

ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Baulinie (§ 23 Abs. 3 S.1 BauNVO)

Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

bestehende Katastergrenzen

Bestand Nebengebäude

bestehende Flurstücksbezeichnung

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs 2 bis 6, 12,14 BauNVO)

1.1. Das Mischgebiet ist gegliedert nach der Art der zulässigen Nutzung in drei Teilgebiete MI 1, MI 2

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

1.2. Im gesamten Mischgebiet (MI 1, MI 2 und Mi 3) sind die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO

1.3. Im Teilbereich 2 und 3 des Mischgebietes (MI 2, MI 3) ist die allgemein zulässige Nutzung Nr. 8, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig. Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4, 5 BauNVO

1.4.1 Im gesamten Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.4.2 Ausnahmsweise zulässig sind Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs mit den nahversorgungsrelevanten

- Nahrungs- und Genussmittel. - Getränke und Tabakwaren;

- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel; Wasch,-Putz- und Reinigungsmittel;
- Arzneimittel; Reformwaren;

- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel:

- Zeitschriften und Zeitungen; - Blumen, Pflanzen (nicht aber: Sämereien und Düngemittel.

1.4.3 Ausnahmsweise zulässig ist nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, auch mit einem zentrenrelevanten

1.4.4 Zentrenrelevante Sortimente im Sinne von 1.4.3 sind:

- Lederwaren und Reisegepäck

- Uhren und Schmuck - elektrische Haushaltsgeräte

- Haushaltsgegenstände a. n. g
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software

Unterhaltungselektronik

- bespielte Ton- und Bildträger - keramische Erzeugnisse und Glaswaren - Kurzwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten, Stoffe

- Haus- und Tischwäsche

- Vorhänge und Gardinen

Antiquitäten und antike Teppiche
Teppiche, Brücken und Läufer (ohne Meterware) - Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)

- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse
- medizinische und orthopädische Artikel

- Musikinstrumente und Musikalien

- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Brief-marken, Münzen und Geschenkartikel

- medizinische und orthopädische Artikel

- Baby- und Kleinkindartikel GeschenkartikelSex-/Erotikartikel

 Waffen und Munition Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO

1.5. Im gesamtem Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) ist die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

(§ 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Im Mischgebiet MI 1 wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,6 und die Geschossigkeit auf II-III festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO.

2.2. Im Mischgebiet MI 2 wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,9 und die Geschossigkeit auf II-III festgesetzt. Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO.

2.3. Im Mischgebiet MI 3 wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,8 und die Geschossigkeit auf II-III

festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO.

(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO) 3.1. In den Mischgebieten MI 1; MI 2; MI 3 wird keine Bauweise festgesetzt

3.2. Im MI 2, an der Ecke Töpferstraße / Kreuzstraße und an der Ecke Nagelstraße / Kreuzstraße, darf die

festgesetzte Baulinie ("abgeschnittene Ecke") ab 1. Obergeschoss überschritten werden, jedoch nur innerhalb der Fläche aus der Verlängerung der Baulinien oder Baugrenze bis zu ihrem gemeinsamen Schnittpunkt. Rechtsgrundlage: § 23 (2) BauNVO

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 6 BbgStrG)

4.1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind der Straßengruppe Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Eberswalde.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs 5 und § 81 Abs. 2,4 und 9 BbgBO)

5.1. Zur Wahrung des historischen Stadtbildes des Altstadtzentrums der Stadt Eberswalde wird für die Baugebiete MI 1, MI 2 und MI 3 die Tiefe der Abstandsflächen (H) mit 0,4H festgesetzt. Ausnahmsweise kann im Einzelfall zur Wahrung der städtebaulichen Gestaltung eine weitere Verringerung der Abstandsfläche auf 0,25 H zulnässig sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 2 BbgBO

5.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Eberswalde vom 08.02.2005.
Die Richtzahl für den Stellplatzbedarf für Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser in der Anlage der Stellplatzsatzung Nr. 1.1 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt: 1 Stellplatz je Wohnung. Alle anderen Richtzahlen der Stellplatzsatzung bleiben unverändert.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 BbaBO

5.3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Gestaltungssatzung der Stadt Eberswalde vom 03.10.2006 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO

6. Hinweise ohne Normcharakter

6.1. Bodenschutz Sollten sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten zeigen, die

Einleitungsbauwerken), ist das Wasser- und Schifffahrtsamt zu beteiligen.

auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zu informieren. Am Standort aufgefundene Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

6.2. Maßnahmen, die die Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes berühren Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zum Finowkanal am rechten Ufer bei km 77,90. Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde sind nicht betroffen, auch keine Liegenschaften. Sollte es dennoch Berührungspunkte mit der Wasserstraße geben (z.B. eine geplante Ableitung von Oberflächenwasser in den Finowkanal, die Erneuerung bzw. Erweiterung von vorhandenen

6.3. Artenschutz 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 Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. 03. 2002 (GVBI. I S. 1193) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung -BArtSchV) vom 16.02.2005 (GVBI. I S. 258 896) wird hingewiesen.

