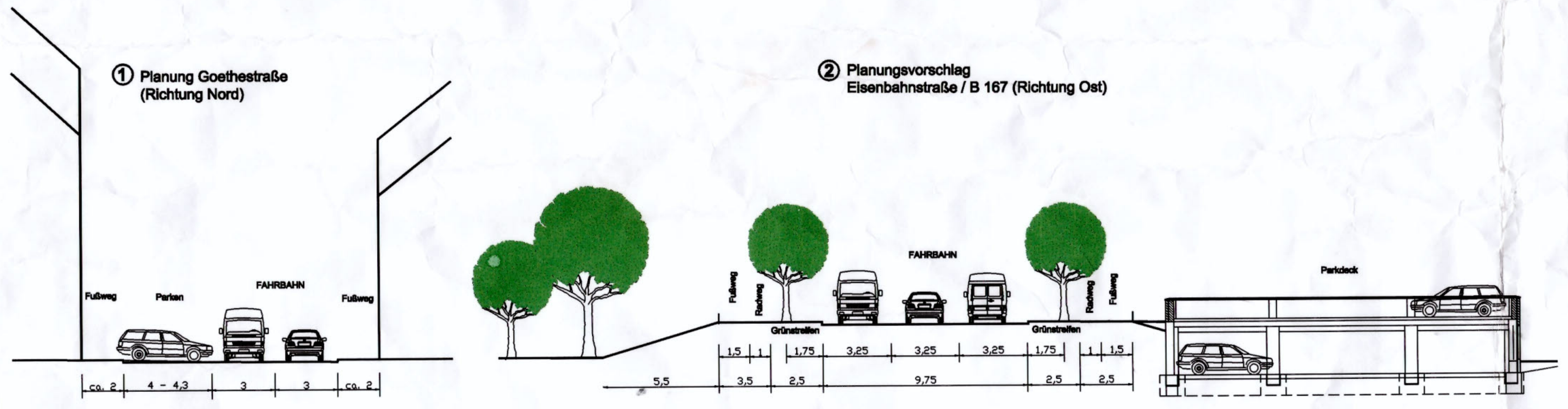
Stadt Eberswalde

Bebauungsplan Nr. 107 "Alter Mühlenteich"



BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO

1.1 Im Mischgebiet mit der Bauflächenabgrenzung MI/1 und MI/2 sind abweichend zu §6 Abs.2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Im Mischgebiet mit der Bauflächenabgrenzung MI/1und MI/2 sind abweichend zu §6 Abs.2 Nr.7 Tankstellen nicht zulässig.

Kerngebiet (MK) gemäß §7 BauNVO

1.3 Im Kerngebiet sind gemäß §7, Abs.2 Nr.7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Wohnungen zulässig.

2 Mass der baulichen Nutzung

2.1 von Bebauung freizuhaltende Flächen

2.1.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind abweichend von § 23 Abs.5 BauNVO generell Bauten im Sinne von Nebenanlagen nicht zulässig.

2.1.2 Beidseitig der Schwärze ist ein Abstand von 5 m gem. § 87 Abs.1 BbgWG von jeglicher Bebauung (auch durch Nebengebäude) freizuhalten.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1 Die Höchstgrenze der baulichen Anlagen wird teilweise in den mit MI/1 und MI/2 gekennzeichneten Bereichen mit einer Zahl von vier Vollgeschossen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs.1 BauNVO zwingend festgesetzt.

3 Bauweise

3.1 Gemäß § 22 BauNVO wird im Bebauungsplan für die Flächen MK, MI/1 und MI/2 die geschlossene Bauweise festgesetzt.

4 Verkehrsflächen

4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB).

4.2 Die Festsetzung "Fußgängerbereich" gem. §9 Abs.1 Nr.11 BauGB mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Sicherung einer Stadtplatzgestaltung.

4.3 Die Festsetzung "Verkehrsberuhigter Bereich" gem. §9 Abs.1 Nr.11 BauGB mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Sicherung einer Stadtplatzgestaltung und Fläche für das Parken von Fahrzeugen.

5 Flächen für Versorgungseinrichtungen

5.1 Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität wird zugunsten der Barnimer Busgesellschaft zur Versorgung des Oberleitungssystems für den O-Bus-Verkehr im Bestand festgesetzt.

