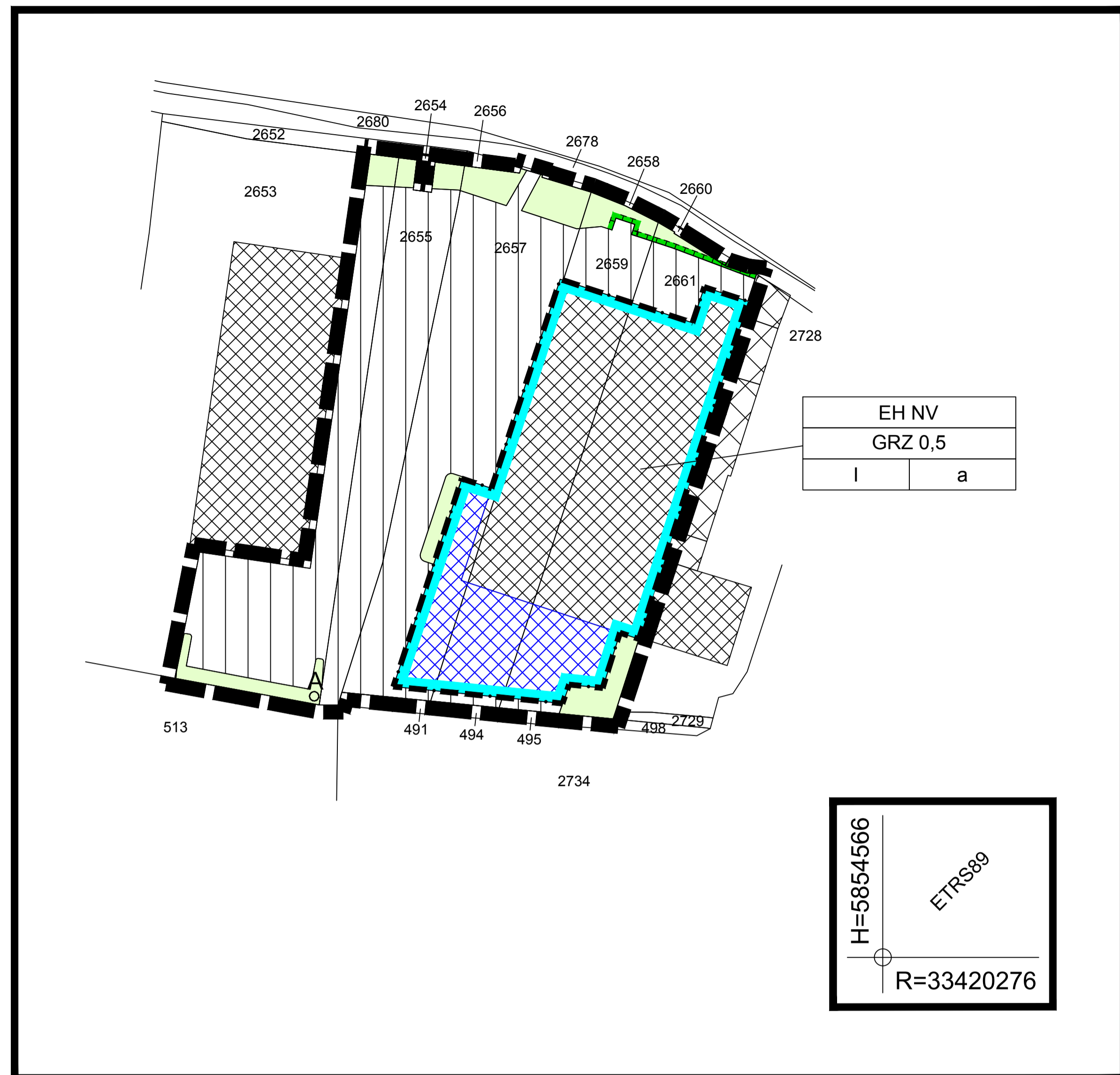


PLANZEICHNUNG



TEXT

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. II/6, Nr. 14) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde in ihrer Sitzung am ... den Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“ als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. ...). Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Eberswalde die Flurstücke 2653 (teilweise), 2655, 2657, 2659 und 2661.

