

<b>WA 1-8 II</b>	<b>MI 1 II</b>	<b>MI 2 II</b>	<b>MI 3 II</b>
0,4	0,6	0,6	0,6
	H=12m ü. Höhenpunkt 66,00 HN	H=12m ü. Höhenpunkt 68,50 HN	H=12m ü. Höhenpunkt 65,50 HN

**Bebauungsplan Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung / LTA**

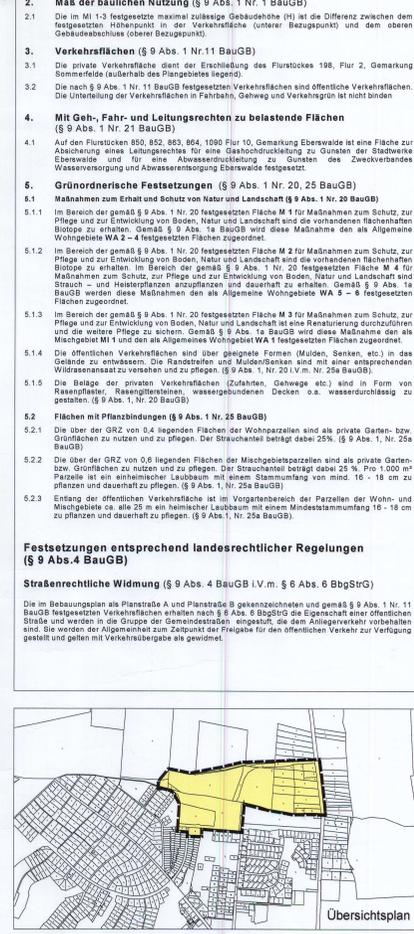
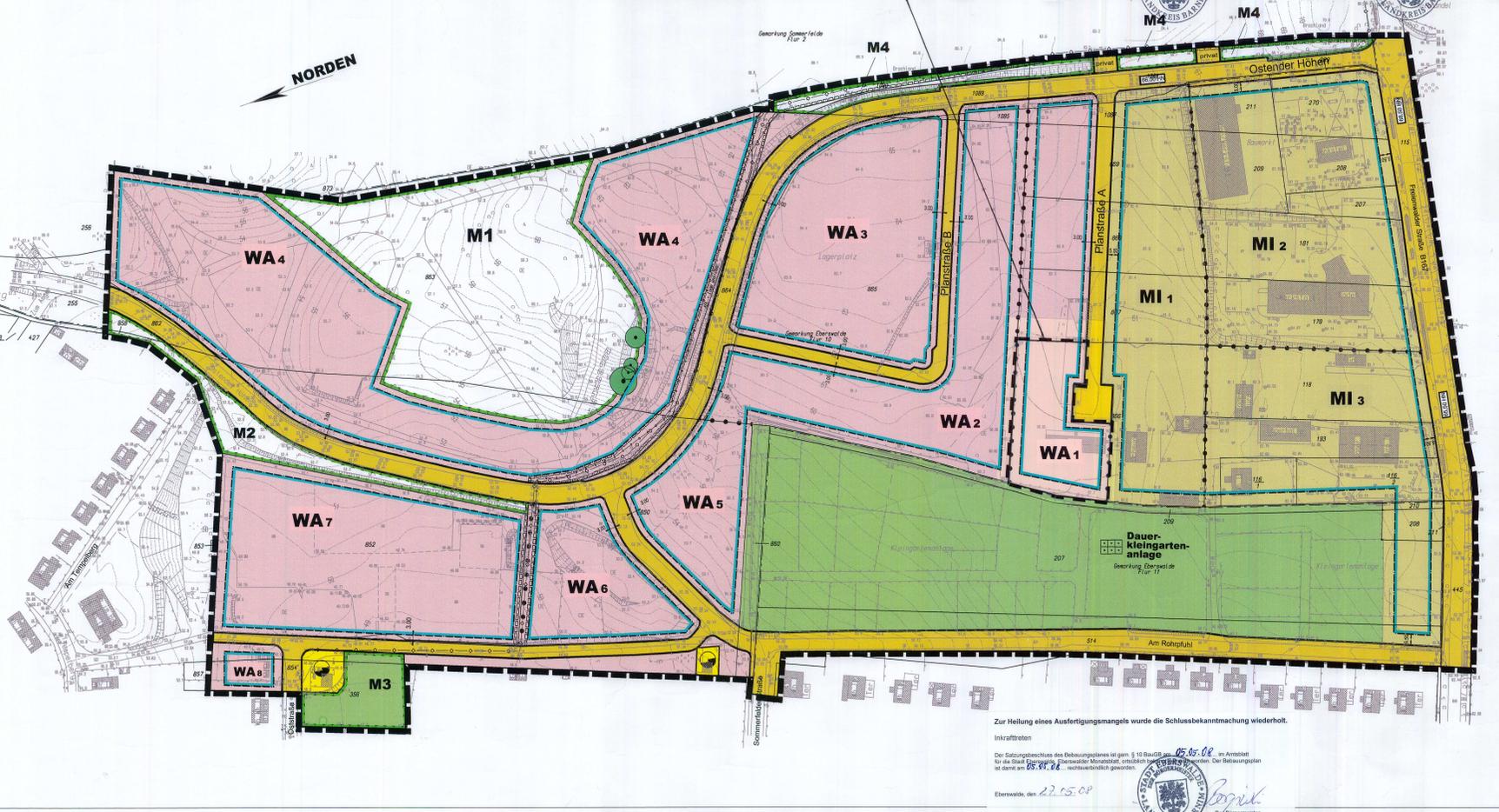
**Zierrichterliche Festsetzung**  
 Flächenwidmung: M1  
 Gemarkung: Ostend, Flur 11

