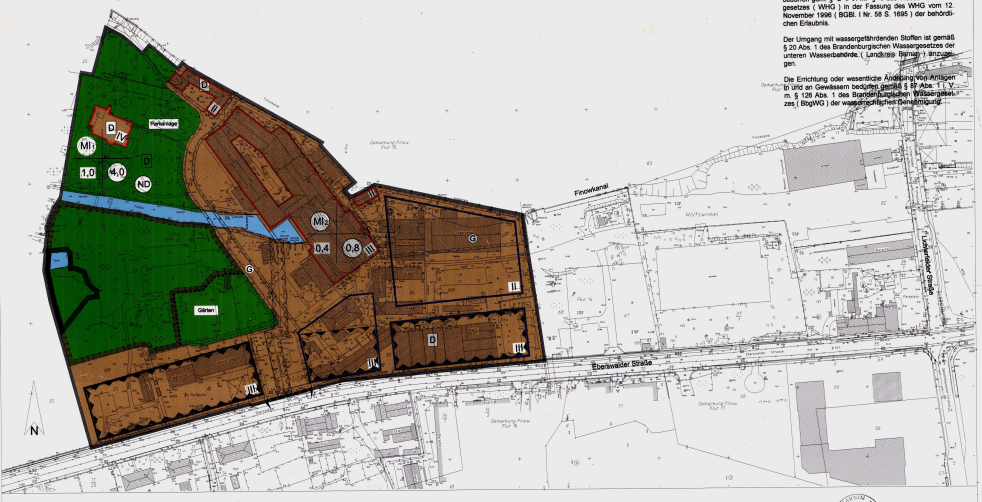
Teil A: Planzeichnung

Kartengrundlage: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Rainer Mallon,
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Eberswalde, 2000

Original



Hinweise

Die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Eberswalde vom 10. Dezember 1998 geschützten Gehölze sind vor der Einreichung der Bauanträge und Bauanzeigen zu erfassen. Bau- und anlagebedingte Verluste sind vor der Einreichung nach Maßgabe der Satzung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

Benutzungen von Gewässern (z. B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung) bedürfen gem. § 2 i. V. m. § 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung des WHG vom 12. November 1996 (BGBl. I Nr. 58 S. 1695) der behördlichen Erlaubnis.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes der unteren Wasserbehörde (Landkreis Barnim) anzuzeigen.

Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in und an Gewässern bedürfen gemäß § 87 Abs. 1 i. V. m. § 126 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) der wasserrechtlichen Genehmigung.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Städtebauliche Festsetzungen

1. Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche

Die Breite der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche beträgt höchstens 3 Meter. *(Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)*

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)

Für die Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen und die sich innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen befinden, sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen bei der Errichtung vorzusehen:

- Für den nach der Bauvorlagenverordnung im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren erforderlichen bautechnischen Schallschutznachweis ist zur Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes aller Außenbauteile der vorhandene Außenlärmpegel zugrunde zu legen.
- Die Wohn- und Schlafräume der Wohngebäude sind auf der von der Eberswalder Straße abgewandten Seite anzuordnen.
- Die zum Aufenthalt bestimmten Freiflächen wie Terrassen sind auf der von der Eberswalder Straße abgewandten Seite anzuordnen.
- Für die ausreichende Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer ist bei Gewährleistung des erforderlichen Schalldämmmaßes aller Außenbauteile eine Luftwechselrate von 20 Kubikmeter je Stunde und Person zu gewährleisten. *(Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Grünordnerische Festsetzungen

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

3.1 Die Befestigung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

3.2 Als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 BbgNatSchG geschützten Biotope (seggenreiche Nasswiese und Kleingewässer) sowie der Feuchtwald und die Gehölzfläche auf Dauer zu sichern.
~~Pflanzen-Maßnahmen sind durchzuführen.~~
~~Auf der seggenreichen Nasswiese aufkommender Gehölzaufwuchs ist zu entfernen.~~ Die Gehölzstrukturen des Feuchtwaldes und der Gehölzfläche sind zu erhalten.
Die ehemalige Gewerbefläche ist ~~zu beräumen~~, zu entsiegeln und ~~entsprechend~~ ursprüngliche Bodenniveau zu bringen. Die Auffüllung ist auf das ~~ursprüngliche~~ Bodenniveau abzutragen, als Feuchtfläche zu entwickeln.

3.3 ~~Bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Traufhöhe über 8 Meter sind in vorhandener 250 Quadratmeter Fläche mindestens 150 Kleinbäume für Mischgebiet anzulegen.~~

3.4 ~~Bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Traufhöhe über 8 Meter sind je angefangene 250 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens 1 Quartierbäume für Mischgebiet zu integrieren.~~

3.5 Die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Eberswalde vom 29. Dezember 1998 geschützten Gehölze sind vor der Einreichung der Bauanträge und Bauanzeigen zu erfassen. Bau- und anlagebedingte Verluste sind vor der Einreichung nach Maßgabe der Satzung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

4. Anpflanzen von Bäumen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

In Mischgebiet 2 ist je 250 Quadratmeter nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum der folgenden Pflanzliste zu pflanzen.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplantanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Originalmaßstab 1: 1.000

0 10 50 150 m

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 – Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

0,8 – Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinien (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

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

Einfahrtbereich

Grünflächen, Wasserflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gärten – Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

G – Flächen, innerhalb derer ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 zu begründen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D – Einzeldenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BbgDSchG)

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 32 BbgNatSchG)

ND – Naturdenkmal Rotbuche (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 23 BbgNatSchG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Baubeschränkungsbereiches der Klasse A des Flugplatzes Finow.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 19.12.1996 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 520 „Papierfabrik". Das ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13.06.1996 durch Aushang in der Märkischen Oderzeitung.

