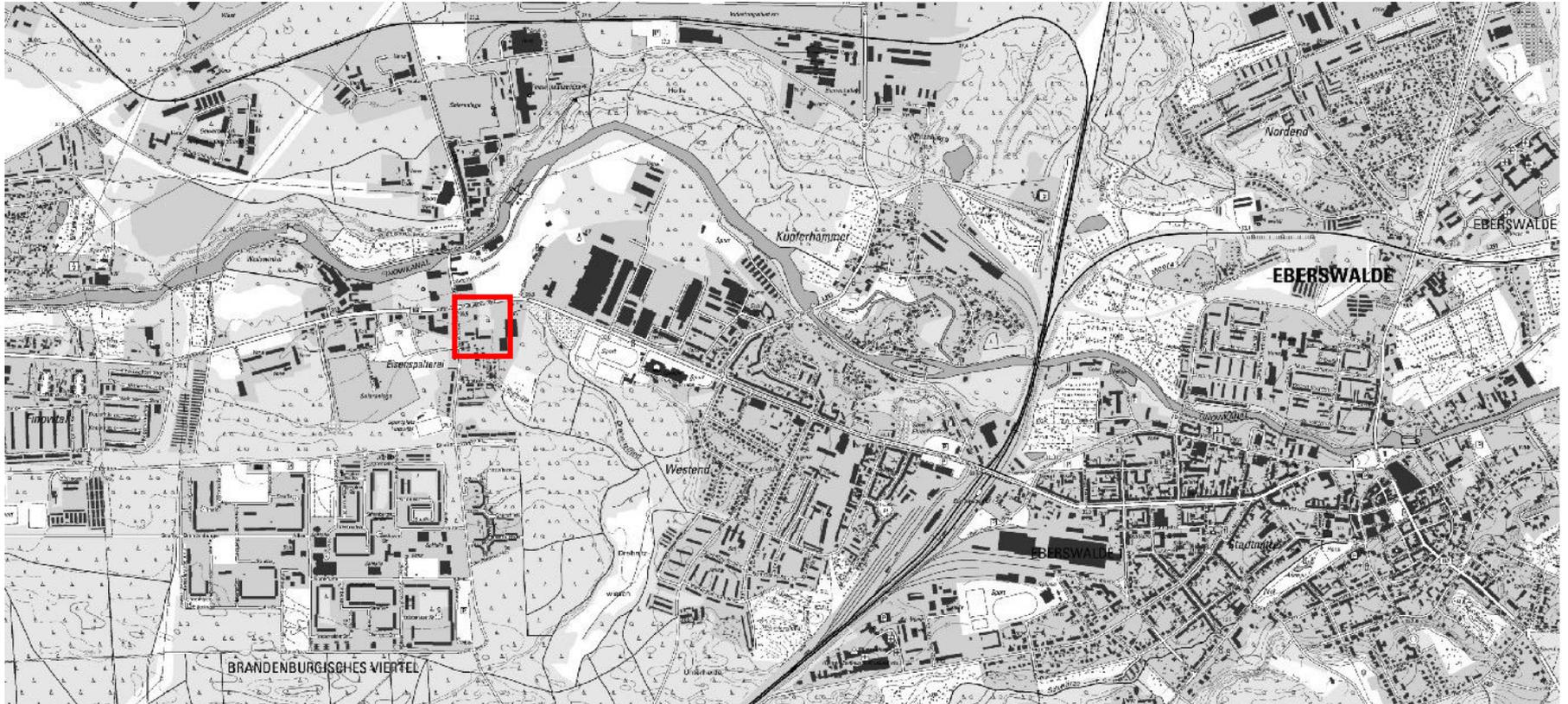


# Stadt Eberswalde Bebauungsplan Nr. 527, „Finowtal“



Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt

Eberswalde, 14.06.2022

## **Verfahrensträger**

Stadt Eberswalde  
Stadtentwicklungsamt  
Breite Straße 41-44  
16225 Eberswalde

## **Bearbeitung**

insar PartG, schwartze, wessling  
und partner  
gesellschaft für stadtplanung,  
architektur und regionalb.