6 Grünflächen

6.1 Im Gebiet der privaten Grünfläche ist eine überbaubare Grundfläche von 150 m² zugunsten eines gastronomischen Betriebes am Finowkanal zulässig. Die Grundfläche darf maximal 4m über dem Bezugspunkt betragen. Stellplätze werden auf der privaten Grünfläche und auf der überbaubaren Grundfläche ausgeschlossen.

7 Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit

7.1 Die Flächen G1 und G2 sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und als Fußgängerfläche herzustellen.

7.2 Die Fläche G3 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Barnimer Busgesellschaft zu belasten und als Mischverkehrsfläche herzustellen.

8 Sonstige Festsetzungen

8.1 Die Fläche "Parkdeck" wird gem. §9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB als private Stellplätze und Gemeinschaftsanlage zugunsten der Eigentümer oder Nutzer der Flurstück 303 und 304 in der Flur 14, Gemarkung Eberswalde festgesetzt.

9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 "Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den Lärmpegelbereichen DIN 4109 gemäß Planeintrag. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:"

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB: Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45
VII	*)	50

*) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Soweit in Schlafräumen nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) von 30 dB überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel / Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall).
Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Maßnahmen ausreichen.
Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.
Die Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich. Die Lärmpegelbereiche sind der Anlage 2 des Begründungstextes zum Bebauungsplan zu entnehmen."

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

(1) Im Kerngebiet MK sowie in den Mischgebieten MI/1, MI/2 und MI/3 sind Dachflächen von mehr als 100 qm und mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Die Substratschicht auf den betroffenen Flächen muss mindestens 10 cm betragen. §9(1) Nr. 25 BauGB

(2) Im Mischgebiet MI/1, MI/2 und MI/3 ist pro 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. §9(1) Nr. 25 BauGB

(3) Zum Anpflanzen von sonstigen Gehölzbeständen entlang der Schwärze sind die Arten der Pflanzliste 3 so zu pflanzen, dass der Eindruck von Ufergrünstreifen entsteht. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. §9(1) Nr. 25 BauGB

(4) Nicht überbaute unterirdische Bauteile im Bereich des MK sind mit einer Erdschicht von mindestens 80 cm zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Kinderspielplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestdeckung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn konstruktive Gründe dies erfordern. §9(1) Nr. 25 BauGB

(5) Die Außenwandflächen von Innenhöfen, sind pro 15 lfd.m. fensterloser Bauabschnitte (ausgenommen sind technische Einrichtungen) mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je 3 lfd. m Wandfläche sind zwei Kletterpflanzen zu setzen §9(1) Nr. 25 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft

(6) Zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden darüber hinaus im GOP verschiedene Maßnahmen benannt, die erforderlich sind, die Eingriffe in die Schutzgüter zu minimieren. Nach Abwägung gemäß § 1(6) BauGB wurde entschieden, diese auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB in den BPL zu übernehmen.

(7) Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" sind zur Verhinderung des Eintrags von Bodenverunreinigungen durch Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. den anstehenden Boden aufgrund der bestehenden Altlastenproblematik 100%ig zu versiegeln.

(8) Fuß- und Radwege im Bereich der "öffentlichen Grünfläche" sowie die mit Gehrecht nach §9 Abs. 21 Nr. 21 im MI- und MK-Gebiet festgesetzten Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

(9) Der mit einer Pflanzbindung ausgewiesene Ufergrünstreifen auf der Ostseite der Schwärze ist mit Pflanzen mit hoher Verdunstungsaktivität der Pflanzliste 3 mit hoher Verdunstungsaktivität herzustellen.

(10) Auf beiden Straßenseiten der Eisenbahnstrasse sind mindestens 30 Straßenbäume der Art / Tilia cordata 'Greenspire' mit Stammumfängen zwischen 16 und 18 cm in Reihe zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheiben hat mindestens 6 qm zu betragen.

