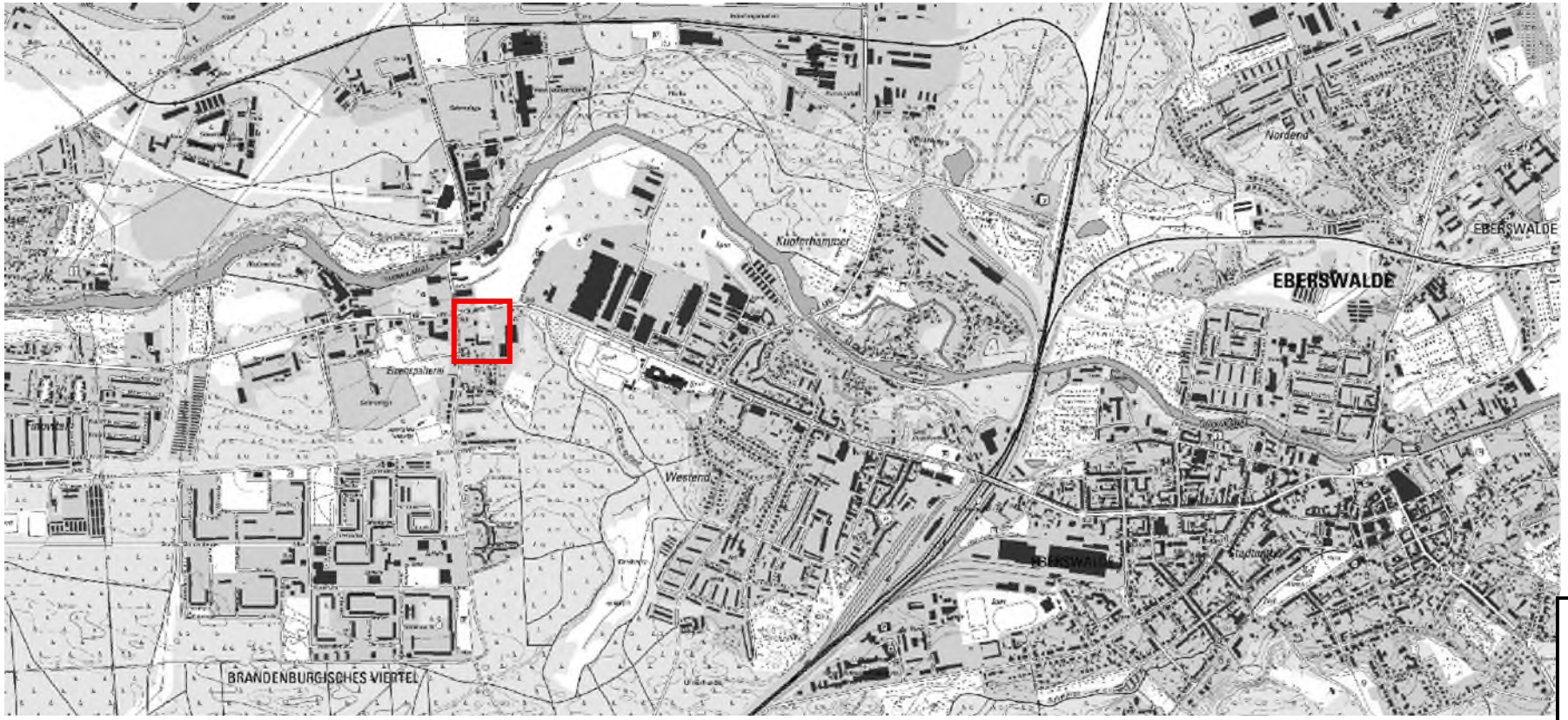
Stadt Eberswalde
Bebauungsplan Nr. 527, **„Finowtal“**



Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt

Eberswalde, 14.06.2022

ANLAGE 11

Verfahrensträger

Stadt Eberswalde
Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 41-44
16225 Eberswalde

