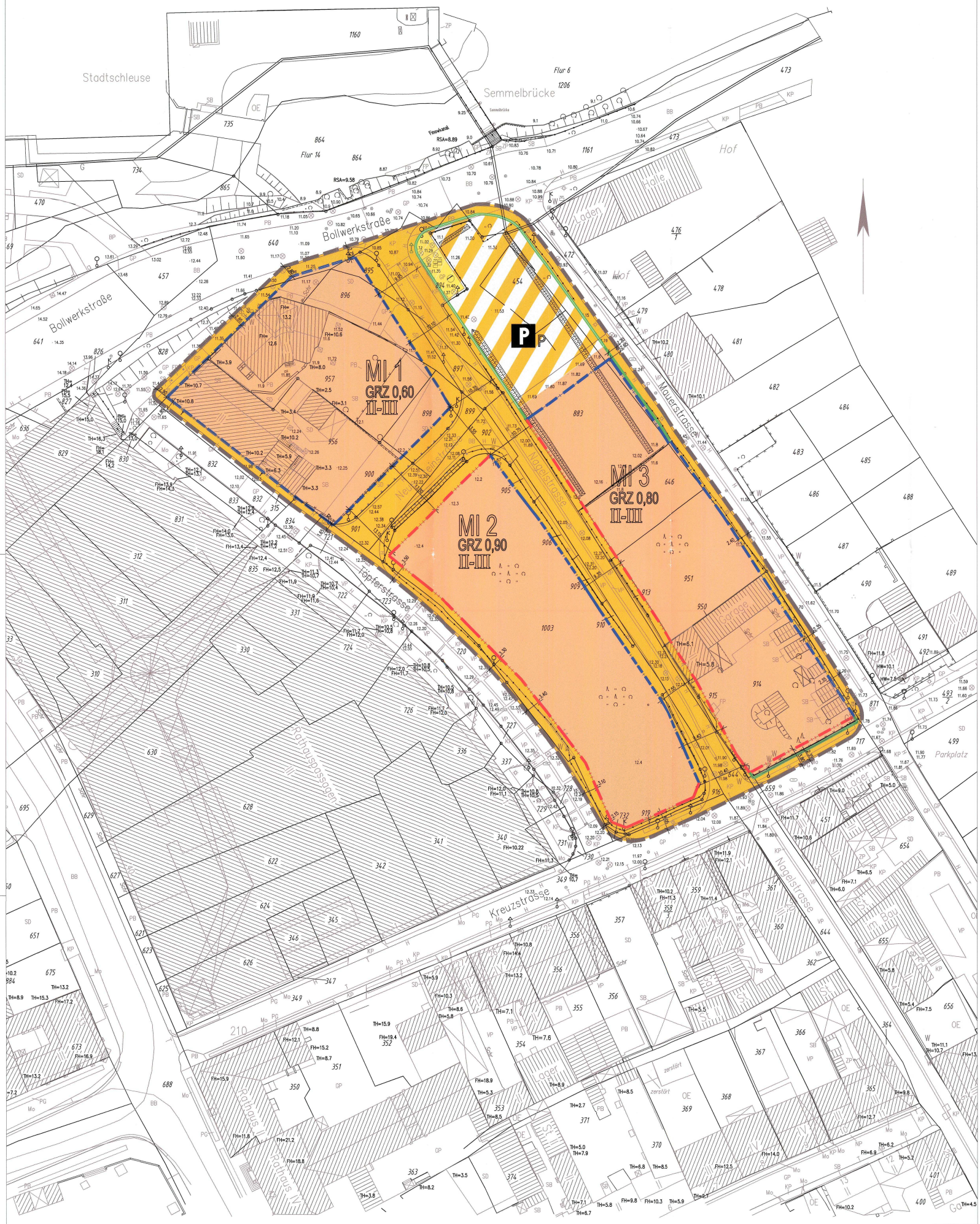


TEIL A : PLANZEICHNUNG



ZEICHNERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - GRZ 0,80** Grundflächenzahl
 - zwingend Mindest- und Höchstmaß
 - Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 S.1 BauNVO)
 - Baufähigkeit** (§ 23 Abs. 3 S.1 BauNVO)
 - Verkehrsmitteln und Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Strassenverkehrsflächen**
 - Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung**
 - Strassenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:**
 - P P** Paritätische Privat
 - Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
 - Abwasser**
 - Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - Nachrichtliche Übernahme Bestandteile Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - 7.1. Der gesamte Geltungsbereich ist Teil des ortsfesten Bodendenkmals "mittellateinisch-neuzeltliche Altstadt und Befestigung". Baumaßnahmen führen zur Veränderung/Teilzerstörung des Bodendenkmals und sind erlaubnispflichtig.**
 - Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
 - bestehende Katastergrenzen
 - bestehende Flurstücksbezeichnung
 - Gebäudebestand
 - Bestand Nebengebäude
- Liegenschaftskarte:**
Gemeinde Eberswalde Gemarkung: Eberswalde
Flur: 14, Flurstücke siehe Begründungstext
- Planunterlagen erstellt durch ÖBVI Rainer Mallon Eberswalde**
R.-Breitfeldstrasse 27, 16225 Eberswalde

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Das Mischgebiet ist gegliedert nach der Art der zulässigen Nutzung in drei Teilgebiete MI 1, MI 2 und MI 3.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

1.2. Im gesamten Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) sind die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tierställen nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO

1.3. Im Teilbereich 2 und 3 des Mischgebietes (MI 2, MI 3) ist die allgemein zulässige Nutzung Nr. 6, Vergilgerätschaften im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4, 5 BauNVO

1.4. Im gesamten Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.4.1. Ausnahmsweise zulässig sind Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs mit den natversorgungsrelevanten Sortiments:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getriebe und Tabakwaren
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel; Wasch- Putz- und Reinigungsmitel
- Kosmetische Hilfsmittel
- Schuh- und Bekleidungswaren, Schuh- und Bekleidemittel
- Zubehörmittel und Zubehörmittel
- Blumen, Pflanzen (nicht aber: Samen und Düngemittel)

1.4.2. Ausnahmsweise zulässig ist nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, auch mit einem zentrenrelevanten Randsortiment.

1.4.3. Ausnahmsweise zulässig im Sinne von 1.4.3 sind:

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren und Pelzartikel
- Uhren und Schmuck
- elektrische Haushaltsgeräte
- Haushaltsgeräten etc. n. g.
- Datenerhaltungsmittel, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsmittel
- Unterhaltungselektronik
- bestimmte Ton- und Bildträger
- kosmetische Erzeugnisse und Glaswaren
- Kurzwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten, Stoffe
- Haar- und Tischbedarfe
- Vorhänge und Gardinen
- Antiquitäten und antike Tapeten
- Topferei, Bräuterei und Läden (ohne Metzgerei)
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)
- Bücher
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse
- medizinische und orthopädische Artikel
- Medizininstrumente und -materialien
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Spielwaren
- medizinische und orthopädische Artikel
- Baby- und Kleinkinderartikel
- Geschenkartikel
- Sex-Erstickmittel
- Waffen und Munition

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO

1.4.4. Zentrenrelevante Sortimente im Sinne von 1.4.3 sind:

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren und Pelzartikel
- Uhren und Schmuck
- elektrische Haushaltsgeräte
- Haushaltsgeräten etc. n. g.
- Datenerhaltungsmittel, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsmittel
- Unterhaltungselektronik
- bestimmte Ton- und Bildträger
- kosmetische Erzeugnisse und Glaswaren
- Kurzwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten, Stoffe
- Haar- und Tischbedarfe
- Vorhänge und Gardinen
- Antiquitäten und antike Tapeten
- Topferei, Bräuterei und Läden (ohne Metzgerei)
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)
- Bücher
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse
- medizinische und orthopädische Artikel
- Medizininstrumente und -materialien
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Spielwaren
- medizinische und orthopädische Artikel
- Baby- und Kleinkinderartikel
- Geschenkartikel
- Sex-Erstickmittel
- Waffen und Munition

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO

1.4.5. Im gesamten Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) ist die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1. Im Mischgebiet MI 1 wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,8 und die Geschossigkeit auf III festgesetzt.
Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO.

2.2. Im Mischgebiet MI 2 wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,8 und die Geschossigkeit auf III festgesetzt.
Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO.

2.3. Im Mischgebiet MI 3 wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,8 und die Geschossigkeit auf III festgesetzt.
Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1. In den Mischgebieten MI 1; MI 2; MI 3 wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2. Im MI 2, an der Ecke Töpferstraße / Kreuzstraße und an der Ecke Nagelstraße / Kreuzstraße, darf die festgesetzte Bauweise (abgeschlossene Ecke) ab 1. Obergeschoss überschritten werden, jedoch nur innerhalb der Fläche aus der Verengung der Bauflächen oder Baugrenze bis zu ihrem gemeinsamen Schnittpunkt.
Rechtsgrundlage: § 23 (2) BauNVO

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 6 Abs. 6 Bbg/BG)

4.1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind der Straßengruppe Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Eberswalde.

5. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

5.1. Zur Wirkung des historischen Stadtbildes des Altstadtkerns der Stadt Eberswalde wird für die Baugebiete MI 1, MI 2 und MI 3 die Teile der Abstandsflächen (H) mit 0,41 festgesetzt.
Ausnahmsweise kann im Einzelfall zur Wirkung der städtebaulichen Gestaltung eine weitere Verengung der Abstandsfläche auf 0,25 H zulässig sein.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 2 Bbg/BG

5.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Eberswalde vom 08.02.2005. Die Stellplatz für den Stellplatzbedarf für Entwerfen, Markieren/Ablesen in der Anlage der Stellplatzsatzung Nr. 1.1 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:
Stellplatz je Wohnung:
Alle anderen Richtzahlen der Stellplatzsatzung bleiben unverändert.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 Bbg/BG

5.3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Gestaltungssetzung der Stadt Eberswalde vom 03.10.2006 nicht anzuwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Bbg/BG

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen aktualisieren
Speziell Eberswalde

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1995 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planbestandes (Planbestandsverordnung 1969 - PlanVO) vom 19. Dezember 1969 (BGBl. I S. 86)

Brennberufliche Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)

Bundesdenkmalschutzgesetz (BodSchG) in der Fassung des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundesdenkmalschutzgesetzes, BGBl. Teil I Nr. 63, ausgegeben zu Bonn am 17.12.2007.

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerke:

Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bestimmbaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Obergraben der neu zu bildenden Grenzen in die Ortsfläche ist geometrisch einwandfrei.

Eberswalde, den 22.09.09

Der Sachverwalter bestätigt die Sachverhalte, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, und die Begründung gebilligt.

Eberswalde, den 22.09.09

Ausfertigung

Die Übermittlung des textlichen und planmäßigen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Sachverwalter sowie die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bezeugt.

Eberswalde, den 22.09.09

Der Sachverwalter bestätigt die Sachverhalte, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, und die Begründung gebilligt.

Eberswalde, den 22.09.2010



Stadt Eberswalde

BEBAUUNGSPLAN NR. 134/1
"Töpferstraße"

Gemarkung Eberswalde, Flur 14
Flurstücke siehe Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS
Stand: 24.09.2009

Maßstab: 1 : 500

Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 30, 16225 Eberswalde

Schuster Architekten
Sophienstraße 14, 15230 Frankfurt (Oder)