Pflanzliste 1:

Baumarten (StU = 18-20 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Straucharten

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2: / Ufergrünstreifen

Baumarten (StU = 12-14 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Populus tremula	Espe, Zitter-Pappel
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba 'Tristis'	Trauerweide
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Straucharten

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3: / pumpende Gehölzarten

Baumarten (StU = 12-14 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer negundo	Eschenahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus alba in Sorten	Pappel
Prunus padus	
Salix alba in Sorten	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Ulmus in Arten und Sorten	

Straucharten

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbaria sorbifolia	Fiederspiere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

MK	0,8	Art der Nutzung (Flächenbezeichnung) / GRZ
IV	g	Geschlossene Bauweise / Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- (IV) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Pp Zweckbestimmung „Private Parkplätz"
- Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"
- V Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlage
- Elektrizität

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung "Öffentlicher Spielplatz"
- private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregeln, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- Baufenster (gem. § 9 Abs.1 Nr.9) mit Zweckbestimmung
- H=4m Höhe der Baulichen Anlagen als maximal zulässige Oberkante in m (§18 BauNVO) über dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- 13,18 · Bezugspunkt in m mit Bezugsgröße Normalhöhennull
- Brücken

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2141, 1998 I S.137), geändert durch Art. 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. Teil I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. Teil I S. 1950)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 466)
3. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBl. Teil I S. 210), zuletzt geändert vom 09.10.2003 (BVBl Teil I S. 273)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. des Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I, S. 2081, 2102)
5. Raumordnungsverordnung vom 13.12.1990 (BGBl. Teil I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2081, 2110)
6. Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPlG) vom 20. Juli 1995 (GVBl. I S. 210)
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil I S. 58)
8. Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 15.10.1993 (GVBl. I S. 398), geändert durch Art. 3 d. 1. BbgFRG vom 30.06.1994 (GVBl. I S. 230) und durch Art. 1 Gesetz zur Förderung freiwilliger Gemeindezusammenschlüsse vom 08.04.1998 (GVBl. I S.62), zuletzt geändert durch Art. 19 Nr. 5 HaushaltsstrukturG 2000 vom 28.06.2000 (GVBl. Teil I S. 90)
9. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. Teil I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 147V des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl. Teil I S. 2304)
10. Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG vom 25.06.1992 (GVBl. I S. 208) geändert durch 1. ÄndG vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 510), durch Art. 13 BbgFRG vom 17.12.1996 (GVBl. I S. 364) und durch Art. 3 Gesetz zur Änderung der Bbg. BauO und andere Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124)
11. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. Teil I S. 1695), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. Teil I S.1950)
12. Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13.07.1994 (GVBl. I S. 302), geändert durch Art. 6. d. 3. BbgFRG vom 17.12.1996 (GVBl. I S. 364) und durch ÄndG vom 22.12.1997 (GVBl. I S. 168) und durch Art. 7 HaushaltsstrukturG 2000 vom 28.06.2000 (GVBl. I S. 90, ber. in GVBl. I S. 129)

FLURSTÜCKSVERZEICHNIS

Der Bebauungsplan umfasst Flächen der Flurstücke:

Flur 14, Gemarkung Eberswalde: 129 tlw.; 456/1; 456/3; 465/1 tlw.; 461/1; 466/1; 467/1; 467/2; 468; 469; 470; 634 tlw.; 641 tlw.; 642 tlw.; 734; 735 tlw.;

Flur 1, Gemarkung Eberswalde: 449/1 tlw, 501 , 502; 503; 504; 505/1; 506; 507/1; 508/1; 509/1 tlw.; 510; 511; 512; 1045/1 tlw.; 1045/2 tlw.; 1045/3; 1045/4; 1045/5; 1045/6; 1045/7; 1045/8; 1063/1; 1065; 1066; 1067; 1068; 1069; 1070; 1071; 1072; 1073; 1074; 1075; 1078; 1079 tlw.; 1080/1; 1081/1; 1082; 1083/1; 1084/1; 1085; 1691; 1692.

HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Landschaftspflege / Naturschutz

Die privaten Grünflächen sollen qualitativ hochwertig angelegt werden, indem man einheimischen Gehölzarten den Vorzug gibt und auf eine intensive Pflege verzichtet.
Eine extensive Pflege dieser Grünanlagen sollte beinhalten:

- Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln aller Art.
- Verzicht auf eine künstliche Offenhaltung des Bodens unter Gehölzbeständen aller Art durch Harken und Jäten.
- Verzicht auf die (großflächige) Anlage von Scherrasen. Anstelle dessen Anlage von zweischürigen Wiesen.
- Belassen geeigneter Teilbereiche als Sukzessionsflächen, die keiner Pflege bedürfen.