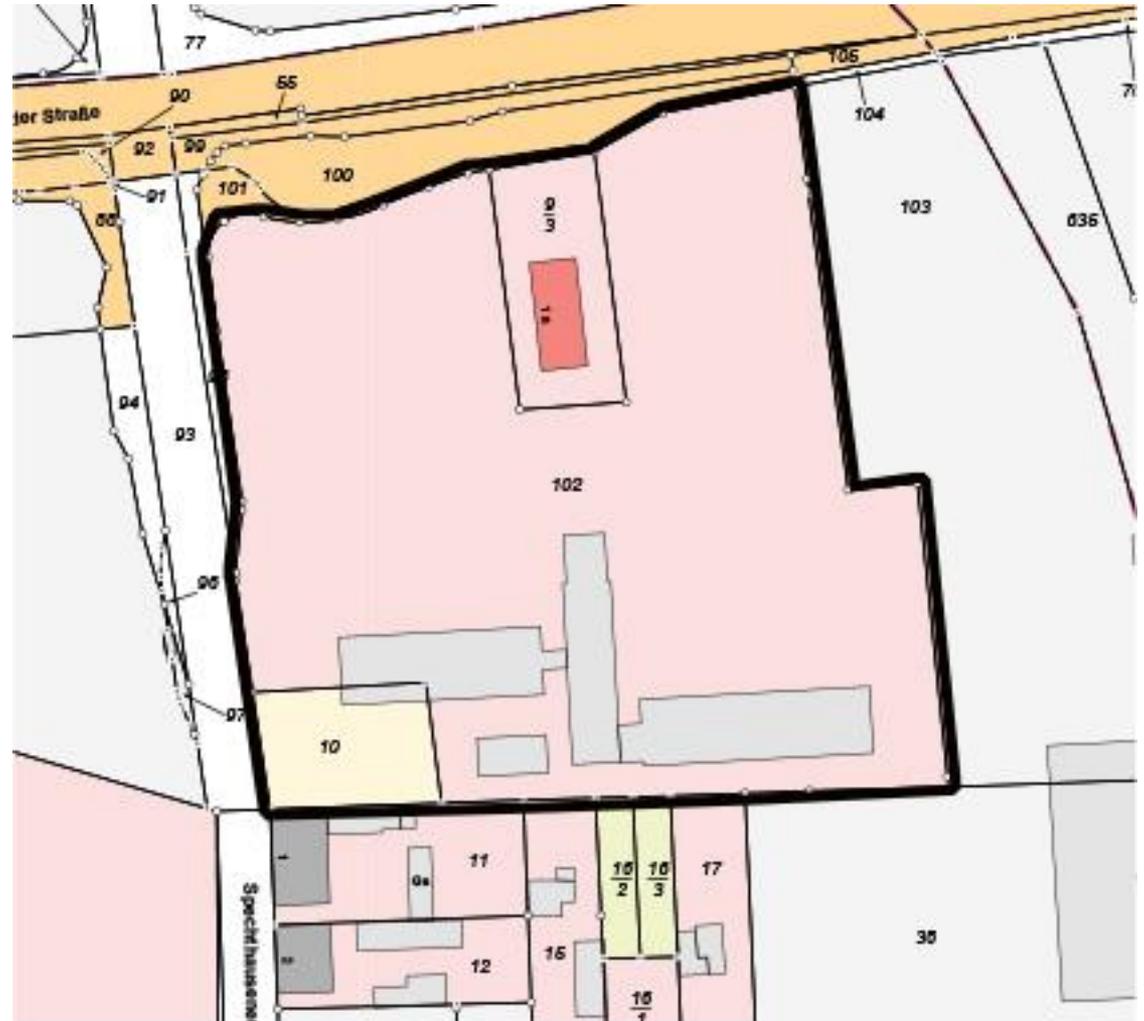
Möckernstraße 111  
10963 Berlin

AGU | GOLDMANN  
Landschaftsarchitektur  
Kastanienallee 74  
10435 Berlin

i.A. IZ GmbH & Co.KG  
Coppistraße 3  
16227 Eberswalde



# Ausgangssituation



knapp 1,5 ha.