**Verfahrensvermerk:**  
 Die Planungsstelle ersucht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Beziehungen nach. Die Flächenwidmung ist im Kataster eingetragen. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in der Gemarkung ist im Kataster eingetragen.  
 Eberswalde, den 22.05.09  
 Der Bürgermeister

**Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in der als Allgemeines Wohngebiet (AW) ausgewiesenen Wohnbauliche annehmbare zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig sind.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO in der als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Wohnbauliche annehmbare zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig ist.
  - Gem. § 1 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im MI 1 die in § 8 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tierhaltungen nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die im MI 1 festgesetzte maximale zulässige Gebäudehöhe (H) ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Höhenpunkt in der Verfahrfläche (unterer Bezugspunkt) und dem oberen Gebäudeabschluss (oberer Bezugspunkt).
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die private Verfahrfläche dient der Einbeziehung des Flurstückes 198, Flur 2, Gemarkung Sommerfelde (außerhalb des Plangebietes liegend).
  - Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsrflächen sind öffentliche Verkehrsrflächen. Die Unterbindung der Verkehrsrflächen in Fahrten, Gehweg und Verfahrgraben ist nicht bindend.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsnetzen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - Auf den Flurstücken 850, 852, 863, 864, 1090 Flur 10, Gemarkung Eberswalde ist eine Fläche zur Absicherung eines Leitungsnetzes für eine Gasdurchleitung zu Gunsten der Stadtwerke Eberswalde und für eine Abwasserüberleitung zu Gunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde festgesetzt.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
  - Maßnahmen zum Erhalt und Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche M 1 für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen flächenhaften Biotope zu erhalten. Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche M 4 für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen flächenhaften Biotope zu erhalten. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird diese Maßnahme den als Allgemeine Wohngebiete WA 2 - 4 festgesetzten Flächen zugeordnet.
    - Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche M 2 für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen flächenhaften Biotope zu erhalten. Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche M 4 für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen flächenhaften Biotope zu erhalten. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird diese Maßnahme den als Allgemeine Wohngebiete WA 2 - 4 festgesetzten Flächen zugeordnet.
    - Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche M 3 für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Renaturierung durchzuführen und die weitere Pflege zu sichern. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird diese Maßnahme den als Mischgebiet MI 1 und den als Allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzten Flächen zugeordnet.
  - Die öffentlichen Verkehrsflächen sind über gepflagte Formen (Müden, Senken, etc.) in das Gelände zu entsenken. Die Randstreifen und Hausfronten sind mit einer entsprechenden Wildrautenansaat zu versehen und zu pflegen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 V.m. Nr. 25a BauGB)
  - Die Bänke der privaten Verkehrsflächen (Zufahrten, Gehwege etc.) sind in Form von Rasenplätzen, Rasengrillsteinen, wassergebundenen Decken o.ä. wasserdurchlässig zu gestalten. (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
- Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)**
  - Die über der GRZ von 0,4 liegenden Flächen der Wohnparzellen sind als private Garten- bzw. Grünflächen zu nutzen und zu pflegen. Der Strauchanteil beträgt dabei 25%. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
  - Die über der GRZ von 0,6 liegenden Flächen der Mischgebietparzellen sind als private Garten- bzw. Grünflächen zu nutzen und zu pflegen. Der Strauchanteil beträgt dabei 25%. Pro 1.000 m<sup>2</sup> Parzelle ist ein einheimischer Laubb Baum mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
  - Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Vogartenbereich der Parzellen der Wohn- und Mischgebiete ca. alle 25 m ein heimischer Laubb Baum mit einem Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)



