

Austauschseite

zur Beschlussvorlage BV/0526/2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Beschluss über die öffentliche Auslegung

Anlage 2 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 324 Käthe-Kollwitz-Straße

zur StVV-Sitzung am 23.11.2021

Bitte tauschen Sie den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 324 aus.

- Die Ergänzung der Zeichenerklärung um das Planzeichen „Private Verkehrsfläche“ ist farblich (rot) eingerahmt. – resultierend aus dem ASWU am 02.11.2021

Zeichenerklärung
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- Fläche für Wohnen
- Private Verkehrsfläche
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
- Grenze für Abweichungen von der Baugrenze
- Fläche für Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen (z.B. Müllplätze, Fahrradstellplätze)
- Zweckbestimmung Stellplätze / Garagen und Carports
- Zweckbestimmung Fläche für Abfallbehälter
- Abgrenzung von Teilflächen innerhalb der Fläche für Wohnen
- Spielplatz für Kleinkinder
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO) u.a. GRZ 0,4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO) u.a. I
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Planunterlage: Lageplan

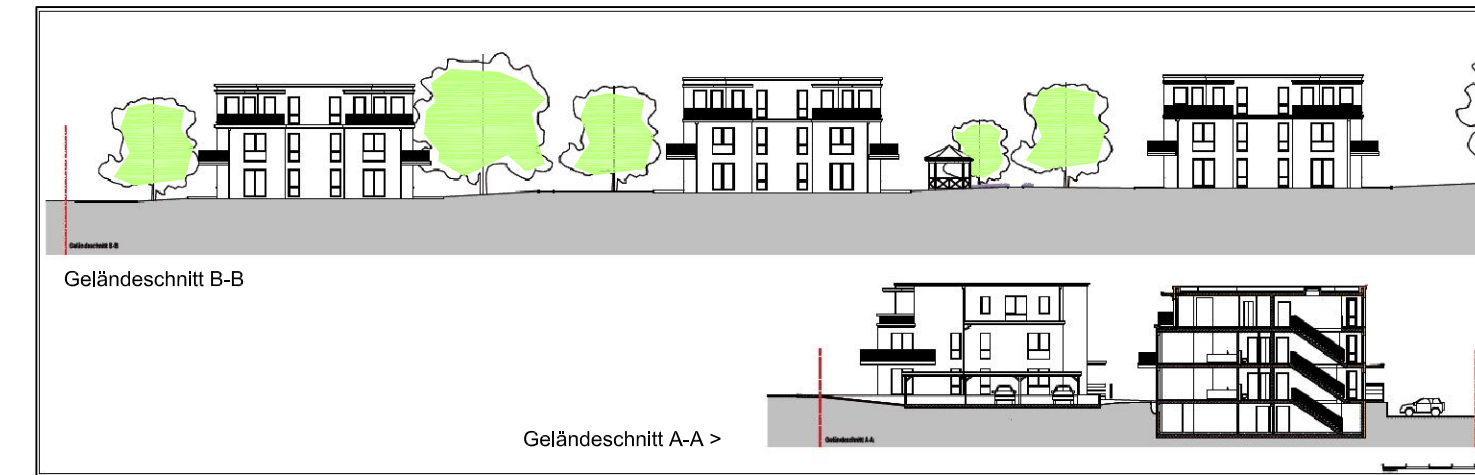
ÖbVI Vermessungsbüro Mallon Eberswalde

Stand August 2020

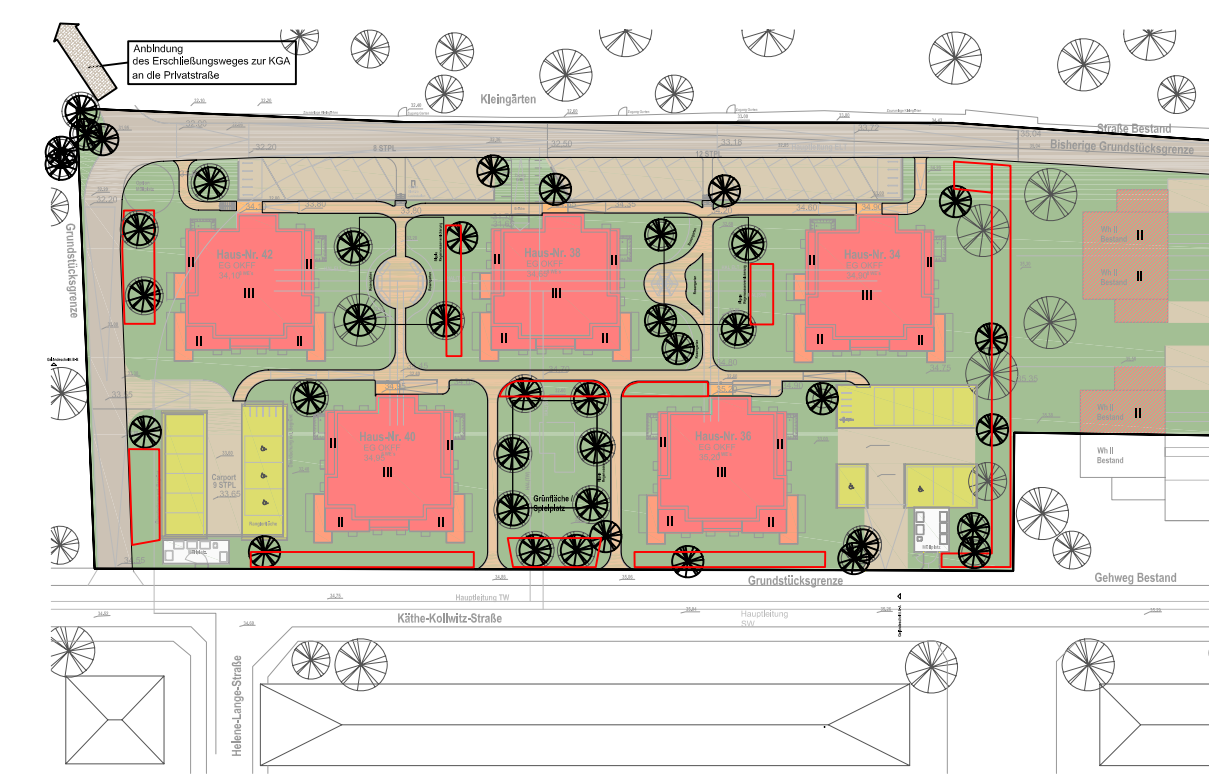
Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis
Flurstücksverzeichnis:
Gemarkung Eberswalde, Flur 7, Flurstück 490
Gemarkung Eberswalde, Flur 5, Flurstück 22/1 teilweise



Geländeschnitte und Ansichten



Übernahme Vorhaben- und Erschließungsplan (1:1.000)



- Zeichenerklärung zum Vorhaben- und Erschließungsplan**
- Gebäudefläche / Dachoberstand
 - Bestandgebäude
 - Balkone und Vordächer
 - Carports mit Dachbegrenzung
 - Zufahrtsweg (Privatstraße)
 - Stellplätze einschl. Fahrradstellanlagen
 - Zahl der Vollgeschosse u.a. I
 - Gärten und gärtnerisch angelegte Gemeinschaftsfläche
 - Bereiche mit Strauchpflanzungen (Ausgleichsmaßnahme)
 - Bestandsbäume und Baum-Ersatzpflanzungen

Textliche Festsetzungen

1. Auf der Fläche für Wohnen, Teilflächen A und B, sind Räume für freie Berufe oder in ähnlicher Art ausgeübte Berufe in den Wohnungen ausnahmsweise zulässig. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Auf der Fläche für Wohnen Teilfläche A darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von maximal 0,55 entspricht. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO)
3. Auf der Fläche für Wohnen kann ein Vortreten von Vordächern bis zu 1,50 m vor die Baugrenze zugelassen werden. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO)
4. Auf der Fläche für Wohnen, Teilfläche A, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und privater Erschließung. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
5. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 Satz 11 der Bauutzungsverordnung. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6. Auf der Fläche für Wohnen sind insgesamt 33 Bäume gemäß der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte, hochstämmige Obst- oder Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7. Auf der Fläche für Wohnen sind insgesamt 500 m² Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen (1 Strauch / 7 m²). Es sind gebietsheimische und standortgerechte Sträucher, Qualität: Sträucher 4 TR, h = 70 - 100 cm (Straucharten gemäß Pflanzliste) zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8. Auf der Fläche für Wohnen ist eine Befestigung von Terrassen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

9. Auf der Fläche für Wohnen Teilfläche A sind Dachflächen als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 5% anzulegen. Mindestens 1.400 m² Dachfläche sind extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 10. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 11. Die private Verkehrsfläche ist mit Geh- und Fahrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Durchführungsvertrag**
- Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 324 "Käthe-Kollwitz-Straße" gehört ein Durchführungsvertrag. Zur Realisierung des Vorhabens regelt der Vertrag nachfolgende Inhalte:
- Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern mit 36 Wohnungen sowie individuelle Gärten und gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen
 - Anlage einer Privatstraße und Anbindung an die Käthe-Kollwitz-Straße
 - Anpassung des Weges zur Kleingartenanlage
 - Errichtung von Stellplatzanlagen
 - Anlage eines Spielplatzes
 - Umsiedelung von Zauneidechsen und Anlage eines Ersatzlebensraums
 - Entwicklung externer Pflanzflächen als Ausgleichsmaßnahme

Pflanzliste

Auswahl aus der Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten
(in Anlehnung an den Erlass des Landes Brandenburg zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze vom 02.12.2019)

- Bäume**
- Acer campestre Feld-Ahorn
 - Betula pendula Sand-Birke
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Crataegus monogyna Weißdorn
 - Corylus colurna Baumhasel
 - Malus sylvestris agg. Holzapfel
 - Pinus sylvestris Gemeine Kiefer
 - Prunus padus Traubeneiche
 - Pyrus pyaster agg. Wild-Birne
 - Sorbus aria Gemeine Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia Vogelbeere
 - Tilia cordata Winter-Linde
- Sträucher**
- Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
 - Corylus avellana Gemeine Hasel
 - Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
 - Cytisus scoparius Besen-Ginster
 - Euonymus europaeus Gemeines Pfaffenhütchen
 - Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 - Rosa canina agg. Hunds-Rose
 - Rosa corymbifera agg. Hecken-Rose
 - Rosa rubiginosa agg. Wein-Rose
 - Rosa eletic agg. Keilblättrige Rose
 - Rosa tomentosa agg. Filz-Rose
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Virburnum opulus Gemeiner Schneeball

Konzeption für externe Ausgleichsflächen (unmaßstäblich)



- Maßnahme 1: Anpflanzung von Bäumen**
- Nadelbäume: Pinus sylvestris Gemeine Kiefer
 - Laubbäume: Acer campestre Feld-Ahorn
 - Betula pendula Sand-Birke
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Crataegus monogyna Weißdorn
 - Corylus colurna Baumhasel
 - Malus sylvestris agg. Holzapfel
 - Pinus sylvestris Gemeine Kiefer
 - Pyrus pyaster agg. Wild-Birne
 - Sorbus aria Gemeine Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia Vogelbeere
 - Tilia cordata Winter-Linde
- Qualitäten: Hochstamm, SHU 16-18 cm
Menge: 18 Stück (8 Gemeine Kiefern, 10 Laubbäume)
Standorte: nicht erforderlich
Drehtrock: erforderlich
Pflege: einjährige Fertigmast- und zweijährige Entwässerungspflege mit Wässerung
Unterhaltungspflege: dauerhaft (ggf. Wässerung, Erziehung- und Pflegeschritt)

- Maßnahme 2: Anpflanzung von Sträuchern**
- Pflanzfläche mit Nr. 10: Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
 - Corylus avellana Gemeine Hasel
 - Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
 - Cytisus scoparius Besen-Ginster
 - Euonymus europaeus Gemeines Pfaffenhütchen
 - Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 - Rosa canina agg. Hunds-Rose
 - Rosa corymbifera agg. Hecken-Rose
 - Rosa rubiginosa agg. Wein-Rose
 - Rosa eletic agg. Keilblättrige Rose
 - Rosa tomentosa agg. Filz-Rose
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Virburnum opulus Gemeiner Schneeball
- Qualitäten: 1 Strauch je 1 m²
Menge: nicht erforderlich
Standorte: erforderlich
Pflege: einjährige Fertigmast- und zweijährige Entwässerungspflege mit Wässerung
Unterhaltungspflege: dauerhaft (ggf. Wässerung, Pflegeschritt)



Verfahrensvermerke

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Eberswalde, den
Öffentlich Besteller
Vermessungsgenieuer
2. Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmt.
Ausgefertigt Eberswalde, den
Bürgermeister
3. Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Eberswalde, den
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147 m.W.v. 15. September 2021).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung vom 16. Oktober 2018.
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I / 12 [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I / 17 [Nr. 28]).

Hinweise

Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 BbgDSchG).

Übersichtskarte M 1:5.000



Stadt Eberswalde
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 324
"Käthe-Kollwitz-Straße"

Volker Schmidt - Ort + Plan - Pfeilstraße 11, 16225 Eberswalde	
Verfahrensstand:	Maßstab: 1 : 500
Entwurf:	
Stadt Eberswalde	Datum: 01.10.2021
Stadtentwicklungsamt	