

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist etwa nach möglich.

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat den Aufstellungsbeschluss Nr. 140 "Braueri" in seiner Sitzung am 24.02.2011 gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat den Bebauungsplan Nr. 140 "Braueri" in seiner Sitzung am 25.03.13 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

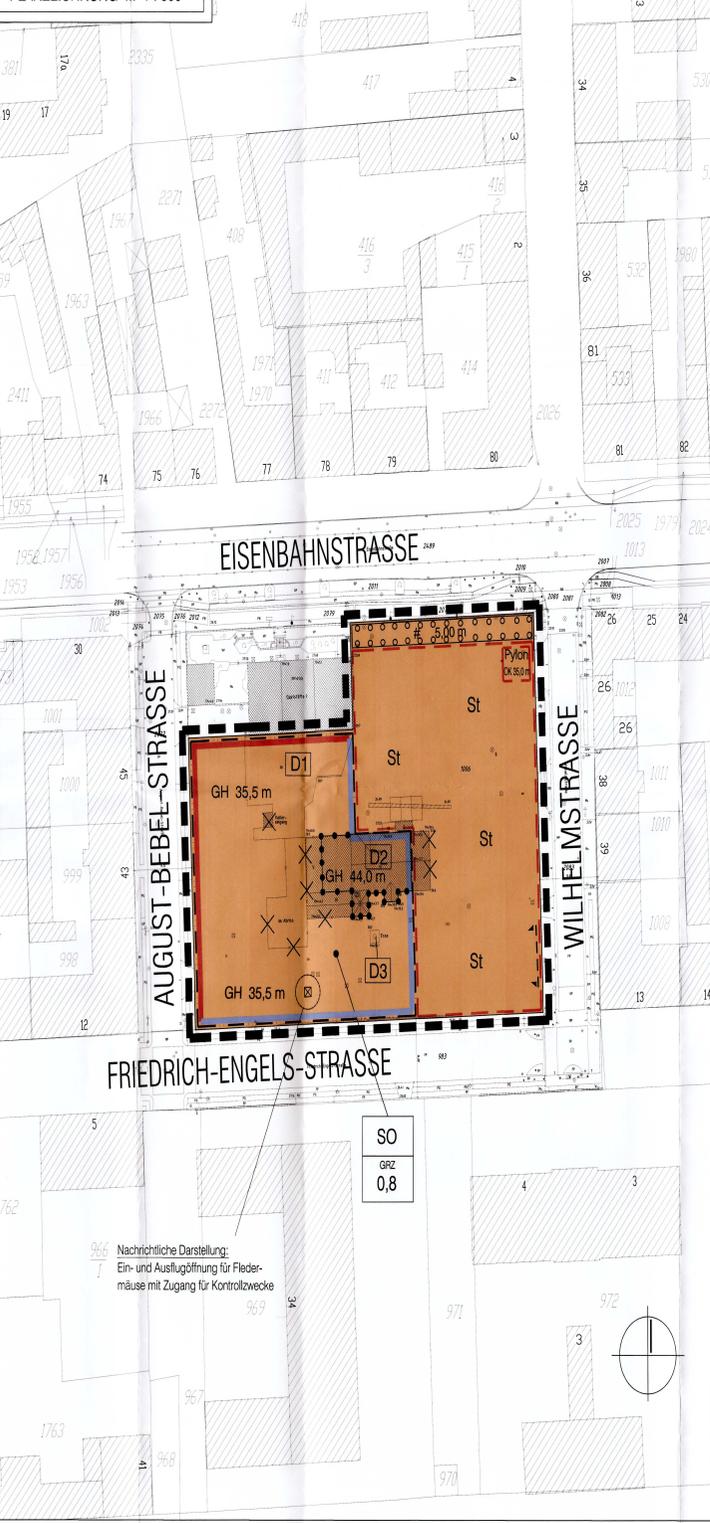
Auflegung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordneten sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bescheinigt.

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 14.04.13 im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17.04.13 rechtsverbindlich geworden.

Bestandsangaben
Flurstücksgrenze
gestrichelte Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Gemarkungsgrenze

Vorhandenes Wohngebäude ggl. mit Hausnummer
Vorhandenes Nebengebäude
Abreis

PLANZEICHNUNG M 1 : 500



EISENBAHNSTRASSE

AUGUST-BEBEL-STRASSE

WILHELM-STRASSE

FRIEDRICH-ENGELS-STRASSE

Nachrichtliche Darstellung:
Ein- und Ausflughöfungen für Fledermäuse mit Zugang für Kontrollzwecke

SO
GRZ
0,8



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Eberswalde, Flur 1, Flst. 1006 (teilw.)
Größe des Geltungsbereiches: ca 0,59 ha
Katastrgrundlage: Katasterplan M 1 : 1000 (Vermessungsbüro Malton)