Dachbegrünungen dienen der Wasserspeicherung, Staubfilterung und Klimaverbesserung. Auf Grund dessen sollten Flachdächer und flach geneigte Dächer begrünt werden. Hierbei sollte eine Substratschicht von mindestens 10 cm für eine extensive Dachbegrünung aufgebracht werden.

Genaue Erhebungen der Nistplätze von Turmfalke, Dohle, Mauersegler und Fledermaus in den leestehenden Altbauten sind im Falle der Sanierung bzw. des Abrisses vorzunehmen und Nisthilfen an den jeweiligen sanierten bzw. neuen Gebäuden vorzusehen, Schlitze in den Belüftungsziegeln als Einflugsmöglichkeit für Federmäuse einzubauen und fledermausverträgliche Holzschutzmittel zu verwenden.

Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück selbst zu versickern. Aufgrund der erfolgten Aufschüttungen ist die Bodenstruktur nachhaltig gestört, es besteht daher grundsätzlich die Möglichkeit, Regenwasser zu versickern. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Befahrflächen. Das auf den Befahrflächen anfallende Regenwasser darf nicht unbehandelt versickert werden. Zur Regenwasserversickerung sind Wasserzwischenspeicher mit einem Mindestspeichervolumen von 60 l/qm Grundfläche und Sickergruben auf dem Grundstück vorzusehen. Auf die Anlage von Wasserzwischenspeichern und Sickergruben kann verzichtet werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass das Regenwasser auf einem anderen Grundstück versickert wird. Von der Verpflichtung zur Regenwasserversickerung kann abgesehen werden, wenn das gesammelte Regenwasser als Brauchwasser genutzt wird.

2 Umweltschutz

2.1 Öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung im Bereich des ehemaligen Mühlenteiches.

Einschränkung bzw. Unterbindung der Infiltration von Niederschlagswasser in den kontaminierten Bodenkörper. Minimierung der Grundwasserneubildung bzw. der Bildung von Schichtenwasser sowie der daraus resultierenden Lösungsprozesse. Durch die Maßnahmen wird darüber hinaus der direkte Kontakt zu den Schadstoffen unterbunden.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
Bau einer Oberflächenversiegelung

- Abbruch der alten Oberflächenversiegelung
- Profilierung des Geländes
- Errichtung der neuen Oberflächenversiegelung und Einbindung in die umgebenden öffentlichen Grünflächen

Öffentliche Grünflächen:
Errichtung einer Wasserhaushaltsschicht

- Aushub der belasteten Aufschüttungsschicht bis zu einer Tiefe von 1,5 m uGOK im gekennzeichneten Areal
- Sachgerechte Verwertung/Entsorgung des Aushubmaterials
- Auftrag einer 1,5 m mächtigen Rekultivierungsschicht, bestehend aus einem 1,0 m mächtigen Unterboden (möglich sind: Schluffe, schluffige Sande, lehmige Sande, schluffiger Lehm, sandiger Lehm) und einem 0,5 m mächtigen Oberboden (organischer Gehalt nicht größer als 10%)
- Profilierung des Geländes bis zum Schwärzeufer unter Verwendung einer bodenschonenden Einbautechnik in Höhe des Geländeniveaus zum Parkplatz
- Böschung des Bauwerkes an der Schwärze und Sicherung des Schwärzeufers
- Bepflanzung des Geländes nach der im GOP angegebenen Pflanzliste durch einer Vegetation mit hoher Evapotranspiration
- Gewährleistung einer dauerhaften Begrünung und Ausbildung eines geschlossenen Bewuchses
- Kennzeichnung der Flächen im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2.1 nach Anlage PlanzV

2.2 Mischgebiete im Bereich des Polizeipräsidiums

Beseitigung der Schadensquelle nach Rückbau der gefahrenträchtigen Altanlagen zur Unterbindung möglicher Lösungsprozesse in das Grundwasser. Reduzierung baubedingter Mehraufwendungen.

