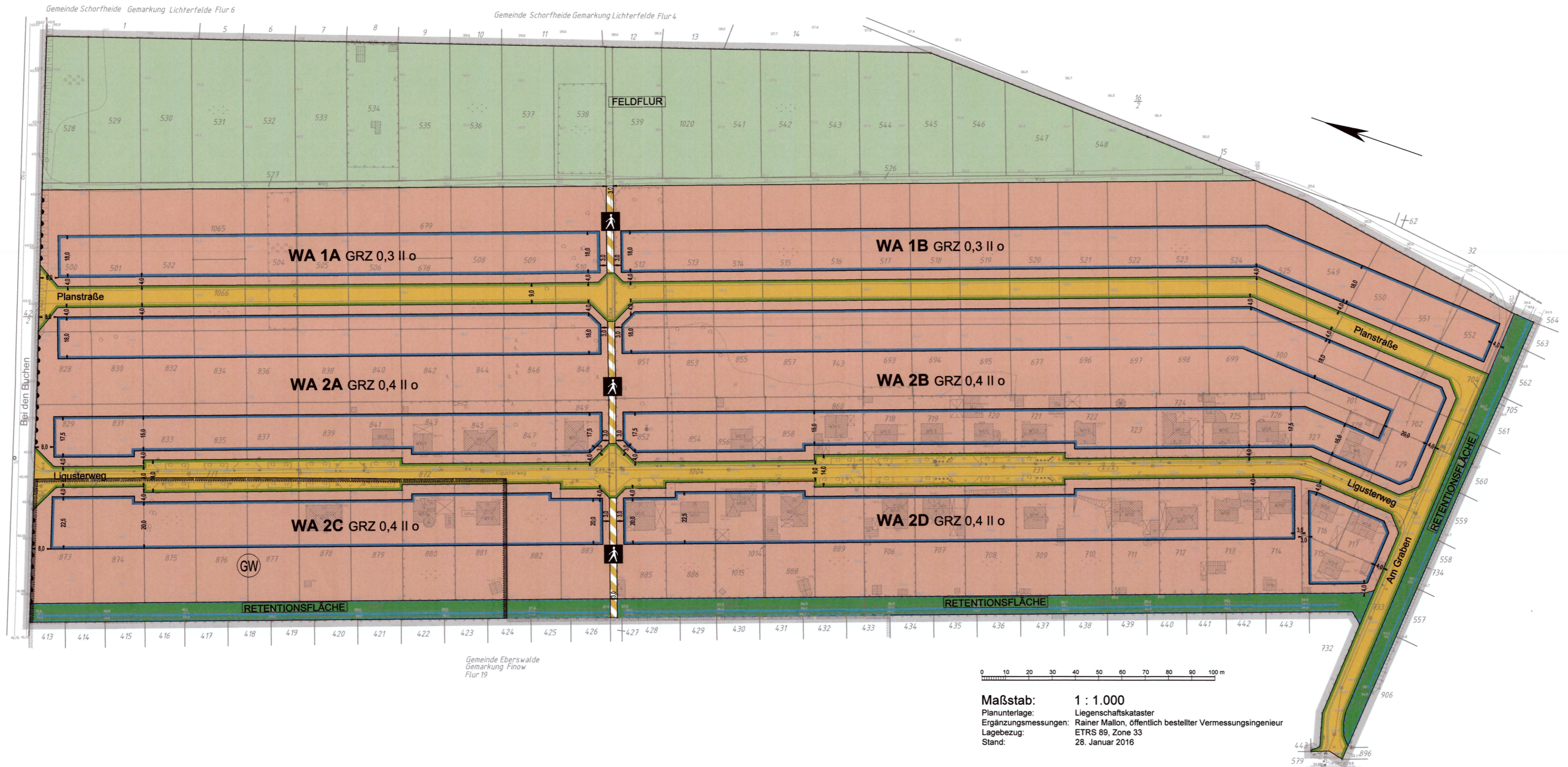
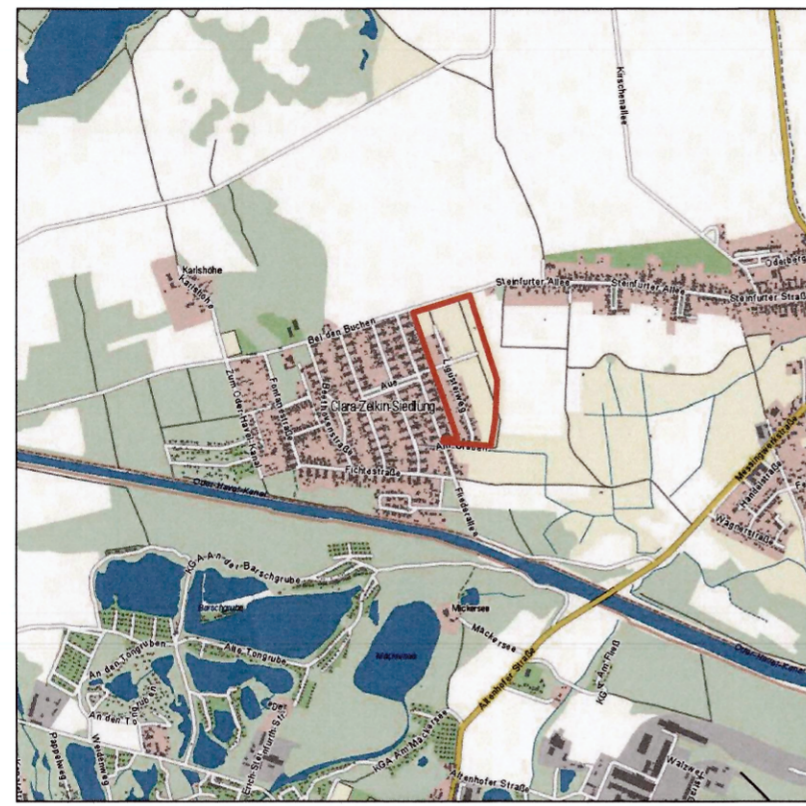


Übersichtsplan M 1:25.000



Maßstab: 1 : 1.000
Planunterlage: Liegenschaftskataster
Ergänzungsmessungen: Rainer Mallon, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Lagebezug: ETRS 89, Zone 33
Stand: 28. Januar 2016

Textliche Festsetzungen

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet
 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 (1) und § 23 BauNVO)

2. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Garagen, Carports und Stellplätze nur bis zu einem Abstand von 25 m bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

4. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldflur“ ist eine gärtnerische Nutzung sowie Kleinrentierung jeweils zur Selbstversorgung zulässig. Die Errichtung von kleinteiligen baulichen Anlagen wie Gerätehäusern, Kleintierställe etc. ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der privaten Grünfläche dienen, eine Grundfläche von insgesamt 30 m² pro Grundstück nicht überschreiten und den Charakter des Übergangsbereiches in die offene Landschaft nicht beeinträchtigen. Die Errichtung von Gartenlauben ist nicht zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

5. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Befestigungen von Zugängen und Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen mindestens zu 50 % in einem versickerungsfähigen Aufbau (Rasengitter, Schotterrassen, etc.) herzustellen.

6. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind einheimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen (Koniferen werden dabei nicht berücksichtigt).

7. Auf den Baugrundstücken entlang der neu zu errichtenden Straße ist pro Baugrundstück ein hochstammiger Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, Ballenware 3 x v. oder 2 Obstäubume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Nach Barnimer Baumschutzverordnung geschützte Bestandsbäume sind bei Erhalt auf das Pflanzgebot anzurechnen. Das trifft auch für erforderliche Ersatzpflanzungen auf den Baugrundstücken zu. Es sind Baumarten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu verwenden.

Teil B: Festsetzungen entsprechend landesrechtlicher Regelungen

Widmung der Straßenverkehrsflächen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG, § 89 (1) BbgBO)

12. Die gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen erhalten nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaften einer öffentlichen Straße und werden in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft, die dem Anliegerverkehr vorbehalten sind. Sie werden der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gelten mit Verkehrsübergabe als gewidmet.

13. Die gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) erhält nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaften eines öffentlichen Weges. Sie wird der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gilt mit Verkehrsübergabe als gewidmet.

14. Für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 anzupflanzenden Bäume sind folgende Arten zu verwenden:
 Laubbäume:
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Winterlinde (Tilia cordata)
 oder
 Obstbäume:
 Pflaume, Apfel, Kirsche, Birne, Walnuss

An Pflanzqualitäten sind zu berücksichtigen: Ballenware, 3 x v.

Wasserschutzbereich

Ein Teil des Plangebietes (WA 2C) liegt in der Trinkwasserschutzzone III/A des Wasserwerkes Finow.

Gewässer II. Ordnung

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben sind Gewässer II. Ordnung.

Hinweise

- Innerhalb des Plangebietes sind Gehölze vorhanden, die entsprechend der Verordnung des Landkreises zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung- BarBauSchV) geschützt sind. Ausnahmen von den Verboten des § 4 Abs. 2 und 3 bedürfen der Zulassung durch die untere Naturschutzbehörde und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen (siehe Begründung Kapitel 9.5).
- Zur Beachtung der Bestimmungen des Besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG ist in der Vegetationsperiode vor dem Straßenbau ein Artenschutzkonzept zur Erfassung und zum Schutz von Amphibien, Reptilien und Brutvögeln zu erstellen. Das Konzept kann Auswirkungen auf die Baugrundstücke haben, die zu beachten sind.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bzw. -fundamente. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten vorher schriftlich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Wundsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, 16225 Eberswalde, Am Markt 1 anzuzeigen. Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen u.a.), so sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§19 Abs.1 und 2 BbgDSchG).
- Alle nach Abschluss des Vorhabens im Umfeld abgelagerten und aus der Baumaßnahme stammenden

Planzeichenerklärung nach PlanZV 1990

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WA
Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B. III
Offene Bauweise	O
Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)	---

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche	---
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	---
z.B. Fußgängerbereich	---
Straßenbegrenzungslinie	---
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	---

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen	---
Private Grünflächen	---
Sonstige Festsetzungen	---
Zweckbestimmung z.B.	FELDFLUR

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	---
Zweckbestimmung z.B.	RETENTIONSFLÄCHE

Geltungsbereich

Nachrichtliche Übernahme	---
Trinkwasserschutzgebiet	---
Gewässer II. Ordnung	---

Planunterlage

Wohn- oder Öffentliches Gebäude mit Geschosszahl	---
Gemarkungsgrenze	---
Flurgrenze	---
Flurstücksgrenze	---
Flurstücksnummer; Flurnummer	z.B. Fl. 10
Grundstücksnummer	z.B. 49A
Mauer, Stützmauer	---
Bordkante	---
Baulinie, Baugrenze	---
Straßenbegrenzungslinie	---
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NN	---
Laubbäum, Nadelbaum	---
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	---
Schornstein	---
Zaun, Hecke	---

Informelle Darstellungen des vorhandenen Leitungsnetzes

Schmutzwasser (unterirdisch)	---
Trinkwasser (unterirdisch)	---
Telekom (unterirdisch)	---

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

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

Eberswalde, den 01.06.2018



Vermesser

Satzungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 708 "Clara-Zetkin-Siedlung - Hinter der Fliederallee" in ihrer Sitzung am 31.05.2018 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Eberswalde, den 04.06.2018



Bürgermeister

Ausfertigung

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

Eberswalde, den 04.06.2018



Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 18.06.2018 im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt; ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.06.2018 rechtsverbindlich geworden.

Eberswalde, den 18.06.2018



Bürgermeister

Stand: Satzungsfassung vom 25.04.2018

STADT EBERSWALDE
Bebauungsplan Nr. 708
"Clara-Zetkin-Siedlung - Hinter der Fliederallee",
2. Änderung