(14.573 m<sup>2</sup>)

Flurstücke 102, 10 und

9/3, Flur: 17, Gemarkung:

Finow



Überführung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle  
gabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an dem  
genetzes bleiben unberührt (Fländerungsliches Vermessungsgesetz  
durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. April 2010 (GVBl. I S. 10) Nr. 17),  
aus unterschiedlichen Teilgrundstücken abgeleitet  
Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.  
Kartenweg 10, 12544 Strausberg



Landkreis Barnim  
Katasterbehörde  
Am Markt 1  
16225 Eberswalde

Flurstück: 102  
Flur: 17  
Gemarkung: Finow

Gemeinde: Eberswalde  
Kreis: Barnim

# Ziel der Planung

Städtebaulicher Entwurf,  
insar, Stand: 03/2022

- Erhalt des ehemaligen Friedhofes
- geschlossene Blockrandbebauung mit Bruttogeschosfläche (BGF) von rd. 9.100 m<sup>2</sup> (inkl. Grundstück Bethaus), davon rd. 1.500 m<sup>2</sup> für Wohnen
- offene Bauweise für Wohnen mit rd. 5.700 m<sup>2</sup> BGF (bei 95 m<sup>2</sup> BGF/WE = rd. 60 Wohneinheiten)
- PKW-Stellplätze vorwiegend in Tiefgaragen



# Grundlagen der Bebauungsplanung

- Kartierbericht, Feldökologische Erfassungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 527 „Finowtal“, Kartier-Kollektiv Brandenburg, 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“, Kartier-Kollektiv Brandenburg, 2021
- Eberswalde B 167 - Verkehrstechnische Untersuchung Entwicklung des Grundstückes Eberswalder Straße / Spechthausener Straße (südöstliche Ecke) in Eberswalde, SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, 09/2019
- Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Bebauungsplan 527 „Finowtal“, Stadt Eberswalde, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 10/2021
- Baugrunduntersuchung: Wohnpark Spechthausener Str., BBS consulting, Dr. Schmidt, 02/2022
- Nachweis der Versickerungsfähigkeit innerhalb des B-Plan-Gebietes, Ing.büro Dr. Ing. Geopys. Rüdiger Schmidt, 03/2022
- Forstrechtliche Genehmigung durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, Oberförsterei Siedichum, Müllrose
- Auszug aus dem Altlastenkataster gemäß Umweltinformationsgesetzes des Landes Brandenburg, Landkreis Barnim, Umweltamt 04.04.2022



# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO

 Mischgebiet (MI)

## Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

z.B. 0,25 Grundflächenzahl

z.B. 1,0 Geschossflächenzahl

z.B. IV Anzahl der Vollgeschosse

z.B. <sup>OK 42,5 m über NHN</sup> Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter

z.B. <sup>OK 38,5 bis 42,5 m über NHN</sup> Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in Meter

OK Oberkante

## Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

a abweichende Bauweise

 Baugrenze

 Baulinie

## Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Private Verkehrsfläche

## Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

 Private Grünfläche

 mit Zweckbestimmung Parkanlage

## Lärmbezogene Festsetzungen

a b c Punkte zur Bestimmung der Textlichen Festsetzung 14

## Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs 1 Nr. 22 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung von Teilgebieten unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

## Plangrundlagen

 Flurstücksgrenzen

103 Flurstücksbezeichnung

<sup>28.34</sup> eingemessener Höhenpunkt

 Bemaßung

 vorhandene Gebäude

# Art der baulichen Nutzung

## **Zeichnerische Festsetzung**

Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung von überwiegend Mischgebiet (MI).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

## **Textliche Festsetzung 1**

Das festgesetzte Mischgebiet (MI) besteht aus den Teilgebieten MI1 bis MI4.

In den Teilgebieten MI1, MI2 können Wohngebäude und Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 5 und 6 BauNVO)

## **Textliche Festsetzung 2**

In den Teilgebieten MI3 und MI4 können Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 5 und 6 BauNVO)

### Textliche Festsetzung 3

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches eines oder mehrere der in Absatz (4) der festgesetzten Sortimentsliste benannten zentrenrelevanten Sortimente umfasst, allgemein nicht zulässig.
1. Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment sind im Teilgebiet MI1 und Teilgebiet MI2 ausnahmsweise zulässig. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der im Absatz (4) festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.
1. Die Bestimmungen des Abs. 1 und Abs. 2 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind in den Teilgebieten MI1 und MI2 ausnahmsweise zulässig.