1. Textliche Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB (Art der baulichen Nutzung), § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO (Maß der baulichen Nutzung), § 22 BauNVO (Bauweise), § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO (Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen) und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 und 9 BbgBO (Kfz-Stellplätze) wird festgesetzt:

§ 1 - Art der baulichen Nutzung – Einzelhandel Nahversorgung (EH NV)

Im Geltungsbereich ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.000 m² zulässig, der auf mindestens 80 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren; Bücher, Zeitschriften und Zeitungen; Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel; Apotheken (Arzneimittel); medizinische und orthopädische Artikel; kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel sowie Drogerieartikel; Blumen (nicht aber: Pflanzen, Samenröhren und Düngemittel); Augenoptiker; Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen sowie Kerzen anbietet. Darüber hinaus dürfen auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste des Bebauungsplans Nr. 1 "Strategische Steuerung des Einzelhandels" der Stadt Eberswalde vom 27. September 2012 und auf ebenso höchstens 10 % der Verkaufsfläche nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

- Abs. 1:** Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.
- Abs. 2:** Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von
 - Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 90 vom Hundert überschritten werden.
- Abs. 3:** Die Zahl der Vollgeschosse wird mit eins als Höchstmaß festgesetzt.

§ 3 - Bauweise

In der abweichenden Bauweise darf an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden; zu der westlichen Grundstücksgrenze ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.

§ 4 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

- Abs. 1:** An der mit dem Punkt A festgesetzten Stelle ist ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von höchstens 5,5 m über dem Bezugspunkt von 15,50 m ü.NHN (DHHN2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von höchstens 5 m² zulässig.
- Abs. 2:** An der Fassade und der Attika sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 15 m² zulässig.
- Abs. 3:** Alle Werbeanlagen sind hinsichtlich Material, Größe, Standort und Beleuchtung im Durchführungsvertrag zu festzulegen.

§ 5 - Kfz-Stellplätze

Im Geltungsbereich sind 47 Kfz-Stellplätze zu errichten.

2. Hinweise

- Anzeige-, Erlaubnis- und Dokumentationspflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen**
Erdarbeiten sind gemäß der §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig. Im Plangebiet muß aufgrund der Lage mit Bodendenkmalen gerechnet werden.

- Altlasten**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 4 Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) vom 6. Juni 1997, GVBl. I, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, [Nr. 07], S. 74, 82).

- Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen**

Bauherren haben bei Bohrungen und Erkundigungen durch andere Aufschlüsse die Anzeige- und Dokumentationspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß dem Lagerstätten-gesetz vom 4. Dezember 1934 (RGBl. I, S. 1223, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001, BGBl. I, S. 2992) zu erfüllen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Planunterlage**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Grünheide (Mark), den Vermessungsbüro, Unterschrift, Siegel

- Aufstellungsbeschluss**

Auf ihrer Sitzung am 31. Mai 2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Bergerstraße 113“ einzuleiten (Beschluss Nr. 39/315/18).

- Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde als Satzung beschlossen (Beschluss Nr.). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde am gebilligt (Beschluss Nr.).

Eberswalde, den Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- Ausfertigung**

Die Satzung des aufgestellten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - wird hiermit ausgefertigt.

Eberswalde, den Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Eberswalde, den Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Einzelhandel Nahversorgung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22, 23 BauNVO)

Abweichende Bauweise

Baugrenze

HINWEISE

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Bestehende/geplante Hauptanlagen

Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze

Grünflächen

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - begrünte Sichtschutzwand

Punkt für textliche Festsetzung

Auftraggeber:
Stadt Eberswalde
Breite Straße 41-44, 16225 Eberswalde

BGB Grundstücksgesellschaft Hertzen
vertreten durch
ALDI Immobilienverwaltung Hertzen
Hohewardstraße 345 – 349, 45699 Hertzen

Auftragnehmer:
Stadtplanungskontor
Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Czeminskistraße 5
10829 Berlin
Tel.: 030 / 280 45 281
E-Mail: thesing@jura-line.de

Projekt:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Planbezeichnung:
BP ALDI-Markt Eberswalde - Entwurf

Gezeichnet / Datum:
HRG / 21.08.18

Dateiname:
BP_ALDI-Eberswalde_E