschutzwand muss Rw >/= 25 dB(A) entsprechen.

2 Innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes sind Fenster von Schlafräumen ab dem 3. Obergeschoss bis einschließlich zum 5. Obergeschoss in Richtung Osten nicht zulässig. Wird ein Beurteilungspegel von </= 55 dB(A) am Tag und </= 40 dB(A) in der Nacht nachgewiesen, kann auf die Grundrissausrichtung verzichtet werden.

3 Innerhalb der mit "III" bis "V" zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche sind mindestens 50 v.H. der Aufenthaltsräume und Schlafräume in Richtung Norden auszurichten. Ist diese Grundrissausrichtung nicht möglich, sind die Aufenthaltsräume und Schlafräume mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen oder anderen Maßnahmen mit gleicher Wirkung vorzusehen. Wird ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen, können die Grundrissausrichtung, die schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen oder anderen Maßnahmen mit gleicher Wirkung entsprechend angepasst werden. Entsprechen die maßgeblichen Außenlärmpegel </= 55 dB(A) am Tag und </= 45 dB(A) in der Nacht, kann auf die Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

4 Innerhalb der mit "III" gekennzeichneten und zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche ist für Fassaden von Gebäuden mit Aufenthalts- und Unterrichtsräumen das bewertete Schalldämmmaß von R'w,res= 35 dB und für Fassaden von Gebäuden mit Büroräumen das bewertete Schalldämmmaß von R'w,res= 30 dB einzuhalten.

5 Innerhalb der mit "IV" gekennzeichneten und zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche ist für Fassaden von Gebäuden mit Aufenthalts- und Unterrichtsräumen das bewertete Schalldämmmaß von R'w,res= 40 dB und für Fassaden von Gebäuden mit Büroräumen das bewertete Schalldämmmaß von R'w,res= 35 dB einzuhalten.

6 Innerhalb der mit "V" gekennzeichneten und zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche ist für Fassaden von Gebäuden mit Aufenthalts- und Unterrichtsräumen das bewertete Schalldämmmaß von R'w,res= 45 dB und für Fassaden von Gebäuden mit Büroräumen das bewertete Schalldämmmaß von R'w,res= 40 dB einzuhalten.

7 Wird ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen, können die Fassaden mit einem geringeren bewerteten Schalldämmmaß ausgestattet werden. Entsprechen die maßgeblichen Außenlärmpegel </= 55 dB(A) am Tag und </= 45 dB(A) in der Nacht, kann auf die Schalldämmung der Fassaden verzichtet werden.

8 Verfügen Wohnungen innerhalb der mit "IV" und "V" gekennzeichneten und zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche ausschließlich über einen mit dem Gebäude verbundenen Außenwohnbereich (z. B. Loggia, Balkon, Terrasse), der zur Heegermühler Straße ausgerichtet ist, ist der Außenwohnbereich nur als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zulässig. Bei Wohnungen mit mehr als einem baulich verbundenen Außenwohnbereich, die zur Heegermühler Straße ausgerichtet sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

V Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

2 Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in der festgesetzten privaten Grünfläche ausschließlich bis zu einer Tiefe bzw. Höhe von maximal 1 m zulässig.

4 In die baulichen Anlagen sind insgesamt zwölf Mauersegler- Nisthilfen in einer Höhe von mindestens sieben Metern zu integrieren.

VI Flächen mit Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1 Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Fläche sind parallel zur Heegermühler Straße mindestens 5 großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zufahrten und Wege sind bis zu einer Flächengröße von insgesamt 115 m² zulässig.

2 Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten Fläche sind mindestens 5 m breite und mindestens dreireihig bepflanzte baumüberstandene Hecken anzulegen. Dabei sind jeweils mindestens 10 Laubbäume gemäß Pflanzenliste 2 und mindestens 300 Sträucher gemäß Pflanzenliste 4 zu pflanzen. Vorhandene Bepflanzung wird angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3 Innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Fläche sind mindestens 5 m breite und mindestens dreireihig bepflanzte baumüberstandene Hecken anzulegen. Dabei sind jeweils mindestens 10 Laubbäume gemäß Pflanzenliste 2 und mindestens 300 Sträucher gemäß Pflanzenliste 4 zu pflanzen. Vorhandene Bepflanzung wird angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nebenanlagen, Zufahrten und Wege sind bis zu einer Flächengröße von insgesamt 50 m² zulässig. Die Errichtung der Schallschutzwand (vgl. Festsetzung IV,1) ist zulässig.

4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche ist auf einer Fläche von mindestens 450 m² eine dreireihige Hecke in einer Mindestbreite von 3 m breit anzulegen. Dabei sind je 100 m² Fläche 5 Heister und 30 Sträucher gemäß Pflanzenliste 4 zu pflanzen. Vorhandene Bepflanzung wird angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich sind mindestens 18 Bäume gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen, davon mindestens 10 großkronige Laubbäume. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Wege sind bis zu einer Flächengröße von insgesamt 200 m² ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und mit einem Fugenanteil von mindestens 30 %zulässig.

5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen außerhalb der mit "A - C" gekennzeichneten Flächen mindestens 10 Laubbäume der Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes hergestellte bauliche Anlagen unterhalb der Oberfläche (bspw. Tiefgaragen) sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Die Begrünung ist nur als Intensivbegrünung auf einer mindestens 60 cm starken Substratschicht zulässig. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Substratschicht mit einer Stärke von mindestens 80 cm vorzusehen.

7 Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu mindestens 50 v.H. mit einer Graskräutersaat oder einer Sedum-Sprossensaat auf einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu begrünen.

8 Die zu errichtende Schallschutzwand ist in Richtung Westen auf einer Fläche von 160 m² zu bepflanzen. Dabei ist mindestens alle 2 m laufende Länge Wand eine Kletterpflanze gemäß Pflanzliste 5 zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzlisten:
Pflanzliste 1 - Laubbäume
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Winter-Linde (Tilia cordata).

Pflanzliste 2 - Laubbäumen
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Winter-Linde (Tilia cordata), Feld-Ulme (Ulmus minor), Flatter-Ulme (Ulmus laevis), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Stiel-Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Sand-Birke (Betula pendula), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Wild-Apfel (Malus sylvestris), Wild-Birne (Pyrus communis), Obstgehölze in Arten und Sorten.

Pflanzliste 3 - Laubbäume
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Winter-Linde (Tilia cordata), Feld-Ulme (Ulmus minor), Flatter-Ulme (Ulmus laevis), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Stiel-Eiche (Quercus robur), Scharlach-Rosskastanie (Aesculus x carnea), Apfeldorn (Crataegus lavallei 'Carrierei'), Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Sal-Weide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Sand-Birke (Betula pendula), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Wild-Apfel (Malus sylvestris), Wild-Birne (Pyrus communis), Obstgehölze in Arten und Sorten.

Pflanzliste 4 - Sträucher
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Haselnuss (Corylus avellane), Wein-Rose (Rosa rubiginosa), Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), Himbeere (Rubus idaeus), Hundsrose (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Purgier Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus).

Pflanzliste 5 - Kletterpflanzen
Mit Rankhilfe: Clematis (in Arten und Sorten), Schling-Knöterich (Polygonum aubertii), Geißblatt (in Arten und Sorten), Wein (in Arten und Sorten).
Ohne Rankhilfe: Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia in Sorten), Jungfernrebe (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'), Kletterrosen (in Arten und Sorten), Efeu (in Arten und Sorten).

VII Örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 BbgBO

1 Das oberste zulässige Vollgeschoss (Dachgeschoss) ist als Staffelgeschoss auszubilden. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

2 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ gilt eine Herstellungspflicht von:
- 1 Stellplatz je Wohnung bzw.
- 1 Stellplatz je 80 m² Hauptnutzfläche sonstiger Nutzungen (§ 87 Abs. 4 BbgBO).

VIII Nachrichtliche Übernahme
Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone **III** des Wasserwerkes Eberswalde 1 - Stadtsee, für die keine eigene Wasserschutzgebietsverordnung existiert. In den nach DDR-Wasserrecht festgesetzten Wasserschutzgebieten gelten neben den Bestimmungen des Festsetzungsbeschlusses die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 8 der 3. Durchführungsverordnung zum Wassergesetz vom 2. Juli 1982. Danach ist in der weiteren TWSZ **III** der Umgang mit radioaktiven Stoffen sowie das Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen verboten. Einschränkungen bzgl. der Anlage von Wohngebieten sind in dieser Durchführungsverordnung nicht enthalten.

IX Hinweise
1 Bodendenkmale
Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).

2 Kampfmittel
Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtskarte.