

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung 1: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung 2: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 kann die festgesetzte Höhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden.

Höhenlage, Geländeauffüllung

Textliche Festsetzung 3: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 darf zur Gewährleistung der Standsicherheit der Plangebietstraße das Geländeneiveau der Baugrundstücke die festgesetzte Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche maximal 10 cm über- oder unterschreiten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung 4: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 16 m nicht überschreiten.

Textliche Festsetzung 5: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der BauNutzungsverordnung unzulässig.

Größe von Baugrundstücken und maximale Anzahl von Wohnungen

Textliche Festsetzung 6: Die Größe eines Baugrundstücks muss mindestens 480 m² betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Textliche Festsetzung 7: In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Versorgungsanlagen

Textliche Festsetzung 8: Zugunsten des Trägers bzw. Eigentümers der Abwasserdruckleitungen, dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde (ZWA), wird ein Leitungsrecht von jeweils 3,00 m beidseitig der Leitungssache über die gesamte im Plangebiet befindliche Länge der Leitung (Schutzstreifen, Angabe und Lage in der Planzeichnung Fläche A 1) auf den betroffenen Grundstücken festgesetzt.

Zugunsten des Trägers bzw. Eigentümers der Abwasserdruckleitungen, dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde (ZWA), wird ein Leitungsrecht von jeweils 1,50 m beidseitig der Leitungssache über die im Plangebiet befindliche Länge der Leitung (Schutzstreifen, Angabe und Lage in der Planzeichnung Fläche A 2) auf den betroffenen Grundstücken festgesetzt.

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 15.07.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Eberswalde, den 10.01.23 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.01.2023 übereinstimmt.

Ausgefertigt Eberswalde, den 17.01.23 Bürgermeister

festgesetzt (Angabe und Lage in der Planzeichnung durch Planzeichen Abwasserentsorgung). In diesem Bereich darf eine Bebauung sowie Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Büschen oder Pflanzen nicht vorgenommen werden.

Textliche Festsetzung 9: In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutz bestehender Vegetation ist die Errichtung einer Trafostation zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Erschließung

Textliche Festsetzung 10: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Textliche Festsetzung 11: Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche erhält gemäß § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaft einer öffentlichen Straße. Sie wird in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft.

Grünordnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzung 12: Die auf der Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutz bestehender Vegetation stehenden acht Rosskastanien sind zu erhalten. Bei Abgang ist innerhalb der Grünfläche gleichartiger Ersatz (mit einem Mindeststammumfang von 14 cm) zu pflanzen.

Textliche Festsetzung 13: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzung und den straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) ist die Anlage von Kies- und Schotterflächen unzulässig.

Textliche Festsetzung 14: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind je Grundstück mindestens ein Laubb Baum mit Mindeststammumfang 12-14 cm oder ein Obstbaum mit Mindeststammumfang 10-14 cm und einer Mindeststammhöhe von 1,20 m je vollendete 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Textliche Festsetzung 15: Innerhalb der Verkehrsfläche und den öffentlichen Grünflächen sollen mindestens 51 Bäume in der Qualität Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang gepflanzt und erhalten und bei Abgang nachgepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Textliche Festsetzung 16: Die Außenwandflächen von Garagen als selbständige Gebäude sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nach zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung 17: Die Befestigung der Zufahrten, Wege, Stellplätzen und Terrassen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Textliche Festsetzung 18: Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken zu versickern. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 Satz 1 und 2 BbgWG)

Verbot von Kohle und Heizöl als Energieträger

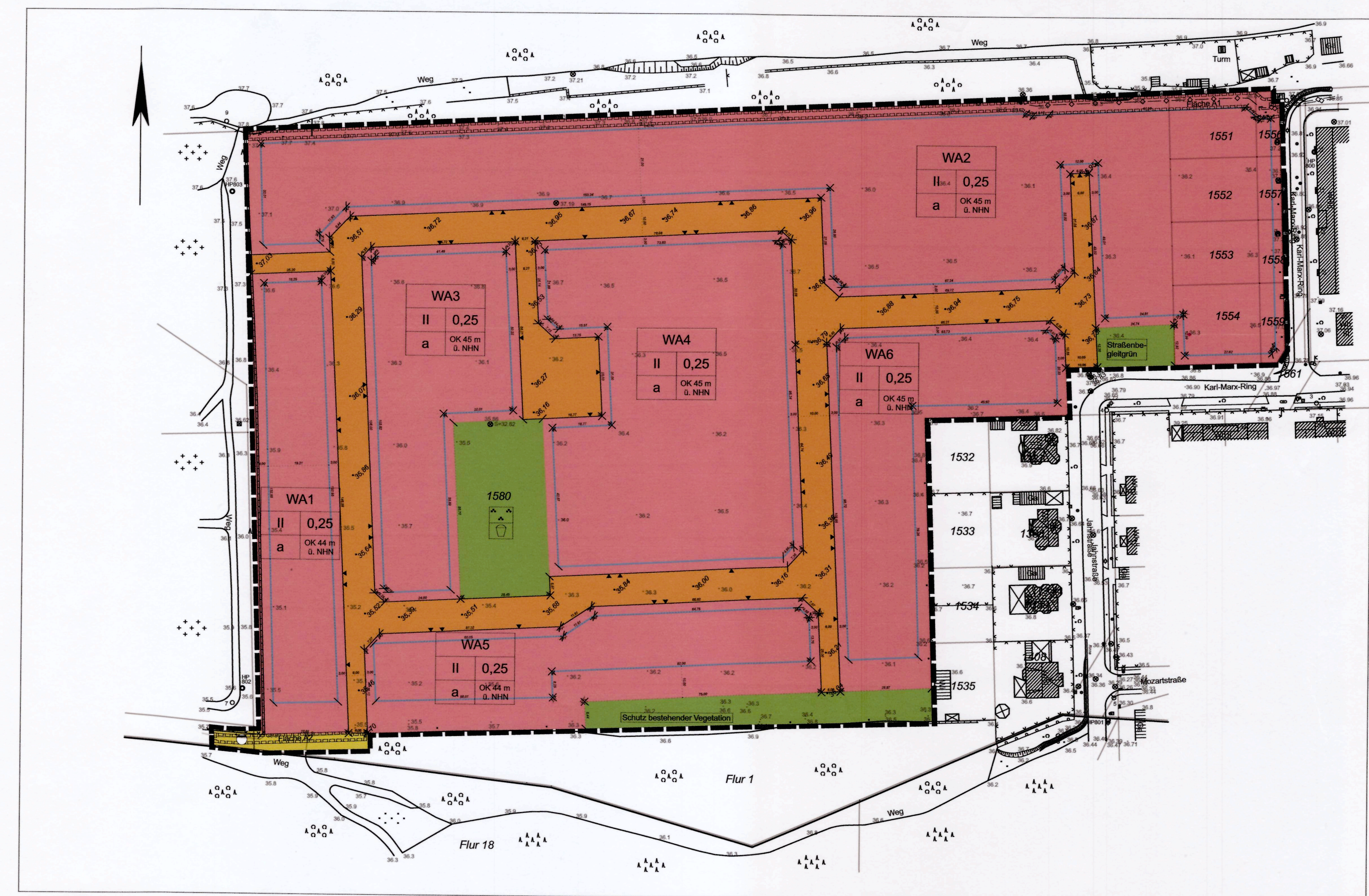
Textliche Festsetzung 19: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist die Verwendung von Kohle und Heizöl als Brennstoff in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.03.2023 für die Stadt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eberswalde, den 21.03.23 Bürgermeister

Planzeichnung



Maßstab (B-Plan im Original Din A2) Planzeichnung 1:1.000

Gestalterische Festsetzungen

Textliche Festsetzung 20: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf Dachflächen und Fassadenflächen ausnahmsweise zulässig.

Textliche Festsetzung 21: Die Außenwandflächen sind naturbelassen oder mit natürlichen und gedeckten Farben (hellen - matt weißen bis hell Ocker, hell braun oder hell grauen Farbtonen) zu gestalten.

Hinweise

Denkmalschutz: Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 BbgDSchG).

Kampfmittel: Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]).

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.

Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde 2021 bekanntgemacht am 19.01.2022.

die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Lärm: Auf das Plangebiet können Schallimmissionen im Zusammenhang mit dem Verkehrslandeplatz Eberswalde-Finow wirken. Gemäß den bestehenden Regelwerken sind daraus jedoch keine Lärmkonflikte zu erwarten.