6.4. Biotopschutz nach Landesrecht Auf die Anwendung der Vorschriften zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten (insbesondere von Bäumen

mit Horsten oder Bruthöhlen sowie von Winterquartieren von Fledermäusen) gemäß § 34 BbgNatSchG wird hingewiesen. Die Aufnahme einer Nutzung oder die Zerstörung von unterirdischen und halbunterirdischen bunkerähnlichen Strukturen, die als Lebensräume für Fledermäuse als gesetzlich geschützte Arten geeignet sind, soll nur gestattet werden, wenn gleichzeitig angemessene Ersatzlebensräume geschaffen werden.

Im Plangebiet gilt die Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 (GVBI. BB II S. 553) in der jeweils geltenden Fassung.

6.6. Versickerung Das auf Dachflächen, Geh- und Radwegen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist, wo möglich, auf natürliche Weise zu versickern. Im Falle vorhandener oder vermuteter Belastung des Bodens durch Altlasten und/oder Kampfmittel ist von der Versickerung von Regenwasser aus Gründen des Boden- und des Grundwasserschutzes Abstand zu nehmen.

6.7. Bodendenkmale / Denkmalschutz Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. A§ 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Tiefbaurnaßnahmen im Bereich des im Plan nachrichtlich gekennzeichneten Bodendenkmals ist erst nach Abschluss archäologischer Untersuchungen auf Veranlassung und in finanzieller Verantwortung des Bauherm (§ 7 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 3 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalfachbehörde zulässig. Eine

Erlaubnis der unteren Denkmalfachbehörde ist einzuholen (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Für Baumaßnahmen, für die es keiner Baugenehmigung bedarf, ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen.

6.8. Kampfmittel Soliten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 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, entdeckte 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen aktualiesieren Spezifik Eberswalde

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBI. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993(BGBI. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBI. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBI. I S. 74)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, BGBI. Teil I Nr. 63, ausgegeben zu Bonn am 17.12.2007.

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerk/

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.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr

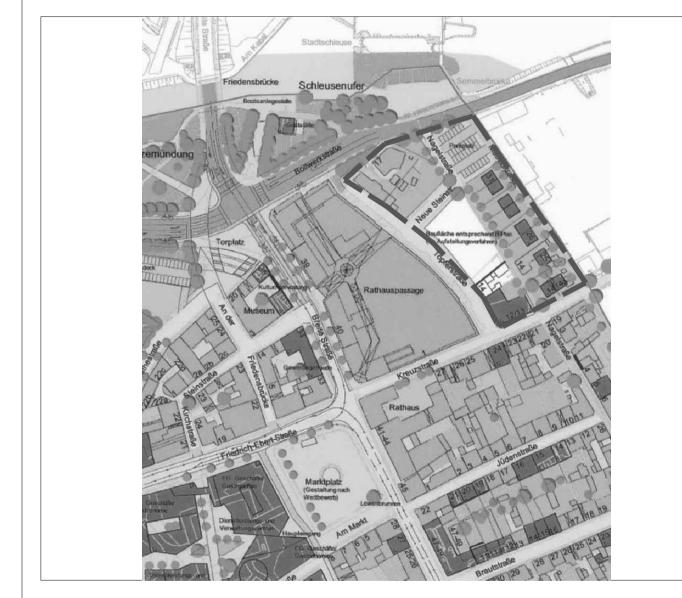
ihrer Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Eberswalde, den.....

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

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt; ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am..... rechtsverbindlich geworden.







Gemarkung Eberswalde, Flur 14 Flurstücke siehe Begründung

Maßstab: 1:500

SATZUNGSBESCHLUSS Stand: 24.09.2009

Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt

Schuster Architekten Sophienstraße 14, 15230 Frankfurt (Oder)

Breite Straße 39, 16225 Eberswalde