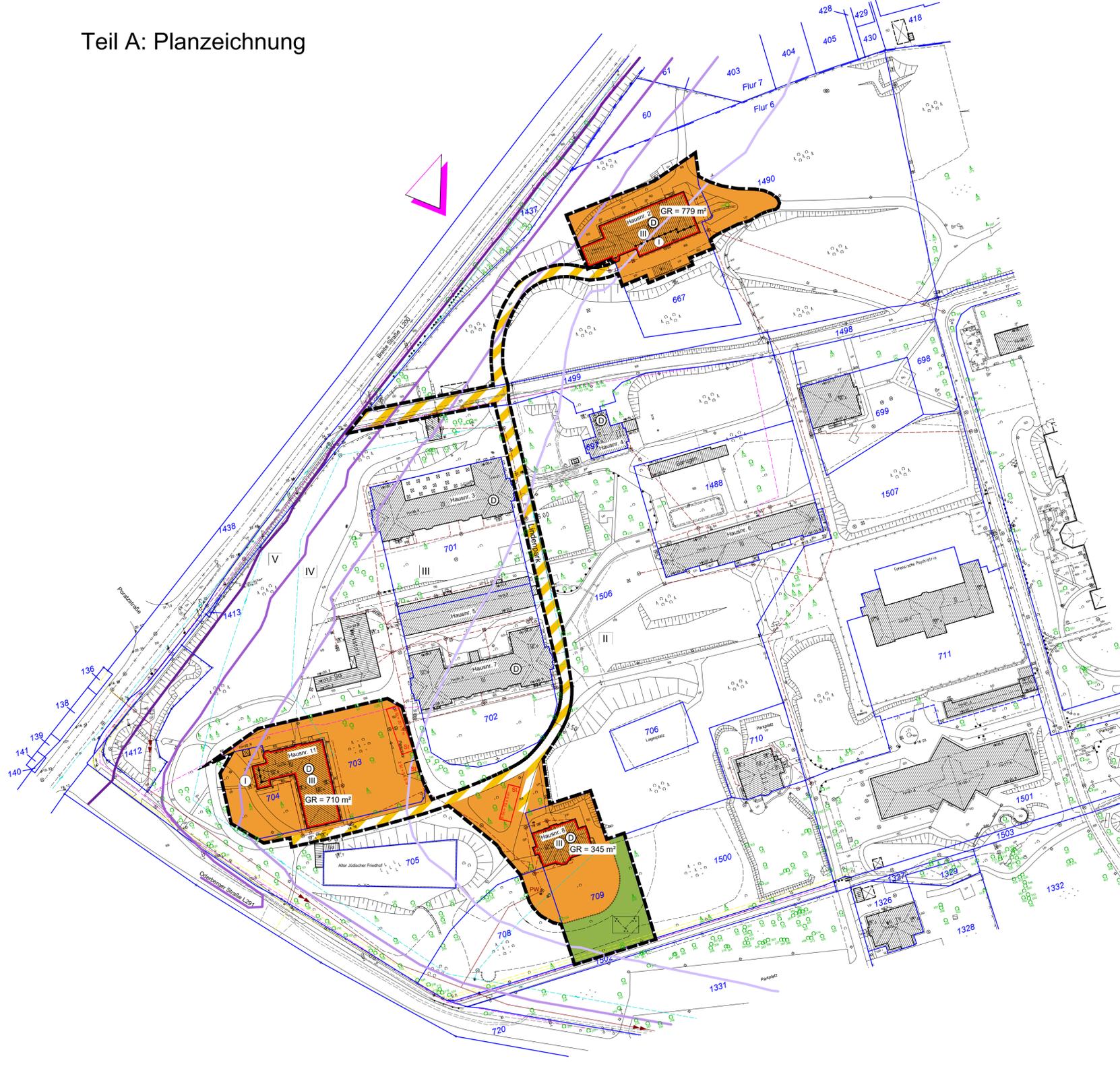


Teil A: Planzeichnung



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 313/1 "Ehemalige Landesklinik"**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - Sondergebiet "Soziales Leben" i. V. m. TF 1
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs. 2, 19 und 20 BauNVO)
 - Anzahl der Vollgeschosse zwingend
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baulinien
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Private Verkehrsfläche
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Parkanlage
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Lärmpegelbereich
 - Pegelwerte <= 60 dB(A)
 - Pegelwerte <= 65 dB(A)
 - Pegelwerte <= 70 dB(A)
 - Pegelwerte <= 75 dB(A)
- SONSTIGE PLANZEICHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 21 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: bezogen auf die Anzahl der zulässigen Geschosse
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (mit Anzahl und Abmaßen)
- INFORMELLE DARSTELLUNGEN**
 - Elektro (unterirdisch)
 - Gas (unterirdisch)
 - Schmutzwasserdruckleitung (unterirdisch)
 - Schmutzwasser (unterirdisch)
 - Trinkwasser (unterirdisch)
 - Telekommunikation (unterirdisch)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
 - Denkmalbereich Provinzial-Irrenheil- und Pflegeanstalt, im Geltungsbereich
 - Pensionarsiedlung Hausstr. 11;
 - Ärztewohnhaus Hausstr. 8
- PLANUNTERLAGE**
 - Vorhandene Bebauung
 - Vorhandene Wege
 - Flurstücksgrenze
 - 706 mit Flurstücksnummer
 - Geländehöhe vorhanden
 - Böschung
 - Schacht
 - Zaun vorhanden

Teil B: Textliche Festsetzungen

TF 1: Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO)