Eberswalde, den 21.02.2003 Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung zuständige Stelle wurde gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrags vom 6. April 1995 (GVBl. I S. 210) in Verbindung mit dem Gesetz vom 05.06.1995 des Landes Brandenburg vom 27. April 1994 (GBl. S. 554) mit Schreiben vom 05.06.1997 und 20.08.1997 beteiligt. Die Ziele der Raumordnung wurden der Stadt Eberswalde mit Schreiben vom 19.06.1997 mitgeteilt.

Eberswalde, den 21.02.2003 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.06.1997 bis zum 15.08.1997 durch Auslegung des Vorentwurfes in der Stadtverwaltung Eberswalde. Eine Bürgerversammlung fand am 19.06.1997 statt.

Eberswalde, den 21.02.2003 Der Bürgermeister

4. Den von der Planung betroffenen Trägern öffentlicher Belange sind den benachbarten Gemeinden wurde im Zeitraum vom 25.07.1997 bis zum 26.09.1997 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Eberswalde, den 21.02.2003 Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 15.03.2001 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 520/2 „Papierfabrik Wolfswinkel", als Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 520 „Papierfabrik". Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 27.03.2001 durch Aushang im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde.

Eberswalde, den 21.02.2003 Der Bürgermeister

6. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 14.03.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes und beabsichtigte diesen zur öffentlichen Auslegung.

Eberswalde, den 21.02.2003 Der Bürgermeister

7. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2001 bis zum 20.06.2001 während der Dienststunden und zusätzlich nach Vereinbarung: montags, mittwochs, donnerstags von 9 bis 12.00 und 13 bis 18 Uhr, dienstags von 9 bis 12 Uhr und 13 bis 16 Uhr sowie freitags von 9 bis 12 Uhr, Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Mit Schreiben vom 10.04.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Eberswalde, den 21.02.2003 Der Bürgermeister

8. Die Stadtverordnetenversammlung prüfte am 19.09.2002 die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Das Ergebnis wurde den betreffenden Personen und Institutionen mitgeteilt.

Eberswalde, den 21.02.2003 Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der Auslegung geändert worden (Teilung des Gebietes in Teilbereich 1 und Teilbereich 2). Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 520/1 „Papierfabrik Wolfswinkel" einschließlich seiner Begründung in der Zeit vom 12.11.2002 bis zum 27.12.2002 erneut öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden von Schreiben vom 08.11.2002 zur Stellungnahme aufgefordert.

Eberswalde, den 21.02.2003 Der Bürgermeister

10. Die Stadtverordnetenversammlung prüfte am 27.11.2002 erneut öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden von Schreiben vom 08.11.2002 zur Stellungnahme aufgefordert.

Eberswalde, den 21.02.2003 Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 520/1 „Papierfabrik Wolfswinkel", Stand März 2003, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.02.2003 von der Stadtverordnetenversammlung gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Eberswalde, den 21.02.2003 Der Bürgermeister

12. Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrechtlich relevanten Bestandteile der Örtlichkeit richtig und vollständig nach. Sie ist hinreichend, die planungsrechtlich relevanten Bestandteile geometrisch eindeutig zu übertragen und die Grenzen der neuausgewiesenen Flächen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Eberswalde, den 24.07.2003 Der Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 19.12.03, Az. 2240-1-20-1/03, der zuständigen höheren Verwaltungsbehörde – Kreisverwaltung von Barnim – gemäß § 246 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 2 BbgBauGB/DV zur Anzeige gebracht.
Mit Schreiben vom 23.12.03 teilte die höhere Verwaltungsbehörde mit, dass die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
Mit Schreiben vom 23.12.03 teilte die höhere Verwaltungsbehörde mit, dass die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie die Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht wird.
Mit Schreiben vom 23.12.03 teilte die höhere Verwaltungsbehörde mit, dass die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie die Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht wird, dass Maßgaben erteilt oder Auflagen zu erfüllen sind, um die Verletzung von Rechtsvorschriften auszuschließen.
Die Maßnahmen zur Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie die Mängel der Abwägung sind durch ein ordentliches Verfahren behoben worden.
Die Stadtverordnetenversammlung trat mit Beschluss vom 21.05.04 den Maßgaben der höheren Verwaltungsbehörde bei.
Mit Schreiben vom 25.05.04 teilte die höhere Verwaltungsbehörde der Stadt Eberswalde mit, dass die Maßgaben des Schreibens vom 23.12.03 erfüllt sind.

Eberswalde, den 23.12.2003 Der Bürgermeister

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit gemäß § 6 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg ausgefertigt.

Eberswalde, den 23.12.2003 Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

15. Der Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft gegeben wird, sind am 30.12.03 ortsüblich bekanntgemacht worden. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 39 Abs. 1 Satz 2 BauGB hingewiesen. Der Bebauungsplan ist am 31.12.03 in Kraft getreten.

Eberswalde, den 31.12.2003 Der Bürgermeister

Stadt Eberswalde

Bebauungsplan 520/1
PAPIERFABRIK WOLFSWINKEL

~~Oktober 2001~~ Stand: März 2003

Büro für Stadtplanung, -forschung und -emeuerung
Oranienplatz 5 10999 Berlin
Telefon: 030 / 614 10 71 Telefax: 030 / 614 10 72
E-Mail: pfs.berlin@t-online.de