Aushub der Kontaminationsquelle:

- Abbruch der alten Oberflächenversiegelung im Bereich des MKW-Schadens
- Rückbau des LFA
- Sicherung des Baugruben durch Spundwände (Richtung Weinberggraben, ggf. am Werkstattgebäude) bis ca. 7 m uGOK
- Aushub in geböschter Bauweise bzw. im Spundwandkasten bis ca. 3 m uGOK
- Sachgerechte Entsorgung/Verwertung des ausgehobenen Materials
- Lagenweiser Einbau von Z.0-Material und Verdichtung
- Herstellung einer Oberflächenversiegelung

2.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Telekom

Einschränkung bzw. Unterbindung der Infiltration von Niederschlagswasser in den kontaminierten Bodenkörper. Minimierung der Grundwasserneubildung bzw. der Bildung von Schichtenwasser sowie der daraus resultierenden Lösungsprozesse. Durch die Maßnahmen wird darüber hinaus der direkte Kontakt zu den Schadstoffen unterbunden. Die Ausdehnung der Fläche ist im Vorentwurf abgestimmt worden.

Bau einer Oberflächenversiegelung:

- Abbruch der alten Oberflächenversiegelung
- Profilierung des Geländes
- Errichtung der neuen Oberflächenversiegelung und Einbindung in die umgebenden öffentlichen Grünflächen

2.4 Öffentliche Grünflächen westlich der Schwärzemündung

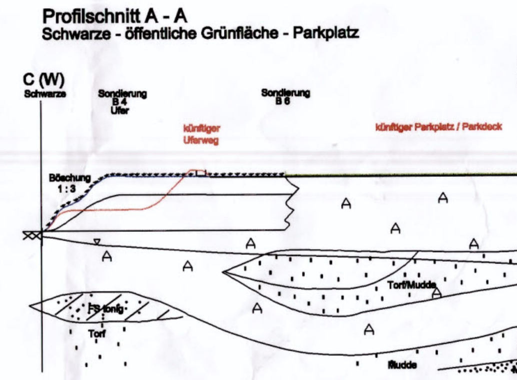
Auftrag einer Rekultivierungsschicht:

- Abbruch der alten Oberflächenversiegelung
- Profilierung des Geländes
- Auftrag einer mindestens 20 cm mächtigen Rekultivierungsschicht (Oberboden)
- Bepflanzung nach der im GOP angegebenen Pflanzliste
- Gewährleistung eines beständigen Bewuchses der Fläche

2.5 Private Grünflächen im Bereich der Stadtschleuse (Schlemmerpfanne)

Für diese Flächen ist eine gesonderte Festsetzung von Maßnahmen aufgrund des geringeren Schadstoffgehaltes der Aufschüttungsschicht nicht erforderlich. Im Bebauungsplan wird durch die Kennzeichnung der Fläche auf mögliche Mehraufwendungen bei Baumaßnahmen hingewiesen und die regelmäßige Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises am Baugenehmigungsverfahren gewährleistet.

Profilschnitt A - A
Schwarze - öffentliche Grünfläche - Parkplatz



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 05.07.1999.

Eberswalde, am 25.10.06 — i.V. Bürgermeister

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Amtsblatt der Stadt Eberswalde -Eberswalder Monatsblatt 7/99 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eberswalde, am 25.10.06 — i.V. Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist, gemäß Artikel 2 Abs.2 Nr.3, Artikel 12 und 13 des Landesplanungsvertrages beteiligt worden.

Eberswalde, am ______ Siegel Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1. Satz 1 Bau GB wurde in der Zeit vom ______ durchgeführt.

Eberswalde, am ______ Siegel Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ______ den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Eberswalde, am ______ Siegel Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ______ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Eberswalde, am ______ Siegel Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, besteht aus der Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom ______ bis zum ______ während folgender Zeiten

Mo, MI, Do	8-12 und 13-16 Uhr
Di	8-12 und 13-18 Uhr
Fr	8-12 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am ______ im Amtsblatt der Stadt Eberswalde -Eberswalder Monatsblatt- ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eberswalde, am ______ Siegel Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.06.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eberswalde, am ______ Siegel Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig aus.

Eberswalde, am ______ Vermessungsbüro

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 22.06.06 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.06.06 gebilligt.

Eberswalde, am 25.10.06 — i.V. Bürgermeister

Anzeige

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom ______ der zuständigen Höheren Verwaltungsbehörde - Kreisverwaltung des Landkreises Barnim - gem. § 246 (1a) BauGB i. V.m. § 2 BauGBDG zur Anzeige gebracht.

