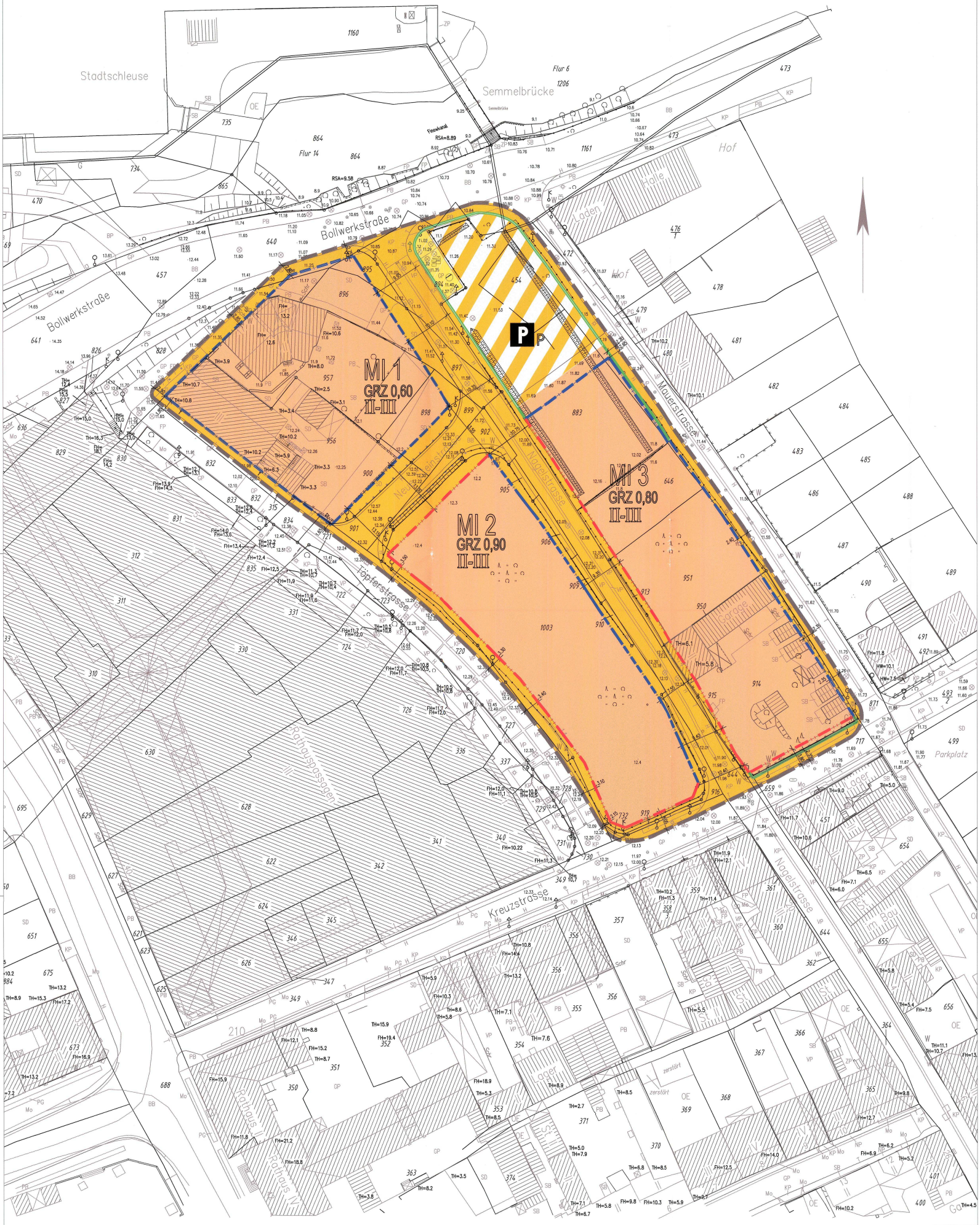


TEIL A : PLANZEICHNUNG



ZEICHNERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,90 Grundflächenzahl

II-III zwingend Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 S.1 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 3 S.1 BauNVO)

4. Verkehrsmitteln und Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung

Partiell Privet

5. Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser

6. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. Nachträgliche Übernahme Bestandteil Denkmalbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

7.1. Der gesamte Geltungsbereich ist Teil des ortsfesten Bodendenkmals 'mittelalterlich-neuzeitliche Altstadt und Befestigung'. Baumaßnahmen führen zur Veränderung Teilzerstörung des Bodendenkmals und sind erlaubnispflichtig.

8. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

bestehende Katastergrenzen

bestehende Flurstücksbezeichnung

Gebäudebestand

Bestand Nebengebäude

Liegenschaftskarte:
Gemeinde Eberswalde
Flur: 14, Flurstücke siehe Begründungstext

Planunterlage erstellt durch ÖBVI Rainer Mallon Eberswalde
R.-Breitscheidstrasse 27, 16225 Eberswalde

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Das Mischgebiet ist gegliedert nach der Art der zulässigen Nutzung in drei Teilgebiete MI 1, MI 2 und MI 3.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

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

1.3. Im Teilgebiet 2 und 3 des Mischgebietes (MI 2 und MI 3) ist die allgemein zulässige Nutzung Nr. 6, Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4 Nr. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4, 5 BauNVO

1.4. Im gesamten Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe zulässig sind Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs mit den lebenswichtigen Warensorten:

- Nahrung- und Genussmittel,
- Getriebe und Tabakwaren,
- lebensmittel Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel,
- Arzneimittel, Naturwaren,
- Schreib- und Papierwaren, Schuh- und Bekleidung,
- Zeitschriften und Zeilungen,
- Blumen, Pflanzen (nicht aber: Stämmen und Düngemittel).

1.4.3 Ausnahmebetriebe zulässig sind Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs mit den lebenswichtigen Warensorten.

1.4.4 Zentrenrelevante Sortimente im Sinne von 1.4.3 sind:

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren und Reisegepäck
- Uhren und Schmuck
- elektrische Haushaltsgeräte
- Haushaltsgegenstände aus z. B.
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Unterhaltungselektronik
- bespielte Ton- und Bildträger
- lebensmittel Erzeugnisse und Glaswaren
- Kurzwaren, Ausstattungsartikel für Handarbeiten, Stoffe
- Haus- und Tischtextilien
- Vorhänge und Gardinen
- Antiquitäten und antike Tischplatte
- Teppiche, Böden und Läufer (ohne Meterware)
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)
- Bücher
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse
- medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Musikalien
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Spielwaren
- medizinische und orthopädische Artikel
- Baby- und Kleinkinderartikel
- Geschenkartikel
- Bau-Erdbauartikel
- Waffen und Munition

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO

1.5. Im gesamten Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) ist die in § 9 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 4 und § 20 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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.

3. Bauweise
(§ 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. In MI 2, an der Ecke Töpferstraße / Kreuzstraße und an der Ecke Nagelsstraße / Kreuzstraße, darf die festgesetzte Bauweise (altersgemäße Ecken) ab 1. Obergeschoss überschritten werden, jedoch nur innerhalb der Fläche aus der Verengung 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 BbgStVO)

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

5. Bebauungsgrenzliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 5 und § 81 Abs. 2,4 und 9 BbgStVO)

5.1. Zur Wahrung des historischen Stadtbildes des Altstadtkerns der Stadt Eberswalde wird für die Baugruppe MI 1, MI 2 und MI 3 die Teile der Altstadtkerns (H) mit 0,41 festgesetzt.
Ausnahmebetriebe kann im Einzelfall zur Wahrung der städtebaulichen Gestaltung eine weitere Verengung der Altstadtkerns auf 0,25 H zulässig sein.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 2 BbgStVO