Schmutzwasser: Gemäß § 6 Abs. 2 der Satzung über die leitungsgebundene Schmutzwasserbeseitigung des ZWA Eberswalde liegt die maßgebende Rücktauebene (DIN 1986) 0,40 m über der Straßenoberkante. Sollte die Rücktauebene bei den neu errichteten Wohngebäuden nicht eingehalten werden können, so hat der Grundstückseigentümer selbst dafür Sorge zu tragen, sich vor Rückstau des Schmutzwassers aus der Schmutzwasseranlage zu schützen.

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35, verkündet am 13.05.2019).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. /04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15]).

Plangrundlage: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Rainer Mallon, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Flurstücksverzeichnis: Finow, Flur 1, Flurstücke: 484 tlw., 1551, 1552, 1553, 1554, 1556, 1557, 1558, 1559, 1580 tlw.

Pflanzenliste 1: Laubbäume

Table with 4 columns: Artnome (wiss.), Artnome (dt.), Artnome (wiss.), Artnome (dt.). Rows include Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Crataegus monogyna, Quercus petraea, Quercus robur, Feldahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Weißdorn, Traubeneiche, Stieleiche, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Winterlinde, Rancho, Sommerlinde, Eberesche, Elsbeere.

Pflanzenliste 2: Obstbäume

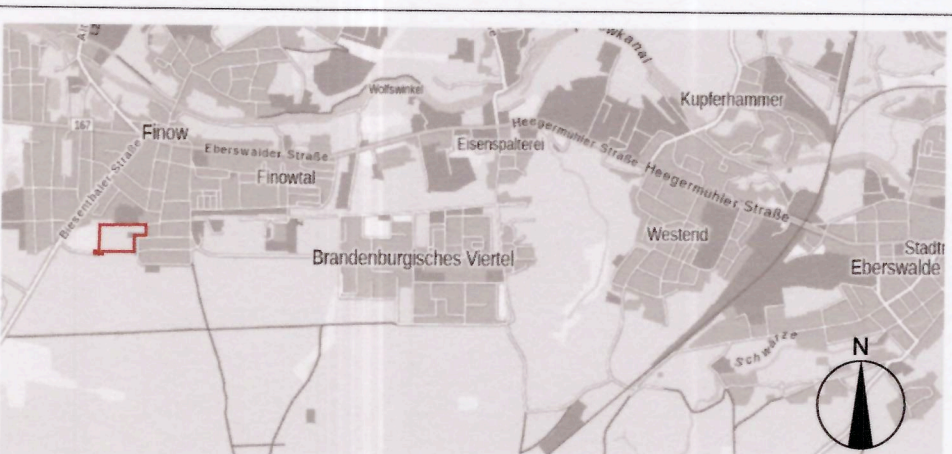
Table with 4 columns: Artnome (wiss.), Artnome (dt.), Artnome (wiss.), Artnome (dt.). Rows include Malus domestica, Prunus avium, Prunus cerasus, Apfel, Vogelkirsche, Süßkirsche, Prunus domestica, Pyrus communis, Kultur-Birne, Juglans regia, Walnuss, Pflaume.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
0,25 Grundflächenzahl - GRZ
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen über NNH im DHHN2016
Bauweise, Baugrenze (§ 22 und § 23 BauNVO)
Baugrenze
a abweichende Bauweise
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
Einfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
Fläche für Versorgungsanlagen
Abwasserentsorgung (Pumpwerk)
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Mit Leitungsrechten belastete Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Grünordnerische Festsetzungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage
Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün
Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutz bestehender Vegetation
Planzeichen ohne Normcharakter
Abwasserdruckleitung, unterirdisch
Flurstücksgrenzen
1553 Flurstücksbezeichnung
eingemessener Höhenpunkt
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Höhenpunkt der Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 606 „Christel-Brauns-Weg“

Satzungsfassung Stadt Eberswalde
09.11.2022
0 m - 20 m
100 m
Maßstab 1:1000
in Original-Blattformat 541 mm x 594 mm



Verfahrensträger: Stadt Eberswalde
Planverfasser: insar PartG, Berlin