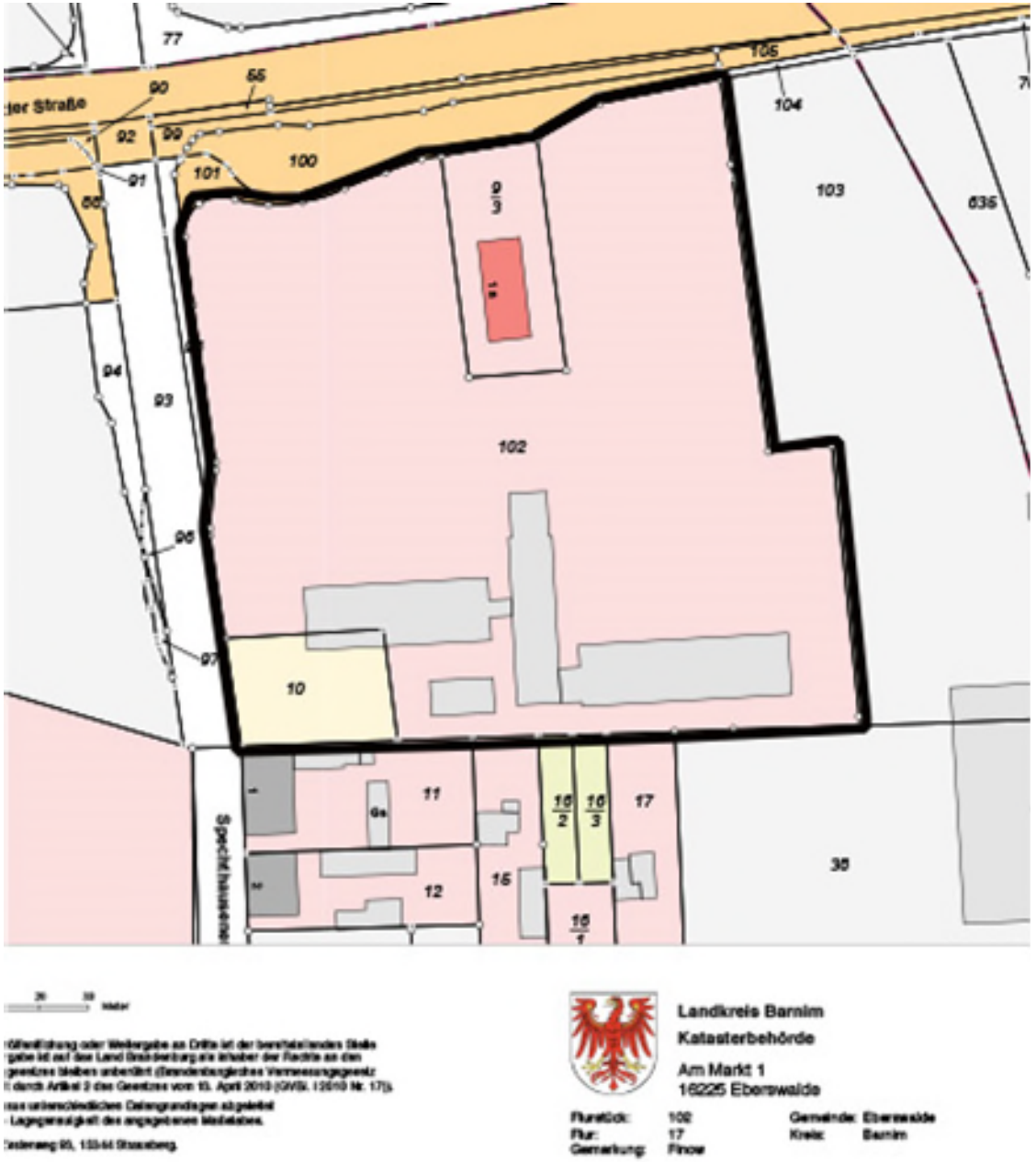
Bearbeitung

insar PartG, schwartze, wessling und partner
gesellschaft für stadtplanung, architektur und regionalb.
Möckernstraße 111
10963 Berlin

AGU I GOLDMANN
Landschaftsarchitektur
Kastanienallee 74
10435 Berlin

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

Ausgangssituation



knapp 1,5 ha.
(14.573 m^2)
Flurstücke 102, 10 und 9/3, Flur: 17, Gemarkung: Finow

Ziel der Planung

Städtebaulicher Entwurf,
insar, Stand: 03/2022

- Erhalt des ehemaligen Friedhofes
- geschlossene Blockrandbebauung mit Bruttogeschossfläche (BGF) von rd. 9.100 m² (inkl. Grundstück Bethaus), davon rd. 1.500 m² für Wohnen
- offene Bauweise für Wohnen mit rd. 5.700 m² BGF (bei 95 m² 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

Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB 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. OK 42,5 m über NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter
- z.B. OK 38,5 bis 42,5 m über NHN **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

- TGa 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
- 28.34 eingemessener Höhenpunkt
- 6 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	

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 9 BauNVO), WZ 2008 – Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008

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)

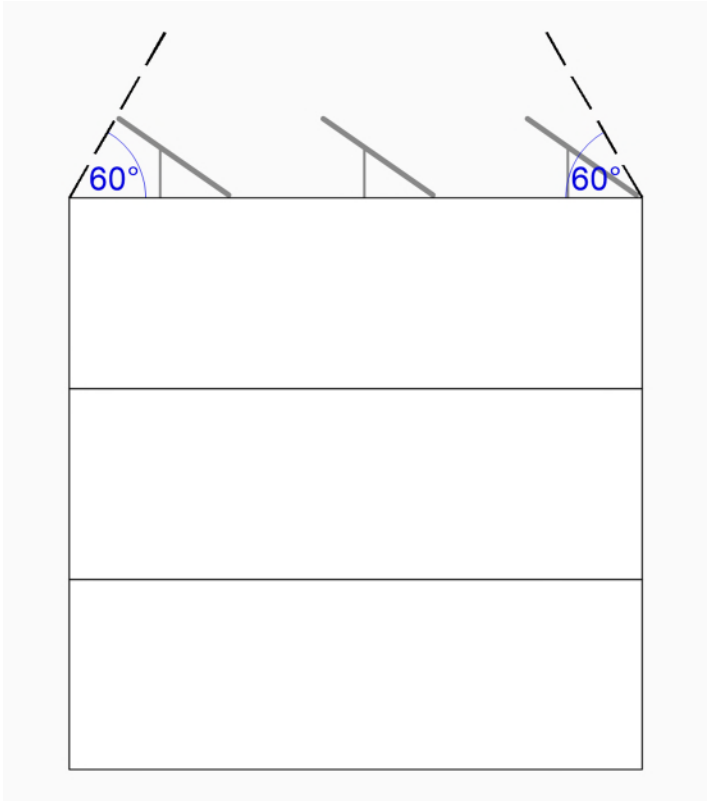
Planzeichnung

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 m² 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 m² 0,8 je Wohnung > 55 m² 0,5 je Wohnung < 55 m² (jeweils m² Wohnfläche)	3 Plätze je Wohnung > 110 m²2 Plätze je Wohnung > 55 m² 1 Platz je Wohnung < 55 m²
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
Büro- und Verwaltungs-räume allgemein	1 je 60 m² Büronutzfläche (1), mindestens jedoch 1	1 je 100 m² 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 = La - KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 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:

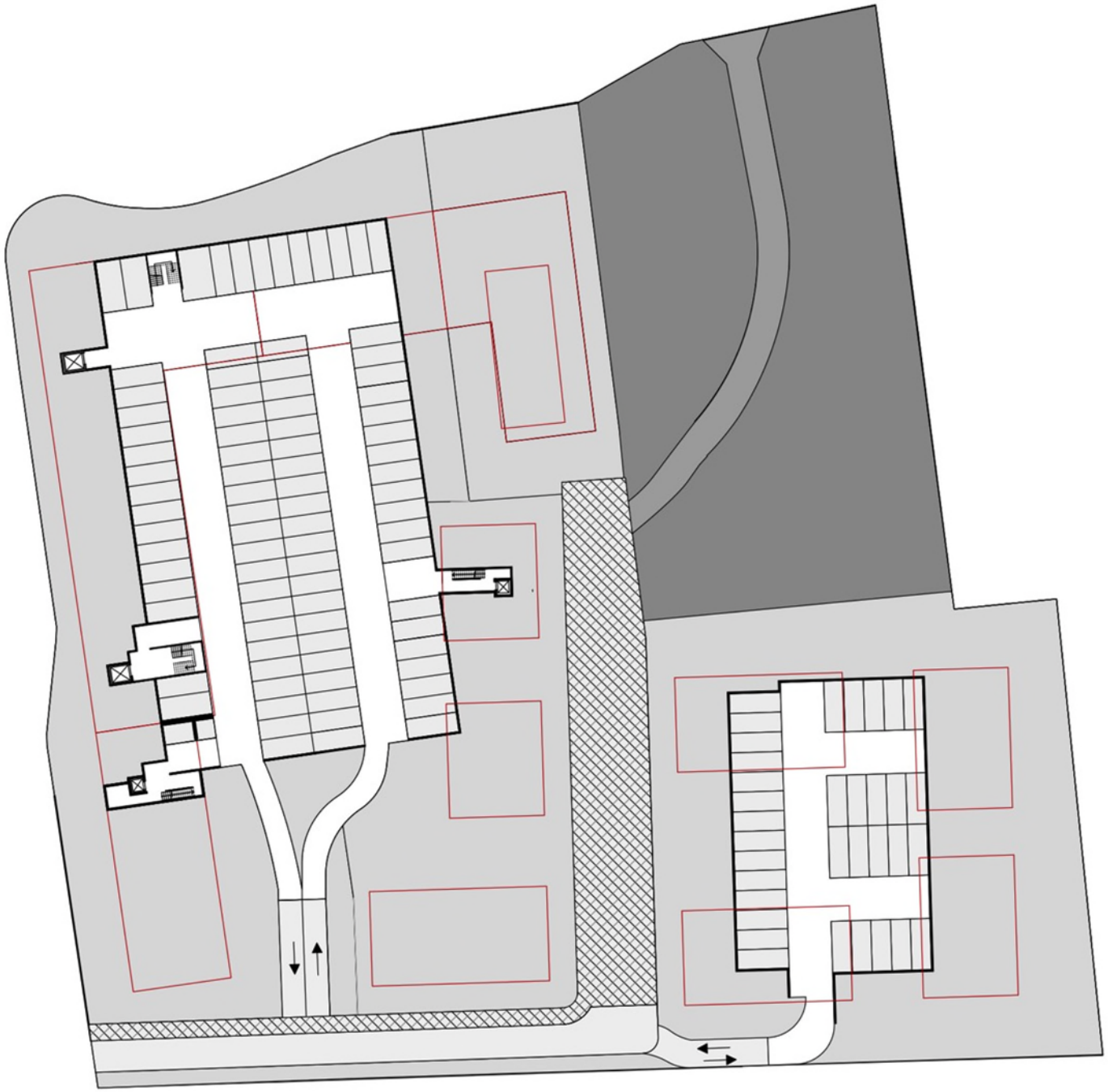
- Verpflichtung des Eigentümers zuerst die Bebauung im MI1, insbesondere zwischen den Punkten a, b und c zur errichten, bevor die Bauanträge für die Neubebauung der Baugebiete MI3 und MI4 eingereicht werden.
- Bekenntnis des Eigentümers einen signifikanten Anteil (mindestens 25 %) der vorgesehenen Wohnbebauung 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 I 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
Wohnnutzungen		
Wohnungen	1 je Wohnung > 110 m² 0,8 je Wohnung > 55 m² 0,5 je Wohnung < 55 m² (jeweils m² Wohnfläche)	3 Plätze je Wohnung > 110 m²2 Plätze je Wohnung > 55 m² 1 Platz je Wohnung < 55 m²
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 60 m² Büronutzfläche (1), mindestens jedoch 1	1 je 100 m² Büronutzfläche (1)
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o. ä.)	1 je 30 m² Nutzfläche (2), mindestens jedoch 3	1 je 70 m² Nutzfläche (2)
Dienstleistungsbetriebe / Miniverkaufseinrichtungen		
Dienstleistungsbetriebe wie Frisöre, Reinigungen, Paketshops, u. ä.	1 je 50 m² Nutzfläche (2), mindestens jedoch 2	1 je 70 m² Nutzfläche (2)
Backshops, Kioske	1 je 20 m² Nutzfläche, mindestens jedoch 1	1 je 15 m² Nutzfläche

Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
Gaststätten	1 je 10 m² Gastraum	1 je 12 m² Gastraum
Hotels, Pensionen, und andere Beherbergungs-betriebe	1 je 6 Zimmer	1 je 10 Betten
Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1 je 5 Betten
Einrichtungen für Kinder und Jugendliche		
Kindergärten, Kinder-tagesstätten 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 Gewer-bebetriebe	1 je 70 m² Nutzfläche (2) oder je 3 Beschäftigte (3)	1 je 200 m² 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 vergleich-barer Anlagen durch die Gemeinde zu ermitteln.		

