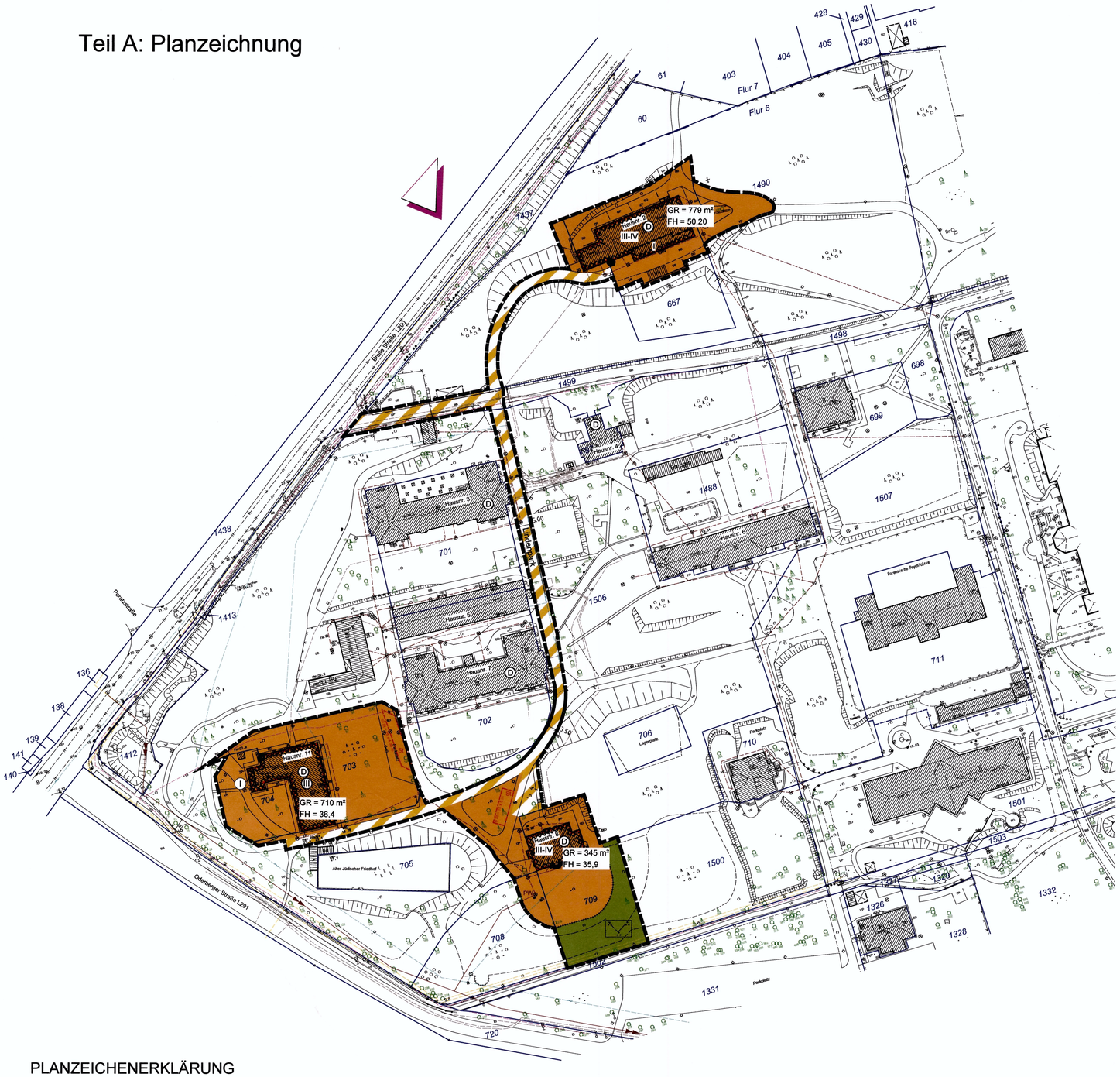
Teil A: Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 313/1 "Ehemalige Landesklinik" (§9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 BauGB; § 11 BauNVO)