#### 4. Sortimentsliste der zentrenrelevanten Sortimente

Bezifferung gem. WZ 2008	Sortiment	davon nahversorgungs- relevant
47,2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	X
47,61	Bücher	X
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	X
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	X
47,73	Apotheken (Arzneimittel)	X
47,74	Medizinische und orthopädische Artikel	X
47,75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	X
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)	X
47.78.1	Augenoptiker	X
47.78.9 (tlw.)	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen	X
47,41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	

## **Textliche Festsetzung 4**

In den Mischgebieten MI1 und MI2 können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

## **Maß der baulichen Nutzung**

### **Zeichnerische Festsetzung**

GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

## **Textliche Festsetzung 5**

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Teilgebiet MI1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und im Teilgebiet MI4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

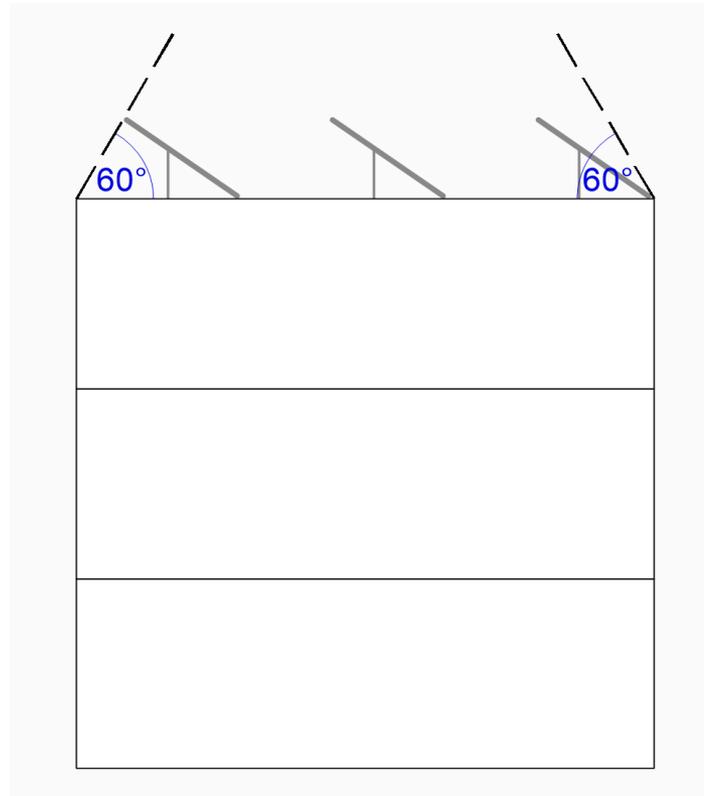


## Textliche Festsetzung 6

In den Teilgebieten MI1, MI2, MI3 und MI4 kann die festgesetzte Höhe ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie überschritten werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie müssen hinter einem Neigungswinkel von maximal 60 Grad, gemessen an den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses, zurückbleiben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO)



# Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

## **Zeichnerische Festsetzung**

Baugrenzen und Baulinien

## **Textliche Festsetzung 7**

In den Mischgebieten MI1 und MI2 gilt die abweichende Bauweise: Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, soweit nicht durch Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

## **Textliche Festsetzung 8**

Für die Teilgebiete MI3 und MI4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 40,0 m nicht überschreiten.

Gebäude können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, soweit nicht durch Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

## **Textliche Festsetzung 9**

In den Teilgebieten MI3 und MI4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden: als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens zwei Seiten um jeweils mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

# Planzeichnung



# Weitere Arten der Nutzung

## **Textliche Festsetzung 10**

In den Teilgebieten MI1, MI2, MI3 und MI4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen und Lieferdienste unzulässig.

Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert sind.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

## **Textliche Festsetzung 11**

In den Teilgebieten MI1 und MI2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Eberswalder Straße und der Spechthausener Straße auch Stellplätze für behinderte Personen und Lieferdienste sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Einfriedungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

# Verkehrsflächen

## **Zeichnerische Festsetzung**

Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche.

(§ 9 Abs. 11 BauGB)

## **Textliche Festsetzung 12**

Ein- und Ausfahrten entlang der Eberswalder Straße sowie der Spechthausener Straße sind ausgeschlossen. Ausgenommen vom Verbot ist der Anbindungsbereich der Privatstraße an die Spechthausener Straße in einer Länge von 10 Meter, gemessen von der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## Textliche Festsetzung 13

Für die Neubebauung wird folgende Stellplatzherstellungspflicht festgesetzt.

Bei baulichen Anlagen muss die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze entsprechend den in der Tabelle aufgeführten Richtzahlen nachgewiesen werden. Bei der Herstellung von Stellplätzen für behinderte Menschen darf ein Richtwert von einem Stellplatz je 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche nach DIN 277 nicht unterschritten werden.

Ausnahmsweise kann die Zahl der Stellplätze erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art der Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder zulassen.

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Herstellungspflicht für KfZ-Stellplätze und Fahrradstellplätze		
Nutzung	Zahl der Kfz-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohnnutzungen		
Wohnungen	1 je Wohnung > 110 m <sup>2</sup> 0,8 je Wohnung > 55 m <sup>2</sup> 0,5 je Wohnung < 55 m <sup>2</sup> (jeweils m <sup>2</sup> Wohnfläche)	3 Plätze je Wohnung > 110 m <sup>2</sup> 2 Plätze je Wohnung > 55 m <sup>2</sup> 1 Platz je Wohnung < 55 m <sup>2</sup>
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
Büro- und Verwaltungs- räume allgemein	1 je 60 m <sup>2</sup> Büronutzfläche (1), mindestens jedoch 1	1 je 100 m <sup>2</sup> Büronutzfläche (1)

# Immissionsschutz

## **Textliche Festsetzung 14**

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges}$  =  $L_a - K_{Raumart}$

mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

.....

## **Textliche Festsetzung 15**

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Teilgebieten MI1 und MI2 entlang der Eberswalder Straße und der Spechthausener Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften notwendigen Fenstern zu der von der jeweiligen Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 90 Grad beträgt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## **Textliche Festsetzung 16**

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Teilgebiet MI1 die Außenwohnbereiche von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen entlang der Spechthausener Straße und der Eberswalder Straße zwischen den Punkten a, b und c nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## **Textliche Festsetzung 17**

Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung im Teilgebiet MI3 ist bis zur lückenlosen Errichtung zwischen den Punkten a, b und c der baulichen Anlagen im Teilgebiet MI1 unzulässig.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

# Grünordnerische Festsetzungen

## **Zeichnerische Festsetzung**

Innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## **Textliche Festsetzung 18**

Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## **Textliche Festsetzung 19**

In den Mischgebieten MI1 bis MI4 ist pro angefangene 1.000 Quadratmeter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume, sofern sie den vorab genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen, einzurechnen. Bei den Pflanzungen sind die Arten der Gehölzliste 1 zu verwenden.

Darüber hinaus sind in den Mischgebieten MI1 bis MI4 pro angefangene 500 Quadratmeter Grundstücksfläche ein heimischer Strauch mit der Mindestqualität, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm Höhe, zu pflanzen. Bei den Pflanzungen sind die Arten der Gehölzliste 2 zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## **Textliche Festsetzung 20**

In den Mischgebieten MI1 bis MI4 sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

## **Textliche Festsetzung 21**

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Bodens nicht zu befürchten ist.