BEISTAND	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	VERKEHRSLÄCHEN	GRÜNFLÄCHEN	PLANRECHTLICHE NUTZUNGSREGELUNGEN	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	HINWEISENDE DARSTELLUNG	RECHTSGRUNDLAGEN
Gebiete mit Angabe Geschossigkeit Nebengebäude Flurstücknummer Flurstücksgrenze Grundstücksgrenze mit Grenzstein Biegung Höhe über NN Hausstück bestehende Ein- und Ausfahrt	<b>MI</b> Mischgebiet (§ 8 BauNVO) <b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offene Bauweise nur Ein- und Doppelfahrt zulässig Baugrenze	öffentliche Verkehrsflächen private Verkehrsflächen Straßengrenzlinie mit Geh- und Leitungsnetz zu belastende Fläche	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Dauerkleingartenanlage Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität	<b>M 1</b> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe auch textliche Festsetzungen Erhalt von Bäumen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) Hausgrenzen/Grünanlagen unterschiedlich	Grenze des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bauzonen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)	maximale Gebäudehöhe über angegebenen Bezugspunkt s. textliche Festsetzung 4.1 unterer Bezugspunkt 66,50 HN Flächen für die Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	1. Die Unterbindung der Verkehrsflächen. (siehe Festsetzung) KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und Wasserflächen)	Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214) (ber. BGBl. 1999 I S. 137) in der bis 2004 gültigen Fassung Bauzonengesetz (BauZG) vom 23.01.1997 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung Planzonengesetz 1990 (PlanZG) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 96) Bundesdeutscher Bebauungsplan

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse (als Hochhaus)  
 Zahl der Vollgeschosse zuzüglich  
 0,4 Grundhöhenmaß (§ 9 BauNVO)

**PLANRECHTLICHE NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSSTÄBE FÜR MASSNahmen ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

**M 1**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 siehe auch textliche Festsetzungen

**ERHALT VON BÄUMEN**  
 Erhalt von Bäumen

**VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN**  
 Versorgungsanlagen und -leitungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**HAUSGRENZEN/GRÜNANLAGEN UNTERSCHIEDLICH**  
 Hausgrenzen/Grünanlagen unterschiedlich

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
 Grenze des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

**ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUZONEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB DES BEBAUUNGSPLANES**  
 (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

**GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
 (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 9 BauNVO)

**maximale Gebäudehöhe über angegebenen Bezugspunkt**  
 s. textliche Festsetzung 4.1

**unterer Bezugspunkt**  
 66,50 HN

**Flächen für die Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**HINWEISENDE DARSTELLUNG**  
 (siehe Festsetzung)

**1. Die Unterbindung der Verkehrsflächen.**  
 (siehe Festsetzung)

**KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB und Wasserflächen)

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214) (ber. BGBl. 1999 I S. 137) in der bis 2004 gültigen Fassung

Bauzonengesetz (BauZG) vom 23.01.1997 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung

Planzonengesetz 1990 (PlanZG) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 96)

Bundesdeutscher Bebauungsplan

**Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, öffentlich bekanntgemacht worden.

Eberswalde, den 24.09.04  
 Der Bürgermeister

**Plangrundlage**

Die Planungsstelle ersucht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Beziehungen nach. Die Flächenwidmung ist im Kataster eingetragen. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in der Gemarkung ist im Kataster eingetragen.

Eberswalde, den 22.05.09  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, öffentlich bekanntgemacht worden.

Eberswalde, den 23.06.06  
 Der Bürgermeister

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wie hiermit ausgefertigt.

Eberswalde, den 23.06.06  
 Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 23.06.06 im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist demnach am 08.07.06 rechtsverbindlich geworden.

Eberswalde, den 22.05.09  
 Der Bürgermeister

**Übersichtsplan**

Übersichtsplan

**STADT EBERSWALDE**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 805 "ABRUNDUNG OSTEND" 1. ÄNDERUNG Rechtsfassung**

Ausfertigung: 25.01.2006  
 Gemarkung: Eberswalde  
 Flur: 10 ua  
 Maßstab: 1:1000