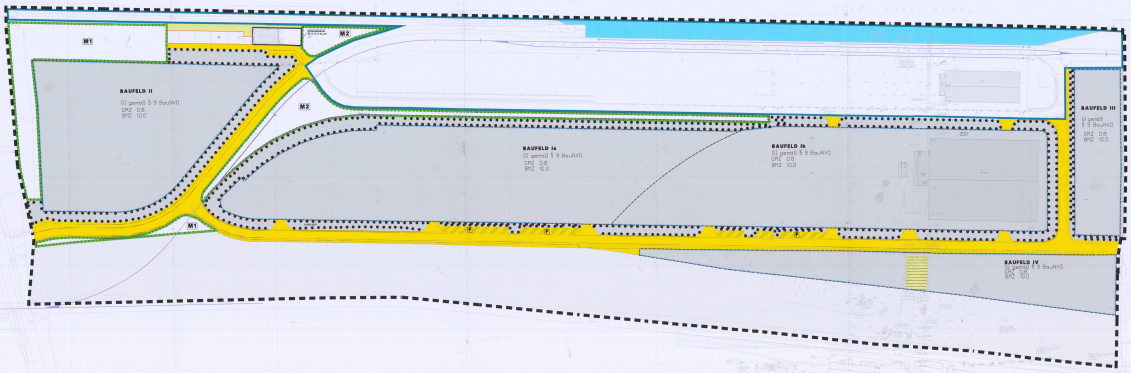
BEBAUUNGSPLAN Nr. 421 "Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde"



Textliche Festsetzungen

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO
Gem. § 1(5) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die im § 9 (3) Nr. 2 BauNVO vorgesehene Ausnahme, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird und damit nicht zulässig ist.

Die Errichtung von Anlagen der Abstandsklasse 1 der Abstandsliste (Trennung von störenden und nicht störenden Betrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes; MURL vom 6.Juli 1990) ist nicht zulässig. Anlagen der Abstandsklasse 2 sind in den Baufeldern Ib, III und IV nur ausnahmsweise zulässig, sofern vor der Erteilung der bau-oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der Nachweis (Gutachten) nachgewiesen wird, dass von diesen Gewerbebetrieben keine Emissionen ausgehen, die die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen in unzumutbarer Weise beeinträchtigen können oder das beim Betreiben der baulichen Anlage schädliche Umwelteinwirkungen durch geeignete technische oder sonstige Maßnahmen ausgeschlossen werden können.

A.2 Festsetzungen zur Grünordnung

A.2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A.2.1.1 Auf der Fläche M1 erfolgt auf mindestens 2000 m² Fläche eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchergruppen. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.
Im Bereich des D-Hanges kann bei Bedarf ausnahmsweise eine Wasserrückhaltestelle errichtet werden.

A.2.1.2 Die Flächen M2 ist als extensive Grünfläche zu unterhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

A.2.1.3 Im Bereich der Gebäudegiebel können ausnahmsweise die Pflanzflächen für die Errichtung eines betriebsnotwendigen Behandlungsbereiches unterbrochen werden. Die ausgefallenen Pflanzungen sind innerhalb der Grundstücksfläche nachzuweisen. Es sind heimische standortgerechte Gehölzarten entsprechend Pflanzliste zu verwenden.

A.2.1.4 Für die Bepflanzung der Flächen M1 sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.
Folgende Arten sind zu verwenden: (Lv = § 9 (1) Nr. 25 a)

Bäume:	Sträucher:
Acer platanoides (Spitzahorn)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Betula pendula (Sandbirke)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Corylus avellana (Hasel)
Quercus robur (Stieleiche)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Ligustrum vulgare (Pfaffenhütchen)
Fagus silvatica (Rotbuche)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Holster:	Rosa canina (Hundsrose)
Acer campestre (Feldahorn)	Rubus fruticosus (Brombeere)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Sambucus nigra (Schw. Holunder)
Malus sylvestris (Wildapfel)	Salix caprea (Salweide)
Populus tremula (Zitterpappel)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Cytisus scoparius (Besenginster)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	

A.2.2. Pflanzgebote und Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

A.2.2.1 Auf den Flächen mit Pflanzgebot (Laubgehölzflächen, bestehenden Aufforstungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Unterbrechungen für Grundstückszufahrten sind zulässig.
Je Grundstückszufahrt sind mindestens 10m² Pflanzfläche als Ersatz innerhalb der bebauten Grundstücksfläche nachzuweisen.
Für die Ersatzpflanzung sind heimische Gehölze gemäß Pflanzliste A.2.1.4 zu verwenden.

A.2.2.2 Auf den Grundflächen ist ein Hohe von 5m, die auf eine Länge von 25m seine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einem Abstand von ca. 3m zu pflanzen.

A.2.2.3 Überdachte PKW- Stellplätze sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Nach jedem 4. Stellplatz ist ein Baum gemäß Artenliste als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzgrube für Bäume an Stellplätze sind bei mindestens 6,00 m² Größe und einer Tiefe von mindestens 0,80 m mit einer wasserdurchlässigen Decke oder Rasengittersteinen zu versehen und einzugrünen.

Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) BbgBO)

B.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen.

Es wird festgesetzt, dass bei Errichtung von
- Büro- und Verwaltungsräumen sowie Produktionsräumen und Lagerräumen sowie
- Büro- und Verwaltungsräumen, je 40m² Nutzfläche entsprechend DIN 277
- Kinderkrippenplätzen, je 60m² Nutzfläche entsprechend DIN 277
- Gaststätten und Speisegaststätten, je 10m² Nutzfläche entsprechend DIN 277 ein Stellplatz zu errichten ist.