(§ 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung § 54 Abs. 4 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz))

## **Textliche Festsetzung 22**

In den Mischgebieten MI1 bis MI4 ist eine Befestigung von Wegen und oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

# Sonstige Festsetzungen

## **Textliche Festsetzung 23**

Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Eberswalder Straße 1A (Flurstück 9/3 der Flur 17, Gemarkung Finow) zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## **Textliche Festsetzung 24**

In den Teilgebieten MI1 und MI2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

## **Textliche Festsetzung 25**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Wege und Zufahrten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

# STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Vor dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes soll zwischen dem Eigentümer der Flurstücke 102 und 10 der Flur 17, Gemarkung Finow, und der Stadt Eberswalde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Folgende Belange sollen u.a. in diesem städtebaulichen Vertrag geregelt werden:

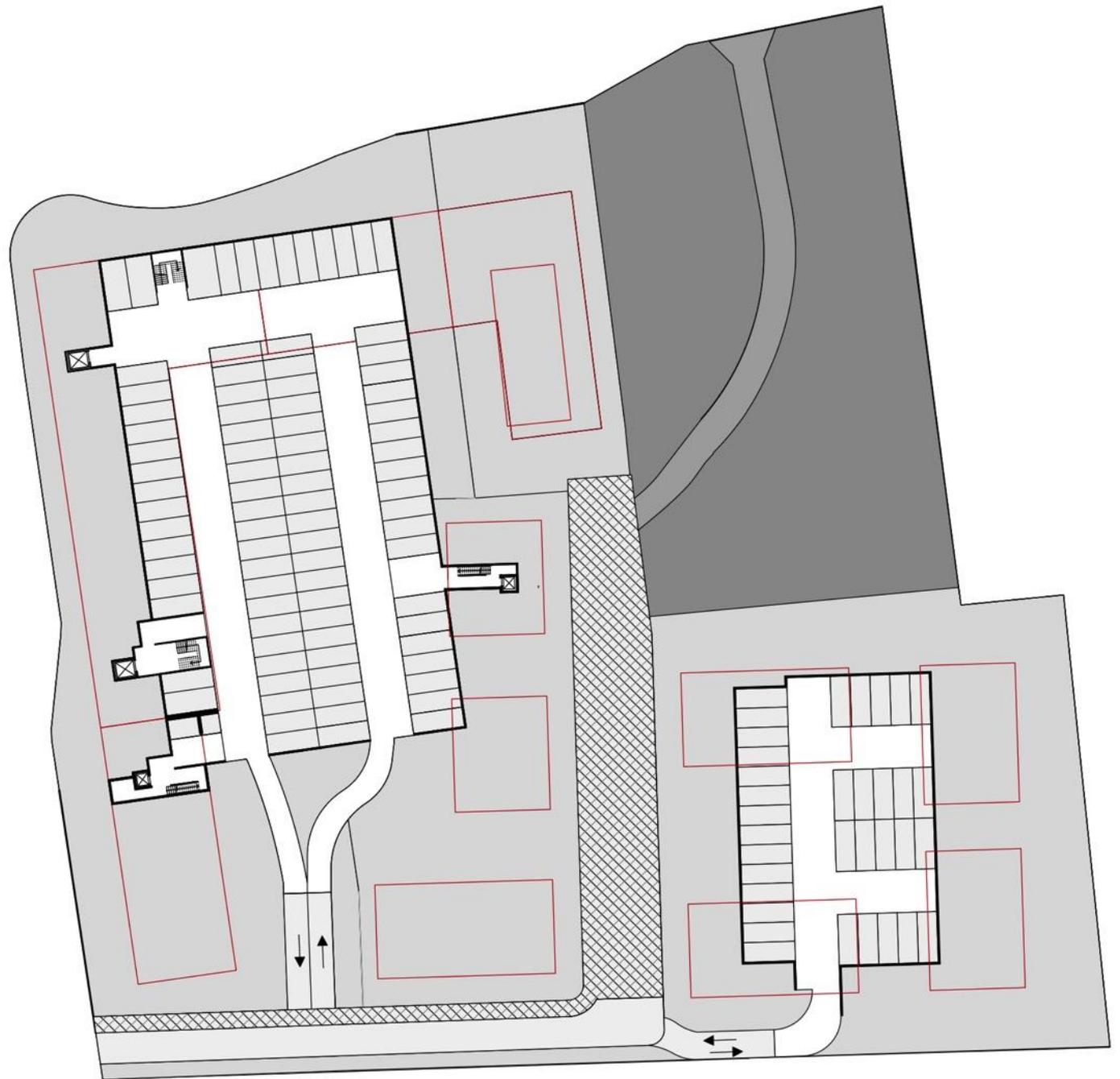
- Verpflichtung des Eigentümers zuerst die Bebauung im MI1, insbesondere zwischen den Punkten a, b und c zur errichten, bevor die Bauanträge für die Neubebauung der Baugebiete MI3 und MI4 eingereicht werden.
- Bekenntnis des Eigentümers einen signifikanten Anteil (mindestens 25 %) der vorgesehenen Wohnbebauung mit bezahlbaren und mietpreisgünstigen Wohnungen zu errichten. Zur Definition, was bezahlbare und mietpreisgünstige Wohnungen sind, kann die entsprechende Herleitung des Berlin Brandenburgischen Wohnungsverbandes e.V. auf die Situation in Eberswalde angewandt werden (siehe <https://bbu.de/nachricht/44953> (Abruf am 08.04.2022)).
- Verpflichtung des Eigentümers in der Fassade der Neubebauung im MI1 die Befestigung von Ankern für die Oberleitungen der O-Busse zuzulassen, als Ersatz für die Masten, die durch die Neubebauung entfallen.
- Regelung der Umsetzung der Feldsteinhaufen an einen Ort innerhalb der privaten Grünfläche.
- Verpflichtung des Eigentümers zur Verbesserung der Biodiversität im Rahmen der Neubebauung u.a. Nistkästen für Mauersegler einzurichten.
- Weitere Ausführungen sollen im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Stadtplanung:  
insar PartG  
Christoph Wessling