Eberswalde, am ______ Siegel Bürgermeister

Mit Schreiben vom ______ teilte die Höhere Verwaltungsbehörde mit, dass die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Eberswalde, am ______ Siegel Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung trat mit Beschluss vom ______ den Maßgaben der Höheren Verwaltungsbehörde bei.

Eberswalde, am ______ Siegel Bürgermeister

Mit Schreiben vom ______ teilte die Höhere Verwaltungsbehörde der Gemeinde mit dass die Maßgaben des Schreibens der Höheren Verwaltungsbehörde vom ______ erfüllt sind.

Eberswalde, am ______ Siegel Bürgermeister

Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Eberswalde, am 25.10.06 — i.V. Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.07.06 in ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

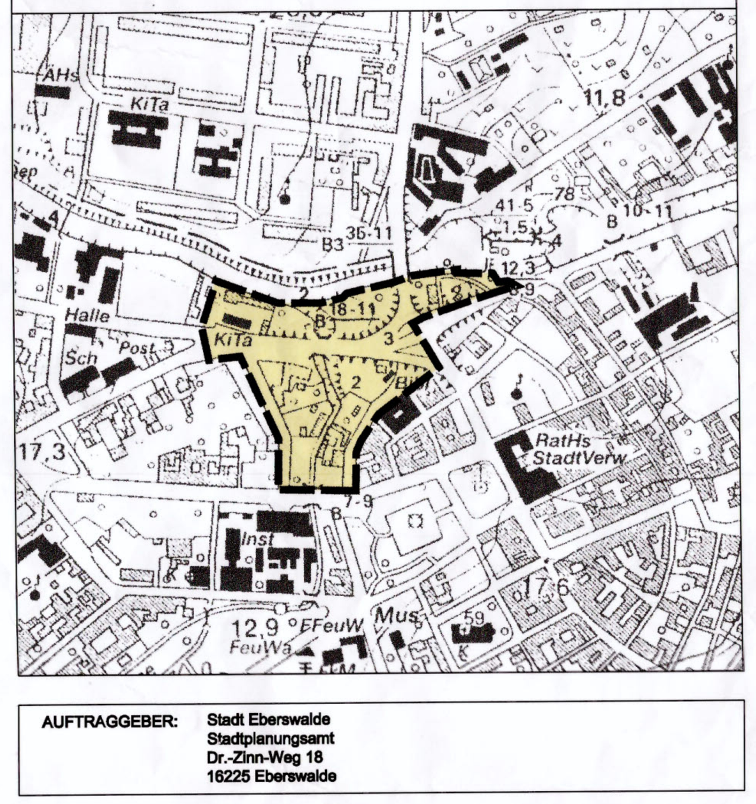
Eberswalde, am 25.10.06 — i.V. Bürgermeister

Erneute Bekanntmachung

Der Beschluss vom 22.06.2006 über den Bebauungsplan Nr. 107 „Alter Mühlenteich" als Satzung ist am 11.04.2013 im Amtsblatt für die Stadt Eberwalde – Eberswalder Monatsblatt – vom 11.04.2013, Jahrgang 21, Nr. 4, erneut ortsüblich bekannt gemacht worden. Durch die erneute Bekanntmachung werden Mängel der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung vom 03.07.2006 geheilt. Gemäß § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan hierdurch rückwirkend zum 03.07.2006 in Kraft gesetzt worden.

Eberswalde, am 30.05.2013 — Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN: ohne Maßstab



AUFTRAGGEBER:	Stadt Eberswalde Stadtplanungsamt Dr.-Zinn-Weg 18 16225 Eberswalde
PROJEKT:	Bebauungsplan Nr. 107 "Alter Mühlenteich"
PLAN:	- Planfassung -
MAßSTAB:	Original 1 : 1.000
PLAN-NR.:	1

PROJEKT-NR.:	PB 00-04	BEARBEITET:	We / MI
GRUNDLAGE:		DATUM:	
STAND:	02/04	GEZEICHNET:	We / Roe
DATEINAME:	Plan1.dwg	DATUM:	22.04.04
FORMAT:	> DIN A0	GEPRÜFT:	

FIRU
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern, Tel.: 0631 / 36245-0, Fax: 0631 / 36245-99
Reinhardtstraße 27 C, 10117 Berlin, Tel.: 030 / 288 775-0, Fax: 030 / 288 775-29
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH