

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008
Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg

LEGENDE

Planung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,6 Grundflächenzahl (i.V.m. Textl. Festsetzung Nr. 2)
OK(...)m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
ü NHN Oberkante bezogen auf NHN im DHNN 92

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 b BauGB)
Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Planungsunterlage
Vorhandene Bebauung
Vorhandene Wege
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Geländehöhe vorhanden
Höhenlinie
Böschung
Sonstige Übernahme
Gasleitung einschließlich Schutzstreifen
Trinkwasser-/ Abwasserleitung einschließlich Schutzstreifen

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe
1.2 Im Gewerbegebiet wird die regelmäßige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentren-relevanten Sortiment ausgeschlossen.
1.3 Die Bestimmungen der Festsetzung 1.2 gelten nicht für Kioske und Trinkhallen.
1.4 Im Gewerbegebiet sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig, wenn
1.5 Im Gewerbegebiet sind Tankstellenshops mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.
1.6 Zentrenrelevante Sortimente i. S. 1.2, 1.4 und 1.5 sind:

Sortimentsliste
Abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Eberswalde
Table with 2 columns: Bezeichnung gem. WZ 2008*, Sortiment

- 2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.
2.2 Ausnahmsweise können die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine und Lüftungsrohre überschritten werden.
3. Überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Für das „eingeschränkte“ Gewerbegebiet müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit zur Heegermühler Straße ausgerichteten Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (Rw,rs) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schalldämmbereich V erforderlich sind.
3.2 Zur B 167 ausgerichtete Räume sind solche Räume, bei denen der Winkel Zwischen Straßenachse und Außenwand weniger als 100 Grad beträgt.
3.3 Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Schalldämmmaße um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.
5. Grünordnerische Festsetzungen
5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.
5.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist als Gehölzfläche anzulegen.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

- 1. Bodenschutz
2. Artenschutz nach Bundesrecht
3. Biotopschutz nach Landesrecht
4. Baumschutz
5. Versickerung
6. Bodendenkmale
7. Kampfmittel
8. Wasserschutz
9. Bahnanlagen

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus.
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.
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am ... im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, ersichtlich bekanntgemacht worden.

ENTWURF
Objekt: BEBAUUNGSPLAN Nr. 415 "HEEGERMÜHLER STRASSE 75" Eberswalde
Auftraggeber: Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt, Breite Straße 39, 16225 Eberswalde
Planung: Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde

Planzeichnung: Planzeichnung Teil (A) einschließlich Textlicher Festsetzungen Teil (B)
Objekt-Nr.: 610 118
Datum: März 2010
Maßstab: 1 : 500
Blatt-Nr.: 1
H/B = 690,0 / 980,0 (0,68m²)
Allplan