PLANZEICHEN
I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel Einzelhandel" (S. sind. Festsetzungen) (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,8 Grundflächenzahl z.B. 0,8 (§ 17 Abs. 1 BauNVO)
GH 35,5 m Gebäudehöhe z.B. 35,5 m ab Höchstmass 2 N 4 BauNVO (Höhenangabe nach DIN EN 182) (Der obere Bezugspunkt ist beizugleichen Höhen der Hausflur und der Fundamenten der abschließbaren Höhe. Ausnahmeweise darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung oder auf Grund denkmalrechtlicher Vorschriften überschritten werden.)
OK 35,0 m Oberkante baulicher Anlagen z.B. 35,0 m ab Höchstmass (§ 16 Abs. 2 N 4 BauNVO) (Höhenangabe nach DIN EN 82)

3. Baulinien, überbaubare Fläche
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
Einbahnverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Festsetzungen für Bepflanzungen
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrünung von Flächen für Lieberanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Standort für Werbeflyer (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes (z.B. § 4 Abs. 4, § 6 Abs. 5 BauNVO)

7. Nachrichtliche Darstellungen
D1 Denkmal 1: Brauereikellerlage
D2 Denkmal 2: Sudhaus mit Darr
D3 Denkmal 3: Schornstein

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

TF 1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel Einzelhandel", Begriffsbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes mit ergänzenden, untergeordneten Angeboten wie nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und weiteren sich erhaltenden Einrichtungen.

(2) In dem Sondergebiet sind nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen zulässig:
Einrichtungen für die Warenabgabe und Entgegennahme; Warenlager; nachversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige; Schank- und Speisewirtschaften; Dienstleistungsbetriebe; insbesondere kleinere Handelsbetriebe; Sozialräume für die Betriebe; Räume für die Verwaltung der Einzelhandelsbetriebe.

(3) Zu den in Absatz 2 benannten nachversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben zählen als Einzelhandelsbetriebe, die als Kernsortiment eines oder mehrere der nachfolgend benannten Sortimente anbieten:

Baufläche gem. WZ 2002	Sortiment
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.61	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schuh- und Büromarkt
47.73	Apotheken (Apothekentätigkeit)
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (Drogenartikel) (S. 52.3.3 WZ 2002)
47.76.1	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämlinge und Düngemittel)
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Wash-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Käse

In Ergänzung des nachversorgungsrelevanten Kernsortiments dürfen auf 10 % der Baufläche auch sonstige Sortimente als Randsortiment angeboten werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

TF 2 Gliederung des Sondergebietes (§ 11 (3) i. V. m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

1. Die in TF 1 Absatz 2 benannten nachversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe dürfen nur im Erdgeschoss errichtet werden.

TF 3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4, § 17 Abs. 2 BauNVO)

1. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen und Innen-Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche dieser Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

TF 4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

1. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen außerhalb der Baulinien und Baugrenzen bestimmen (Vorüberbauern Grundstücksfläche zulässig).

TF 5 Festsetzungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

1. In dem im Plan festgesetzten Bereich sind 7 Laubbäume gemäß nachfolgender Planziele mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm in 1 m Höhe und jeweils einem Pflanzen von mindestens 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Pflanzen ist ein entsprechender Ersatz zu pflanzen.

2. Innerhalb der Umgrünung von Flächen für Stellplätze sind pro festgesetzten 10 Stellplätzen 10 Laubbäume gemäß nachfolgender Planziele mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm in 1 m Höhe und jeweils einem Pflanzen von mindestens 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist ein entsprechender Ersatz zu pflanzen.

3. Planziele gemäß GALK - Straßenbaumliste, Stand 28.09.2012
Tilia cordata "Planico" - Winterlinde Planico

4. Sollte sich die Winterlinde Planico als nicht Standort geeignet erweisen, kann in Abstimung mit der Stadt eine andere Laubbbaumart gemäß aktueller GALK - Straßenbaumliste als Ersatz gepflanzt werden.

II. Auf Landesrecht beruhende Regelungen

Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgO)

TF 6 Stellplatzherstellungspflicht (§ 81 Abs. 4 BbgO)

1. Die Stellplatzsetzung der Stadt Eberswalde vom 08.02.2005 ist für den Geltungsbereich nicht anzuwenden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine Herstellungspflicht von Stellplätzen nur nach folgender Maßgabe: Herstellung von mindestens 1 Stellplatz je 28 m Verkaufsfläche des nachversorgungsrelevanten Einzelhandels.

TF 7 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 BbgO)

(Hinweis zu Denkmälern: Werbeanlagen sind Veränderungen an Denkmälern und ihrer Umgrünung und bedürfen somit zusätzlich einer Denkmalschutzbehörde. § 9 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) Eine abschließende Entscheidung zur Größe, Gestaltung und Positionierung der Werbeanlagen kann daher erst nach Vorlage aller zur Beurteilung des Vorhabens und Bearbeitung des Erlaubnisverfahrens erforderlichen Unterlagen erfolgen.)

1. Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Werbeflyers mit einer Höhe von bis zu 35,00 m (absolute Höhe nach DIN EN 82) zulässig.

2. An dem zuvor beschriebenen Werbeflyer ist eine zweiflügelig beschriebene Werbefläche in einer Größe von bis zu 7,00 m² je Seite zulässig.

3. Im Fassadenbereich des SB-Verbrauchermarktes ist je Ladeneinheit mit mehr als 100 m² Verkaufsfäche eine Werbefläche in einer Größe von bis zu 5,00 m² zulässig.

4. Im Fassadenbereich der kleinen Ladeneinheiten bis zu 100 m² Verkaufsfäche ist je Ladeneinheit eine Werbefläche in einer Größe bis zu 2,00 m² zulässig.

5. Im Bereich der Gebäufelände des historischen Sudhauses ist an der Westseite und an der Ostseite jeweils eine Werbefläche in einer Größe bis zu 2,00 m² zulässig.

III. Denkmäler nach Landesrecht

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. BbgDSchG)

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. Bodenschutz
Sollten sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder optische Auffälligkeiten zeigen, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Sachverständigenamt des Landkreises Barnim zu kontaktieren. Am Standort aufgefundenen Boden- oder Grundwasseruntersuchungen dokumentiert. Eingriffe in die Fließmaße und Bruchvorgänge sind nach Maßgabe des o.g. Gutachtens auszuschließen und bedeutende Winterquartierbereiche und der bedeutende Ein- und Auslauf am Fährstättchen zu erhalten. Die Inhalte des Gutachtens sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. 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 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (GBl. S. 258 896) wird hingewiesen.

Bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist insbesondere auf den Schutz der Lebensstätten von Fledermäusen als streng geschützte Arten zu achten. Das Vorkommen dieser Arten im Plan-Gebiet wurde im Eingabebereich vom Juli 2012 des artenschutzrechtlichen Gutachtens, erarbeitet vom Büro für ökologische landschaftliche Friederichsdorfer dokumentiert. Eingriffe in die Fledermausnischen und Brutvogelkammern sind nach Maßgabe des o.g. Gutachtens auszuschließen und bedeutende Winterquartierbereiche und der bedeutende Ein- und Auslauf am Fährstättchen zu erhalten. Die Inhalte des Gutachtens sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

3. Biotopschutz nach Landesrecht
Auf die Anwendung der Vorschriften zum Schutz von Natur- und Lebensstätten (insbesondere von Blumen mit Horsten oder Brutstätten sowie von Winterquartieren von Fledermäusen) gemäß § 34 BbgNatSchG wird hingewiesen. Die Aufnahme einer Nutzung oder der Veränderung von unterirdischen und halboberirdischen Bunkerkonstruktionen, die als Lebensräume für Fledermäuse als gesetzlich geschützte Arten geeignet sind, soll nur gestattet werden, wenn gleichzeitig angemessene Ersatzlebensräume geschaffen werden.

NOCH- HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

4. Versickerung
Das auf Dachflächen, Geh- und Radwegen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende belastete Regenwasser ist, wo möglich, auf natürliche Weise zu versickern. Im Falle vorhandener oder verminderter Belastung des Bodens durch Abfließen und/oder Kampfmittel ist von der Versickerung von Regenwasser aus Gründen des Bodens- und Grundwassererschutzes Abstand zu nehmen.

5. Bodendenkmal / Denkmalchutz
Der Planbereich enthält ein Baudenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Baumaßnahmen im Bereich des im Plan nachträglich gekennzeichneten Baudenkmal ist erst nach Abschluss einer bauhistorischen Bestandsaufnahme auf Veranlassung und Transferierbarkeit des Baudenkmal (§ 7 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 3 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalbehörde zulässig. Ein Erbauern der unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Für Baumaßnahmen, für die eine kleine Baugenehmigung bedarf, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen.

6. Kampfmittel
Sollten bei erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbekanntmachung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - Kampfmittel vom 23.11.1989, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil Nr. 30 vom 14.12.1989, verbundene erdarbeiten Kampfmittel zu beseitigen und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächst örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

HINWEISE:
Weitere Hinweise ohne Normcharakter befinden sich in der Begründung zum Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GBl. Nr. 14, S. 228), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GBl. Nr. 39)

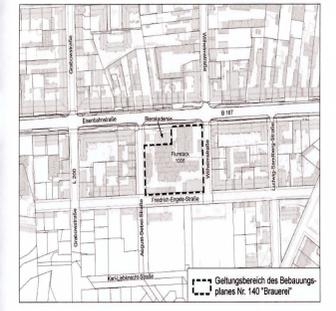
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) geändert worden ist

Hauptatzung der Stadt Eberswalde in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.2012 (Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Jahrgang 20, Nr. 4.)



Bebauungsplan Nr. 140

"Braueri"



Stadt Eberswalde Stadtplanungsbüro	Stand: März 2013	Verfasser: Satzungsbeschluss
Eberswalde, den		