Teil C: Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB

C.1. Planfestgestellte Flächen v. § 31 WHG
Planfeststellungsbeschluss des Landesumweltamtes auf der Grundlage von § 31 WHG vom 17.07.1998 zur Gewährung des folgenden Vorhabens:
Neubau Binnenhafen Eberswalde und Ausbau der Finowkanal-Wasserstraße (FKM) - 1.Planänderung vom 07.03.2001
Vorhabenträger: Amt für Straßen- und Straßenbau Frankfurt (Eberswalde)
Kostenträger: Land, Kreis, Stadt Eberswalde

C.2. Genehmigten gemäß Flurgesetzordnung des Brandenburgischen Landesamt für Verkehr und Straßenbau vom 20.04.1999

C.3. Das gesamte Plangebiet unterliegt dem beschränkten Bauschutzbereich Klasse A, (Beschluß vom 28.01.1999 in Verbindung mit Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Luftverkehrsgesetzes vom 23.08.1998)

Teil D: Kennzeichnung von Flächen (§ 9 (5) BauGB

D.1. Untersuchung zur Altlastenerkennung für das WGT- Standort ehemalige Arbeitskaserne und Pferdeställe EHBB von 1996 Kennzeichnung von punktuellen Bodenkontaminationen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- Baunutzungsverordnung in seiner Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 12 S. zur Änderung des Rechts der Vermietung durch Rechtsanwälte von dem Standesgerichten vom 23.07.2002 (BGBl I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Sicherung von Arbeitsplätzen vom Wohnbaulandvom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) aufgrund des Artikels 44 Abs. 1 des Dritten Rechtsbereinigungsgesetzes vom 28.05.1990 (BGBl. I S. 1221) in seiner Neufassung vom 1.07.1990
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 16.10.1990 (BGBl 1991 I S.58)
- Brandenburgische Bauordnung vom 25.03.1998 (GVBl. S. 82) geändert 10.07.2002 (GVBl S. 62)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.04.1992 (GVBl I S. 208) i.d.f. der Änderung vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 510)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in seiner Neufassung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695)
- Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) vom 13.Juli 1994 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2002 (GVBl./VIII S. 62, 67
- Empfehlungen zu den Abstanden zwischen Industrie-/Gewerbegebiete sowie Wohnbaugrundfestsetzungen/ Funktionsabstanden und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990 (MBl. des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1990
- UVP- Gesetz vom 12. Februar 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der NVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Nr. 40 am 2.08.01

VERFAHRENSVERMERK

Die verwendete Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und wird die planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei aus. Die Übertragbarkeit der rechtsbildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum Vermesser

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am [illegible] gefaßt. Beschluß-Nr. [illegible]

Eberswalde, am [illegible] Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am [illegible] den Bebauungsplan gem. § 12 BauGB die Satzung beschlossen.

Eberswalde, am [illegible] Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde bestätigt.

Eberswalde, am [illegible] Bürgermeister Vermessungsstelle der Stadtverordnetenversammlung

BEKANNTMACHUNG

Die Satzung über den Bebauungsplan "Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde" wurde am [illegible] ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtswirksamkeit.

Eberswalde, am [illegible] Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde bestätigt.

Eberswalde, am [illegible] Bürgermeister Vermessungsstelle der Stadtverordnetenversammlung

Hinweis eine Nonchcharakter auf der Planurkunde

Was nicht anderen Zeichen sind Bestandteil der verwendeten Kartengrundlage, erstellt von Vermessungsbüro.
Sie stellen den Bestand dar und werden nicht gesondert erklärt.

Zeichnerische Grundlage des Bebauungsplanes ist eine Vermessungsplan Thowes Nr.
"Örtlichen baetasster Vermessungsingenieur in Land Brandenburg"
15230 Bad Freienwalde, Reitzenhainstraße 3
Tel/Fax: 03344/4215-0, 42815

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Industriegebiet (nach § 9 BauNVO)
- I Anzahl der Vollgeschosse
- GRZ Grundflächenzahl 0,8
- BMZ Baumassenzahl 10
- Begrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung/Abgrenzung

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22+23 BauNVO)

- Baugrenze

Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)

- Hafenanlagen

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- St Stellplätze/PKW
- Verwaltungsgebäude, TNE, Hafenmeisterei

Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Erschließungsstraße (Industriegebiet Private Erschließungsstraßen)
- Versorgungsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F Feuerwehrumfahrtsfläche

Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche (Reparaturstraßenbegrünung)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- Regenwasserrückhaltebecken

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie an Gewässern
- M1 Flächenbezeichnung

Nachrichtliche Übernahme (nach § 9 (4) BauGB

- planfestgestellte Fläche (nach § 31 WHG)
- Vorhabstrasse BAB/in (gem § 9a (3) Bundesfernstraßengesetz
- Wasserflächen (OHV/Hafenbecken)
- Gewässer

Kennzeichnung von Flächen (nach § 9 (5) BauGB

- Bodenkontaminationen

Sonstige Planungsarten

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

SCHULZ
Hauptstraße 79
16244 Finowfurt
Telefon: (0 33 35) 44 43-0 / Telefax: (0 33 35) 44 43-33
E-Mail: ingbueroschulz@t-online.de

Vorhaben: **BEBAUUNGSPLAN Nr. 421**
"Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde"

Gezeichnet	G. Bandow
Gesehen	H.-U. Schulz
Entwurfsverfasser	G. Bandow
Finowfurt, den	5.Dez.02
Maßstab	1:1000
Proj.zeit-Nr.	
Planungsphase	Planfeststellung
1.Änderung/Stand	30.9.2004

Entwurfsverfasser: Datum, Unterschrift
Bauherr: Datum, Unterschrift
Blatt-Nr.