Sondergebiet "Soziales Leben" i. V. m TF 1

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB; §§ 16 Abs. 2, 19 und 20 BauNVO)

GR = 345 m² Grundfläche

III - IV Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(III) Anzahl der Vollgeschoss zwingend

FH = 50,2 Firsthöhe ... m ü. DHHN 92

BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baulinien

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsfläche

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 21, Abs. 5 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (mit Anzahl und Abmaße)

Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind hier: Schutz der Innenwohnbereiche vor Lärm

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: bezogen auf die Anzahl der Geschosse

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

(D) Denkmalbereich
„Provinzial-Irrenheil- und Pflegeanstalt (heute Landesklinik Eberswalde) mit Hauptbau von 1862-65, Wasserturm, zwei Abteilungshäusern, zwei Aufnahmehäusern, zwei Pflegehäusern, zwei Ärztehäusern, Direktorenwohnhaus, Pensionärsanstalt, Anstaltskapelle mit Leichenhalle sowie Pflegerinnenheim",
im Geltungsbereich:
- Gebäude der ehemaligen Pensionärsanstalt Hausnr. 11 und Hausnr. 2
- Ehemaliges Ärztehaus Hausnr. 8

INFORMELLE DARSTELLUNGEN

- Elektro (unterirdisch)
- Gas (unterirdisch)
- Schmutzwasserdruckleitung (unterirdisch)
- Schmutzwasser (unterirdisch)
- Trinkwasser (unterirdisch)
- Telekommunikation (unterirdisch)

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Wege
- Flurstücksgrenze
- 706 mit Flurstücksnummer
- 19.91 Geländehöhe vorhanden
- Böschung
- Schacht
- Zaun vorhanden

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) unter Anwendung des BauGB in der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung gemäß § 233 Abs. 1 i.V.m. § 245c Abs. 1 BauGB

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts *Planzeichenverordnung* (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]),

Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen -*Barnimer Baumschutzverordnung* (BarBaumSchV) vom 12. Februar 2014

Teil B: Textliche Festsetzungen

TF 1: Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO)

Das im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Sondergebiet „Soziales Leben" dient der Entwicklung und Unterbringung bestimmter Wohnformen, wie das ganzheitliche Lebenskonzept mit fließenden Übergängen von Wohnen und Arbeiten in der innovativen und kreativen Branche, wie das gemeinschaftliche Wohnen für Studenten und Senioren, sowie auch gebietsaffinen Nutzungsergänzungen. Zulässig sind nur:

1. Wohnform „Ganzheitliches Lebenskonzept"
   - Wohnungen für die im Sondergebiet Beschäftigten der kreativen und innovativen Branche
   - Nutzungseinheiten aus Wohn- und Gewerbe- bzw. Atelierräumen zur Ausübung von Tätigkeiten der innovativen und kreativen Branche
   - Ausstellungsräume, Labore, Büros, Werkstätten, gebietsverträgliche Produktionsanlagen für die kreative und innovative Branche

   Folgende Branchen und Teilmärkte sind im Sondergebiet zulässig:
   Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Markt für darstellende Künste, Designwirtschaft, Architekturmarkt, Pressemarkt, Werbemarkt, Software-/Gameindustrie, IT, Energiemobilität, Forschung und Entwicklung, Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie, Informationsdienstleistungen, Forschung und Entwicklung und sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten.
2. Wohnform „In Gemeinschaft"
   - Wohnen in Studenten-WGs
   - Anlagen des betreuten Wohnens für Senioren, charakterisiert durch Kopplung von altersgerechten Wohnangeboten und Betreuungsleistungen, wie bspw. dem Service-Wohnen
3. Gebietsaffine Nutzungsergänzungen
   - Anlagen zur Kinderbetreuung
   - Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S. v. § 3 Abs. 3 BauNVO in Gebäudeteilen und gebietsversorgende Schank- und Speisewirtschaft
   - Nicht störende Handwerksbetriebe i. S. v. § 3 Abs. 3 BauNVO und Räumlichkeiten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und sonstiger Gewerbetreibender die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

TF 2: Abweichung von der Baulinie
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Baulinie in allen Vollgeschossen durch bauordnungsrechtlich notwendige Bauten, wie z. Bsp. Nottreppenhaus oder Aufzug überschritten wird.

TF 3: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Sondergebiet „Soziales Leben" können Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB.

Hinweise ohne Normcharakter

1. Bodenschutz
Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den Flächen „O2 FRAN 097 Hospital Eberswalde" und „S 14/118 Grundstück Breite- Poratzstraße." Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt.
Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG).
Die Ausbreitung von Schadstoffen ist durch Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen langfristig zu verhindern bzw. soweit dies nicht möglich oder zumutbar ist, sind sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen durchzuführen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG). Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind nach § 4 Abs. 3 BBodSchG verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

2. Baudenkmale
Veränderungen an Denkmalen im Sinne des § 9 BbgDSchG bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.
Einer Erlaubnis bedarf, wer
1. ein Denkmal entgegen dem Erhaltungsgebot des § 7 zerstören, beseitigen oder an einen anderen Ort verbringen,
2. ein Denkmal instandsetzen, in seiner Substanz, seinem Erscheinungsbild oder in sonstiger Weise verändern,
3. die Nutzung eines Denkmals verändern,
4. durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern
5. die bisherige Bodennutzung verändern

will gemäß § 9 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG).

3. Bodendenkmale
Belange des Bodendenkmalschutzes sind bei dem Vorhaben nicht betroffen.
Bei den Erdarbeiten unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).

4. Kampfmittel
Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - Kampfmi V) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

5. Wasserwirtschaft
Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des betriebenen Wasserwerkes I Eberswalde-Finow (WW Stadtsee). Die Schutzgebiete wurden durch den Beschluss 87-14/1981 vom 01.07.1981 des ehemaligen Kreistages Eberswalde festgelegt und sind noch rechtsgültig. Zuständig für Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Wasserschutzgebieten ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Barnim.
Innerhalb der Bebauungsplangrenze werden keine stationären Einrichtungen des LUGV, Regionalbereich Ost unterhalten. Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind.

6. Artenschutz
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 §§ 44 ff. des Gesetzes zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).
Vor Baubeginn ist insbesondere auf den Schutz der Lebensstätten der hier relevanten Artengruppen zu achten. Dazu gehören:
- Nochmalige Kontrolle der Bäume vor geplanten Fällungen auf artenschutzrelevante Strukturen und Treffen erforderlicher Maßnahmen, um die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG nicht zu verletzen.
- Nochmalige Kontrolle der potentiell artenschutzrelevanten Strukturen gemäß „Bestandserfassung zum VBP Nr. 313/1 „Ehemalige Landesklinik", Stadt Eberswalde", T. Kleckers, 2013 und Treffen erforderlicher Maßnahmen, um die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG nicht zu verletzen.
- Den Artenschutz berücksichtigende Regelung der Bauzeiten, um die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG nicht zu verletzen, dies betrifft insbesondere die Brutsaison für die Artengruppe Vögel, sowie bei den Fledermäusen die Zeit der Wochenstuben und Winterquartiere

7. Baumschutz
Im Plangebiet gilt die Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (*BarBaumSchV*) vom 12.02.2014. Im Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September dürfen Baumfällungen nur durchgeführt werden, wenn dafür vorher zusätzlich von der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 67) erteilt wurde. Im Plangebiet besonders zu beachten ist § 4 Abs. 3 BarBaumSchV (Einwirkungen auf den Wurzelbereich).
Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 und RAS LP 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten, d. h. insbesondere:
- Abstand zum Stammfuß von Bäumen > 2,50 m,
- Notwenige Erdarbeiten im Wurzelb