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

Flächennutzungsplan Eberswalde 2021, Ausschnitt

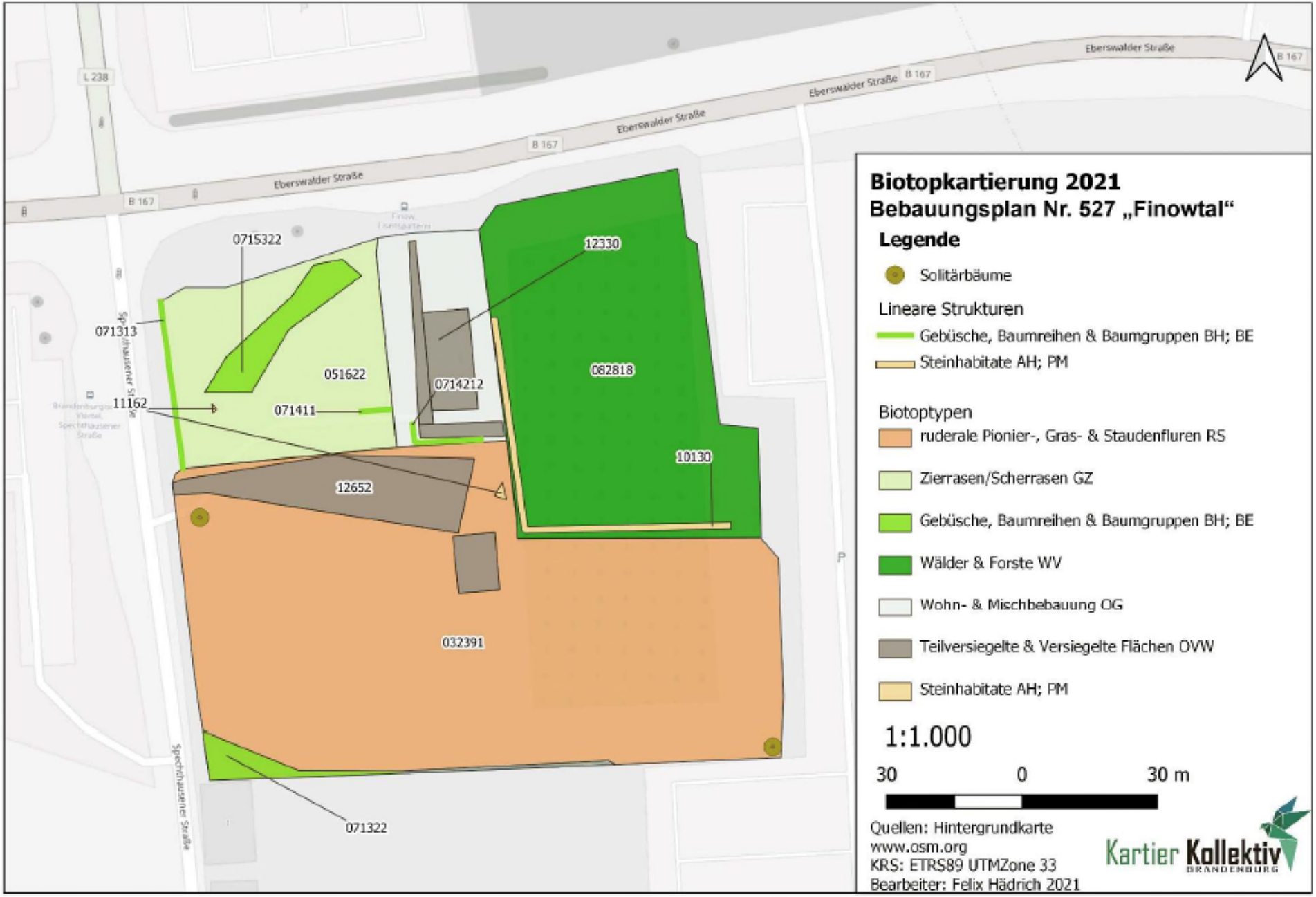
2. Gehölzlisten

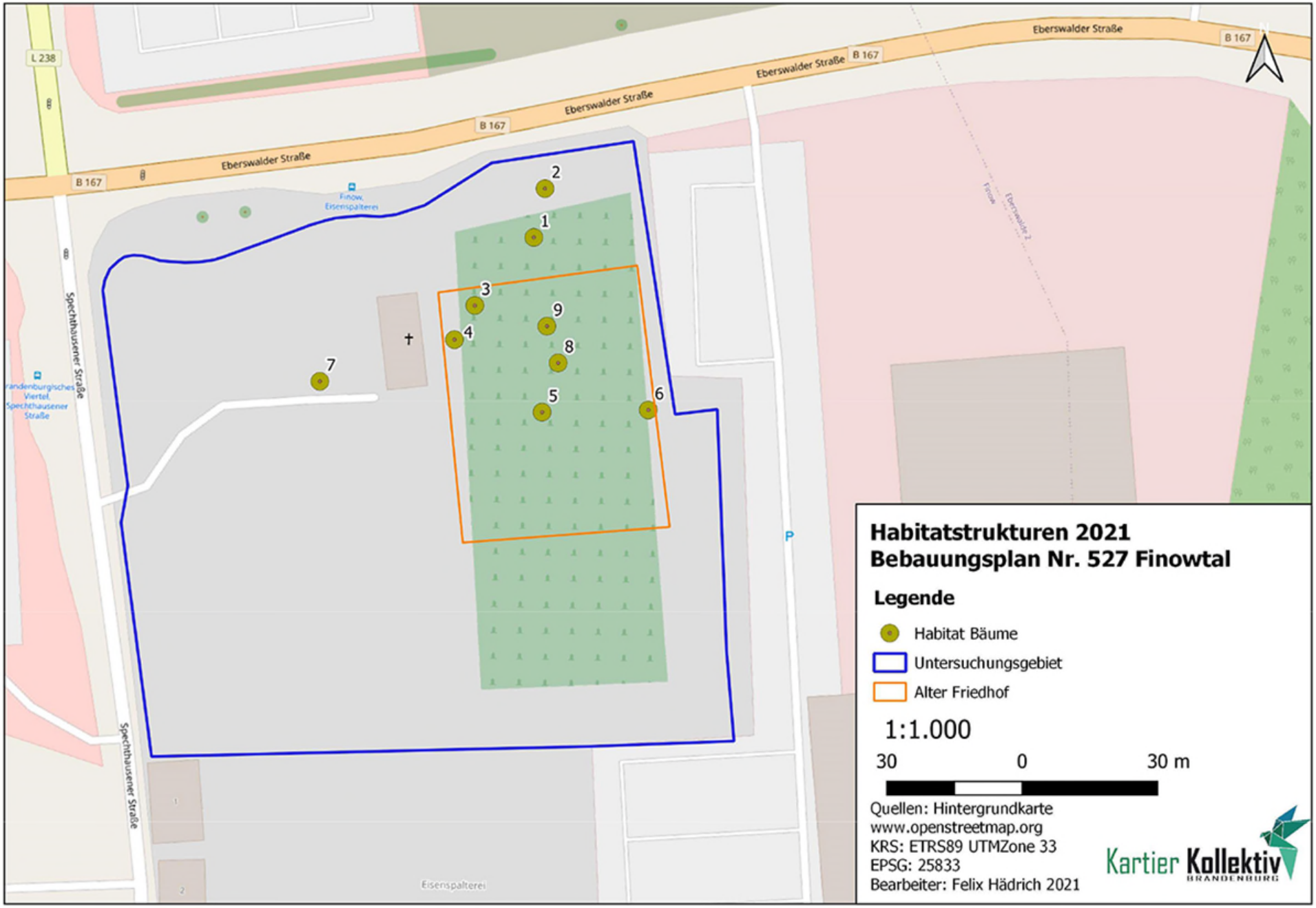
Gehölzliste 1 – Bäume

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

Gehölzliste 2 - Sträucher

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


Eberswalder Straße
B 167
L 238
0715322
071313
051622
11162
071411
0714212
12330
082818
10130
12652
032391
071322
Biotopkartierung 2021
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“
Legende
Solitärbäume
Lineare Strukturen
Gebüsche, Baumreihen & Baumgruppen BH; BE
Steinhabitate AH; PM
Biotoptypen
ruderale Pionier-, Gras- & Staudenfluren RS
Zierrasen/Scherrasen GZ
Gebüsche, Baumreihen & Baumgruppen BH; BE
Wälder & Forste WV
Wohn- & Mischbebauung OG
Teilversiegelte & Versiegelte Flächen OVW
Steinhabitate AH; PM
1:1.000
30 0 30 m
Quellen: Hintergrundkarte
www.osm.org
KRS: ETRS89 UTMZone 33
Bearbeiter: Felix Hädrich 2021
Kartier Kollektiv
BRANDENBURG


Eberswalder Straße
B 167
L 238
Spechthausener Straße
Finow, Eisenspalterei
1
2
3
4
5
6
7
8
9
P
Habitatstrukturen 2021
Bebauungsplan Nr. 527 Finowtal
Legende
Habitat Bäume
Untersuchungsgebiet
Alter Friedhof
1:1.000
30 0 30 m
Quellen: Hintergrundkarte
www.openstreetmap.org
KRS: ETRS89 UTMZone 33
EPSG: 25833
Bearbeiter: Felix Hädrich 2021
Kartier Kollektiv
BRANDENBURG

Anlage:
Lage der Waldumwandlungsfläche 6.400 m² (rot umrandet)