5.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzanzahl der Stadt Eberswalde vom 08.02.2005. Die Stellplatzanzahl für den Stellplatzbedarf für Einfamilien-Mehrfamilienhäuser in der Anlage der Stellplatzanzahl Nr. 11 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:
Stellplatz je Wohnung.
Alle anderen Stellplatzzahlen der Stellplatzanzahl bleiben unverändert.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 BbgStVO

5.3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Gestaltungssatzung der Stadt Eberswalde vom 03.10.2008 nicht anzuwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgStVO

6. Hinweise ohne Normencharakter

6.1. Bodenschutz

Sollten sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten zeigen, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Bodenschutzamt der Landratsverwaltung zu informieren. Am Standort aufgefundenen Boden- oder Grundwasseranomalien 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 Schiffsverkehrs betreffen
Das Fließgebiet liegt in Nachbarschaft zum Fließkanal am rechten Ufer bei km 77,90. Belange des Wasser- und Schiffsverkehrs Eberswalde sind nicht betroffen, auch keine Lageranschlüsse.
Sollte es dennoch Beeinträchtigungen mit der Wasserstraße geben (z.B. eine gezielte Ableitung von Oberflächenwasser in den Fließkanal, die Erneuerung bzw. Erweiterung von vorhandenen Erhaltungsbauwerken), ist das Wasser- und Schiffsamt zu beteiligen.

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 (GVBl. I S. 118) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (GVBl. I S. 289 686) wird hingewiesen.

6.4. Bodenschutz nach Landesrecht
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 (GVBl. I S. 118) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (GVBl. I S. 289 686) wird hingewiesen.

6.5. Baumschutz
Im Fließgebiet gilt die Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BgBaumSchV) vom 29.06.2004 (GVBl. SB 9 S. 653) in der jeweils geltenden Fassung.

6.6. Verankerung
Die im Fließgebiet, Geh- und Radwegen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist, wo möglich, auf natürliche Weise zu versickern. Im Falle vorhandener oder verminderter Belastung des Bodens durch Altlasten und/oder Kampfmittel ist von der Verankerung von Regenwasser aus Gründen des Bodens- und Grundwassererschutzes Abstand zu nehmen.

6.7. Bodendenkmal / Denkmalchutz
Der Fließbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. Ag § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Baumaßnahmen im Bereich des im Plan nichtlich gekennzeichneten Bodendenkmals ist erst nach Abschluss archäologischer Untersuchungen auf Verankerung und in finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 7 Abs. 3 i.V.m. § 6 Abs. 3 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalbehörde zulässig. Eine Erdaufnahme der unteren Denkmalschicht ist einzuholen (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).
Für Baumaßnahmen, für die es keine Baugenehmigung bedarf, ist eine Denkmalschicht Erdaufnahme bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Berlin zu beantragen.

6.8. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördenverordnung 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 aktualisieren

Spezif. Eberswalde

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planbestandes (Planbestandsverordnung 1989 - PlanbV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2008 (GVBl. I S. 74)

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

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerk:

Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bestimmbaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übergrößen der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte sind zu berücksichtigen.

Eberswalde, den 22.02.09

Bürgermeister

Die Sachverhaltsfeststellung hat den Sachverhalt der Stadt Eberswalde, den 22.02.09, in der Sitzung am 22.02.09, gem. § 10 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Begründung der

Eberswalde, den 22.02.09

Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übermittlung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Eberswalde, Eberswalder Mischgebiet, ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Begründung der Bebauungsplanung sowie die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird beantragt.

Eberswalde, den 22.02.09

Bürgermeister

Inhaltsvermerk

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Begründung der Bebauungsplanung sowie die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird beantragt.

Eberswalde, den 22.02.09

Bürgermeister





Stadt

Eberswalde

BEBAUUNGSPLAN NR. 134/1

"Töpferstraße"

Gemarkung Eberswalde, Flur 14

Flurstücke siehe Begründung

Maßstab: 1 : 500

SATZUNGSBESCHLUSS

Stand: 24.09.2009

Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt

Breite Straße 30, 16225 Eberswalde

Schuster Architekten

Sophienstraße 14, 15230 Frankfurt (Oder)