Landschaftsplanung  
AGU | GOLDMANN  
Gero Goldmann

# Anhang



Städtebaulicher  
Entwurf -  
Tiefgaragen, insar,  
Stand: 03/2022

## Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Herstellungspflicht für KfZ-Stellplätze und Fahrradstellplätze		
Nutzung	Zahl der Kfz-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
<b>Wohnnutzungen</b>		
Wohnungen	1 je Wohnung > 110 m <sup>2</sup> 0,8 je Wohnung > 55 m <sup>2</sup> 0,5 je Wohnung < 55 m <sup>2</sup> (jeweils m <sup>2</sup> Wohnfläche)	3 Plätze je Wohnung > 110 m <sup>2</sup> 2 Plätze je Wohnung > 55 m <sup>2</sup> 1 Platz je Wohnung < 55 m <sup>2</sup>
<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
Büro- und Verwaltungs- räume allgemein	1 je 60 m <sup>2</sup> Büronutzfläche (1), mindestens jedoch 1	1 je 100 m <sup>2</sup> Büronutzfläche (1)
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schal- ter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o. ä.)	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche (2), mindes- tens jedoch 3	1 je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche (2)
<b>Dienstleistungsbetriebe / Miniverkaufseinrichtungen</b>		
Dienstleistungsbetriebe wie Frisöre, Reinigun- gen, Paketshops, u. ä.	1 je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche (2), mindestens jedoch 2	1 je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche (2)
Backshops, Kioske	1 je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens jedoch 1	1 je 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche

Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
Gaststätten	1 je 10 m <sup>2</sup> Gastraum	1 je 12 m <sup>2</sup> Gastraum
Hotels, Pensionen, und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 6 Zimmer	1 je 10 Betten
Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1 je 5 Betten
Einrichtungen für Kinder und Jugendliche		
Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 je 20 Kinder, mindestens jedoch 2	1 je 10 Kinder
Jugendfreizeitheime und dgl.	1 je 15 Besucherplätze	1 je 3 Besucherplätze

Gewerbliche Anlagen		
Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche (2) oder je 3 Beschäftigte (3)	1 je 200 m <sup>2</sup> Nutzfläche (2)
Sonstige Anlagen		
Bei Anlagen, die von den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den besonderen Umständen des Einzelfalls gegebenenfalls in Anlehnung an die Richtzahl vergleichbarer Anlagen durch die Gemeinde zu ermitteln.		