Das im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Sondergebiet „Soziales Leben“ dient der Entwicklung und Unterbringung bestimmter Wohnformen, wie das ganzheitliche Lebenskonzept mit fließenden Übergängen von Wohnen und Arbeiten in der innovativen und kreativen Branche, wie das gemeinschaftliche Wohnen für Studenten und Senioren, sowie auch gebietsaffinen Nutzungsergänzungen. Zulässig sind nur:

- Wohnform „Ganzheitliches Lebenskonzept“
- Wohnungen für die im Sondergebiet Beschäftigten der kreativen und innovativen Branche
- Nutzungseinheiten aus Wohn- und Gewerbe- bzw. Atelierräumen zur Ausübung von Tätigkeiten der innovativen und kreativen Branche
- Ausstellungsräume, Labore, Büros, Werkstätten, gebietsverträgliche Produktionsanlagen für die kreative und innovative Branche

Folgende Branchen und Teilmärkte sind im Sondergebiet zulässig:

- Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Markt für darstellende Künste, Designwirtschaft, Architekturmarkt, Pressemarkt, Werbemarkt, Software-/Gameindustrie, IT, Energiemobilität, Forschung und Entwicklung, Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie, Informationsdienstleistungen, Forschung und Entwicklung und sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten.

2. Wohnform „in Gemeinschaft“

- Wohnen in Studenten-WGs
- Anlagen des betreuten Wohnens für Senioren, charakterisiert durch Kopplung von altersgerechten Wohnangeboten und Betreuungsleistungen, wie bspw. dem Service-Wohnen

3. Gebietsaffine Nutzungsergänzungen

- Anlagen zur Kinderbetreuung
- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und gebietsversorgende Schank- und Speisewirtschaft
- Nicht störende Handwerksbetriebe i. S. v. § 3 Abs. 3 BauNVO und Räumlichkeiten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und sonstiger Gewerbetreibender die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

TF 2: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass die die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R _{w, res} des Außenbauteils in dB		
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u. a.	Bürosräume und ähnliches	Bettenräume in Krankenanstalten, Sanatorien
II	56 - 60	30	30	35
III	61 - 65	35	30	40
IV	66 - 70	40	35	45
V	71 - 75	45	40	50

Ansatz aus der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ November 1989, Tabelle 8 (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 Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist ggf. durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Hinweis: Die in Bezug genommene DIN-Vorschrift 4109 liegt während der Dienststunden im Stadtentwicklungsamt, Breite Straße 39, 16225 Eberswalde zur Einsichtnahme aus.

TF 3: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Sondergebiet „Soziales Leben“ können Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweise ohne Normcharakter

Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den Flächen „02 FRAN 097 Hospital Eberswalde“ und „14118 Grundstücke im Bereich Breite-Portstraße“ der Auftrags-Nr. 14118. Die Flächen sind für die Errichtung von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt.

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BBodABodG).

Die Ausbreitung von Schadstoffen ist durch Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen langfristig zu verhindern bzw. soweit dies nicht möglich oder zumutbar ist, sind sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen durchzuführen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG). Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtschuldner, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind nach § 4 Abs. 3 BBodSchG verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belastungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

2. Bodendenkmale

Belange des Bodendenkmalerschutzes sind bei dem Vorhaben nicht betroffen. Bei den Erdarbeiten unvermeidbar entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfabungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).

3. Kampfmittel

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen 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 ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen III des betriebenen Wasserwerkes I Eberswalde-Finow (VW Stadtsee) und des stillgelegten Wasserwerkes II Eberswalde-Finow. Die Schutzgebiete wurden durch den Beschluss 87-14/1981 vom 01.07.1981 des ehemaligen Kreisrates Eberswalde festgelegt und sind noch rechtsgültig. Zuständig für Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Wasserschutzgebieten ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Barnim. Innerhalb der Bebauungsgrenze werden keine stationären Einrichtungen des LUGV, Regionalbereich Ost unterhalten. Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probenhebungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerökologischer Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) mit Anwendung des BauGB in der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung gemäß § 233 Abs. 1 i. V. m. § 245c Abs. 1 BauGB
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts *Planzeichnungsverordnung (PlanZV)* vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) m. W. v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. Nr. 5)
- Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14) gültig ab 01. Juli 2016.
- Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen - *Barnimer Baumschutzverordnung (BaBaSchV)* vom 12. Februar 2014

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen 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 Siegel Vermesser

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Textliche Festsetzungen, 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

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 313/1 „Ehemalige Landesklinik“

Gemarkung: Eberswalde

Flur: 6

Flurstücke: 667 tlw., 703, 704, 708 tlw., 709, 1490 tlw., 1499 tlw., 1506 tlw.

Plangrundlage: VERMESSUNGSBÜRO
Dipl.-Ing. Rainer Mallon
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Rudolf-Breitscheid-Straße 27 · 16225 Eberswalde
Stand: März 2012

Planungsphase: **ENTWURF**

Objekt: **BEBAUUNGSPLAN NR. 313/1 "EHEMALIGE LANDESKLINIK" Stadt Eberswalde**

Auftraggeber: Stadt Eberswalde
Breite Straße 41 - 44
16225 Eberswalde

Planung: Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde
Brunnenstraße 4
16225 Eberswalde
Telefon 03334 203 - 0
Telefax 03334 203 - 111
E-Mail: salvatore@ibe-eberswalde.de
Internet: www.ibe-eberswalde.de

Planbezeichnung: **Planzeichnung Teil (A) einschließlich Textlicher Festsetzungen Teil (B)**

Objekt-Nr.: **610 276**

Datum: **14.11.2018**

Bearbeiter: **K. Müssig Dipl.-Ing. (FH)**

Maßstab: **1 : 1.000**

Blatt-Nr.: **1**