

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 gemächlicherweise die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist ebenfalls möglich.

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates in seiner Sitzung am 24.02.2011 gemäß § 2 BauGB beschlossen.

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

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

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

Planungszustand
Der Bebauungsplan ist am 17.04.13 rechtsverbindlich geworden.

Änderung
Der Bebauungsplan ist am 17.04.13 rechtsverbindlich geworden.

Änderung
Der Bebauungsplan ist am 17.04.13 rechtsverbindlich geworden.

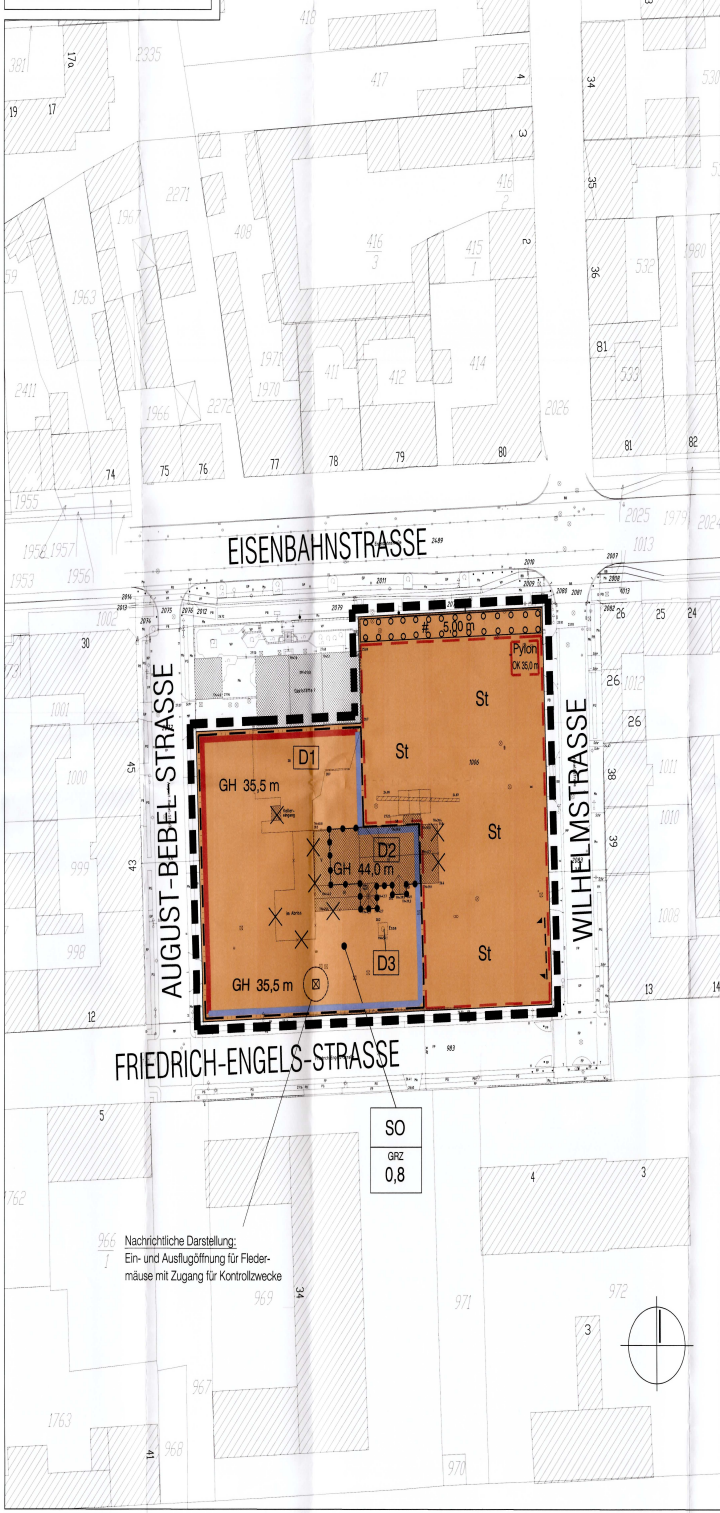
Änderung
Der Bebauungsplan ist am 17.04.13 rechtsverbindlich geworden.

Änderung
Der Bebauungsplan ist am 17.04.13 rechtsverbindlich geworden.

BESTANDSANGABEN

— Flurstücksgrenze		Vorhandenes Wohngebäude ggf. mit Hausnummer
- - - gestrichelte Flurstücksgrenze		Vorhandenes Nebengebäude
== Flurgrenze		Absatz
- - - - - Gemarkungsgrenze		

PLANZEICHNUNG M 1 : 500



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

SO	GRZ
	0,8

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Eberswalde, Flur I, Flst. 1066 (teilw.)
Größe des Geltungsbereiches: ca 0,59 ha
Katastrgrundlage: Katasterplan M 1 : 1000 (Vermessungsbüro Malton)

- PLANZEICHEN**
- I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung**
SO Sondergebiet Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelgroßhandel" (S. text. Festsetzungen) (§ 11 BauNVO)
 - 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 Höchsthöhe; 2 N 4 BauNVO (Höhenangabe nach DIN EN 182) (Der obere Bezugspunkt ist begrenzter Flächen der Hausfront und bei Flachdächern die abschließende 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 Höchsthöhe (§ 16 Abs. 2 N 4 BauNVO) (Höhenangabe nach DIN EN 182)
 - Bauweise, überbaubare Fläche**
Bauweise (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsmittel**
Einbahnverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Festsetzungen für Bepflanzungen**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Liebergesten, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Pylon Standort für Werbepylon (§ 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)
 - Nachrichtliche Darstellungen**
D1 Denkmal 1: Brauereikerneanlage
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 - Lebensmittelgroßhandel", Begriffsbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
- (1) Das Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelgroßhandel“ 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; Lebensmittelverbrauchermarktsbetriebe; 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:
- | Bauführung gem. WZ 2008* | Sortiment |
|--------------------------|--|
| 47.2 | Nahrungs- und Genussmittel, Getriebe und Tabakwaren |
| 47.61 | Bücher |
| 47.62.1 | Zeitschriften und Zeitungen |
| 47.62.2 | Schreib- und Papierwaren, Schuh- und Büromarkt |
| 47.73 | Apotheken (Arzneimittel) |
| 47.74 | Medizinische und orthopädische Artikel |
| 47.75 | Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (Drogenartikel) (S. 52.3.3 WZ 2008) |
| 47.76.1 | Blumen (nicht aber: Pflanzen, Samen und Düngemittel) |
| 47.78.1 | Augenoptiker |
| 47.78.9 | Wash-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Käse |
- In Ergänzung des nachversorgungsrelevanten Kernsortiments dürfen auf 10 % der Fläche 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-Zufahren 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 (vorübergehenden 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 Planstelle mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16 - 18 cm in 1 m Höhe und jeweils einem Pflanzen mit mindestens 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehäusen ist ein entsprechender Ersatz zu pflanzen.
2. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind pro festgesetzter 10 Stellplätze ein Laubbäum gemäß nachfolgender Planstelle mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16 - 18 cm in 1 m Höhe und jeweils einem Pflanzen mit mindestens 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehäusen ist ein entsprechender Ersatz zu pflanzen.
3. Planstelle gemäß GALK - Straßenbaumliste, Stand 28.09.2012
Tilia cordata "Fianco" - Winterlinde Renan
4. Sollte sich die Winterlinde Renan nicht Standort geeignet erweisen, kann in Abzelmung mit der Stadt eine andere Laubbaumart gemäß aktueller GALK - Straßenbaumliste als Ersatz gepflanzt werden.
- II. Auf Landesrecht beruhende Regelungen**
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BgBO)
- TF 6 Stellplatzhaltungspflicht (§ 81 Abs. 4 BgBO)
1. Die Stellplatzhaltung der Stadt Eberswalde vom 08.02.2005 ist für den Geltungsbereich nicht anzuwenden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine Stellplatzhaltungspflicht von Stellplätzen nur nach folgender Maßgabe: Herstellung von mindestens 1 Stellplatz je 28 m Verkaufsfläche des nachversorgungsrelevanten Einzelhandels.
- TF 7 Werbepylonen (§ 81 Abs. 1 BgBO)
- (Hinweis zu Denkmälern: Werbepylonen sind Veränderungen an Denkmälern und ihrer Umgrenzung und bedürfen somit zusätzlich einer Denkmalschutzbehörde. § 9 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) Eine abschließende Entscheidung zur Größe, Gestaltung und Positionierung der Werbepylonen kann daher erst nach Vorlage aller zur Beurteilung des Vorhabens und Beibehaltung des Erhaltungszustandes erforderlichen Unterlagen erfolgen.)
1. Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von bis zu 35,00 m (absolute Höhe nach DIN EN 182) zulässig.
2. An dem zuvor beschriebenen Werbepylon ist eine zweifelhig 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 Verkaufsfläche eine Werbefläche in einer Größe von bis zu 5,00 m² zulässig.
4. Im Fassadenbereich der kleinen Ladeneinheiten bis zu 100 m² Verkaufsfläche 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 4,00 m² zulässig.
- III. Denkmäler nach Landesrecht**
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. BgDSchG)
- HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**
1. **Bodenschutz**
Sollen sich im Verlauf von Baumaßnahmen unweilrentierte und/oder optische Aufwühlstellen zeigen, die auf das Vorhandensein von Schachteln, Indekten, sind ist umgehend das Sachverständigenamt des Landkreises Barnim zu kontaktieren. Am Standort aufgefundenen Boden- oder Grundwasseruntersuchungen dokumentiert. Eingriffe in die Fledermausnischen und Brutvogelnestern sind nach Maßgabe des o.g. Gutachtens auszuschließen und bedeutende Winterquartiere und der bedeutende Ein- und Ausflughöfen am Fledermausstandort 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 wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (GBl. S. 258 898) wird hingewiesen.
- Bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist insbesondere auf den Schutz der Lebensstätten von Fledermäusen als streng geschützte Arten zu achten. Das Vorhandensein dieser Arten im Plan-Gebiet wurde im Eingabebericht vom Juli 2012 des artenschutzrechtlichen Gutachters, erarbeitet vom Büro für ökologische Landschaftspflege dokumentiert. Eingriffe in die Fledermausnischen und Brutvogelnestern sind nach Maßgabe des o.g. Gutachtens auszuschließen und bedeutende Winterquartiere und der bedeutende Ein- und Ausflughöfen am Fledermausstandort zu erhalten. Die Inhalte des Gutachtens sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.
3. **Biotope nach Landesrecht**
Auf die Anwendung der Vorschriften zum Schutz von Natur- und Lebensstätten (insbesondere von Blüten mit Horsten oder Brutstätten sowie von Winterquartieren von Fledermäusen) gemäß § 34 BbgNatSchG wird hingewiesen. Die Aufnahme einer Nutzung oder der Veränderung von unterirdischen und oberirdischen Bunkersystemen, die als Lebensstätte für Fledermäuse als geschützte Arten geeignet sind, soll nur gestattet werden, wenn gleichzeitig angemessene Ersatzlebensräume geschaffen werden.

- NOCH - HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**
4. **Verankerung**
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 Verwendung von Regenwasser aus Gründen des Bodens- und Grundwassererschützens Abstand zu nehmen.
5. **Bodendenkmal / Denkmalschutz**
Der Planbereich enthält ein Baudenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 3 Abs. 1 BgDSchG. Die Realisierung von Baumaßnahmen im Bereich des im Plan nachträglich gekennzeichneten Baudenkmals ist erst nach Abschluss einer bauhistorischen Bestandsaufnahme auf Veranlassung und Transfer der Verantwortung des Bauherrn (§ 7 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 3 BgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Ein Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (§ 9 Abs. 1 BgDSchG). Für Baumaßnahmen, für die eine kleine Baugenehmigung bedarf, ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen.
6. **Kampfmittel**
Sollen bei erdachten Kampfmitteln gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbefehl - Verordnung 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, wobei die Kampfmittel zu beseitigen und deren Lage zu verändern. Diese Feststellung ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
- HINWEIS:**
Weitere Hinweise ohne Normcharakter befinden sich in der Begründung zum Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetz (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

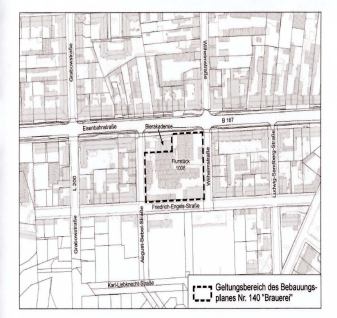
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GBl. Nr. 14), S. 228; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GBl. Nr. 39)

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

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



Bebauungsplan Nr. 140 "Brauerei"



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