Städtebaulicher  
Entwurf –  
Abstandsflächen und  
Wendemöglichkeit,  
insar, Stand: 03/2022





Flächennutzungsplan Eberswalde 2021, Ausschnitt

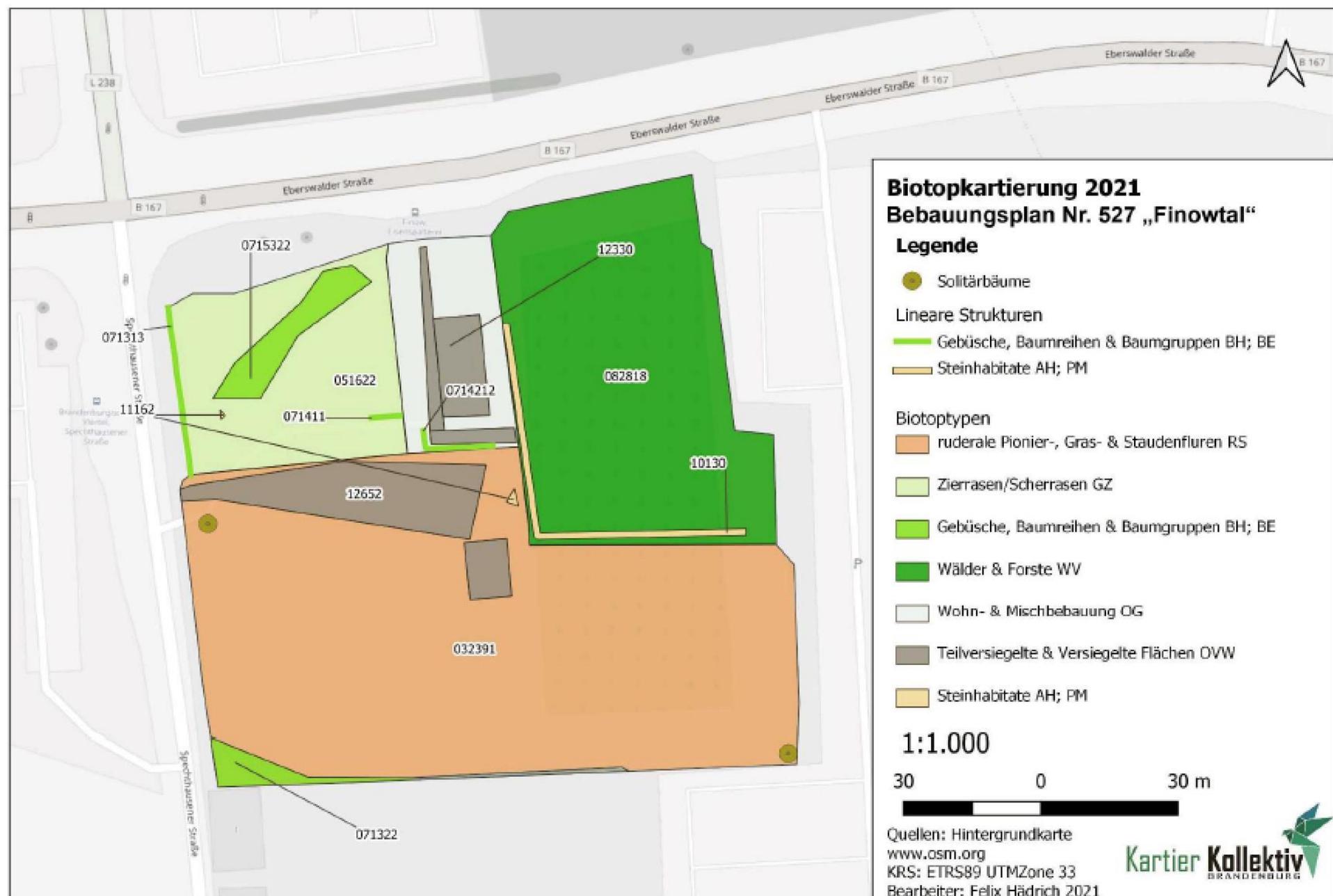
## 2. Gehölzlisten

### Gehölzliste 1 – Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i> Rancho	Winterlinde Rancho
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

### Gehölzliste 2 - Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i> L.	Gemeine Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaea</i>	Gem. Spindelstrauch
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica</i> agg.	Keilblättrige Rose
<i>Salix repens</i>	Kriech-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball (H)





Anlage:  
Lage der Waldumwandlungsfläche 6.400 m<sup>2</sup> (rot umrandet)

