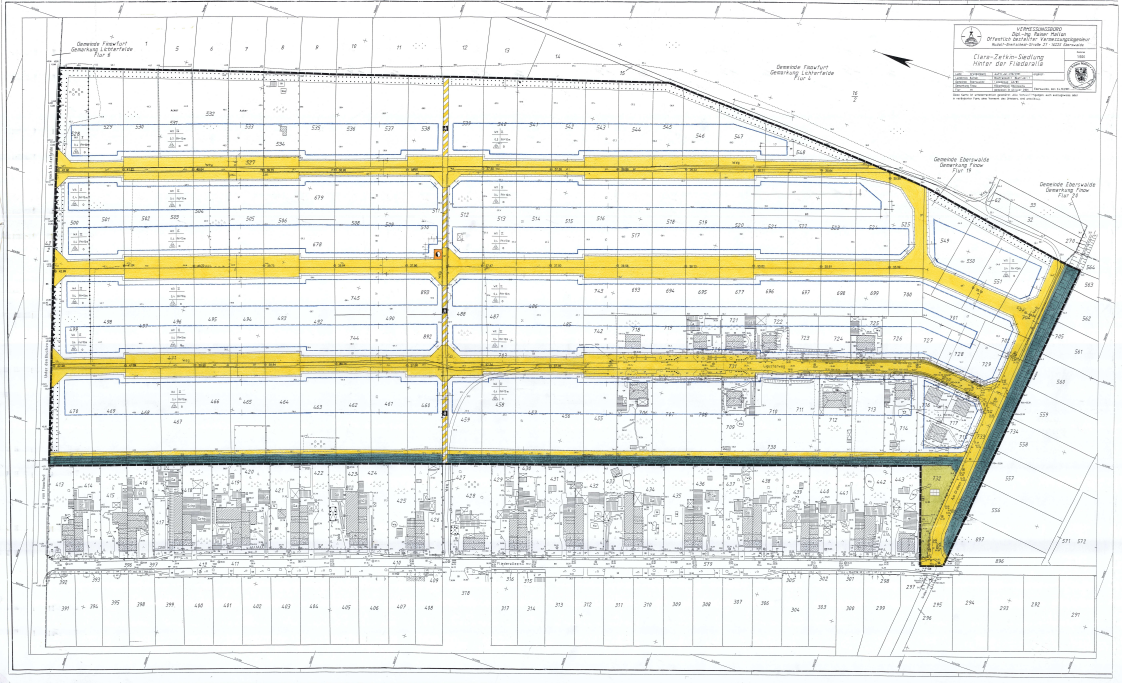

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Rudolf-Breitscheid-Straße 21 16225 Eberswalde

Clara-Zetkin-Siedlung
Hinter den Fliederbüschen

Maßstab 1:500
Größe 594 x 420 mm

Lage:	ALKIS-ERGO	ALKIS-ETRS-TM	ungeprüft
Höhenbezug:	DHHN92	DHHN2016	ungeprüft
Abbildung:	Zylindrisch	Zylindrisch	
Abbildung Höhe:		Ellipsoidisch Normalhöhe	

Diese Karte ist amtlich genehmigt gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 14 VermKatG. Sie ist nur in Verbindung mit dem Antrag vom [illegible] gültig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1. **Reines Wohngebiet** (§ 3 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, nach der in § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

A.1.2. **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 i. BauNVO sind folgende, nach der in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

A.2.1. zwölfgeschossige Bebauung ist zulässig.

A.2.2. Die Festsetzung "III" in Verbindung mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 19,5 m über Bezugspunkt (Fertigfußboden Erdgeschoss) ist für Flächen ist die höhenmäßige Lage der Fertigfußboden-Oberkante Erdgeschoss (Bezugspunkt) maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt (Fertigfußboden Erdgeschoss) zulässig.

A.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

A.3.1. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

A.3.2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

A.4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

A.4.1. Die Zweckbestimmung der Versandhallen ist die Paketannahme zu verhindern.

A.4.2. In der öffentlichen Verkehrsfläche sind bei einer Straßenbreite über 10,00 m Bäume zu pflanzen. Die Baumstandorte sind in den Straßenquerschnitten A/A 2.1 und A/A 2.2 dargestellt.

A.5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

A.5.1. Stellplätze und Garagen sind innerhalb dieses Garagen- Carports und Stellplätze nur bis zu einem Abstand von 20 m bezogen auf die an die Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksgrenze errichtet werden.

A.6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

A.6.1. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A.6.1.1. Befestigungen, Zugänge und Zufahrten **dürfen** auf der gesamten Grundstücksfläche nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Eine Versiegelung ist nicht zulässig.

A.6.1.2. Die Anlage von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster o. ä. ist zulässig.

A.6.1.3. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten öffentlichen Straßenbäume sind in einem versickerungsfähigen Aufbau zu pflanzen und zu unterhalten.

A.6.1.4. Eine Ableitung von Niederschlagswasser, welches über die angrenzenden öffentlichen Straßen und sonstige Flächen abfließt, ist unzulässig.

A.6.2. **Pflanzen und Pflanzbindungen** (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 BauGB, BNatSchG)

A.6.2.1. Die vom Leerzustand (Sondernutzungen innerhalb der RA und SPF sind als private Grünflächen gekennzeichnet anzulegen und zu unterhalten. Es sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen. Bäume sind einzelfallbezogen (Anhang) zu pflanzen.

A.6.2.2. Innerhalb der im Plangebiet ausgewiesenen Flächen zur Bindungen für Bepflanzungen sind die Bäume und Sträucher der Arten- und Pflanzenliste zu pflanzen. Auf einer Grundfläche von 100 m² ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Es sind mindestens einheimische, standortgerechte Laubgehölze als Gruppenbepflanzung zu verwenden. Die Pflanzabstände sind der Art entsprechend zu wählen. Die Pflanzqualität muss mind. der Qualität der Pflanzliste entsprechen.

A.6.2.3. Ersatz der Ersatzpflanzen und bei einer Straßenbreite über 10 m Alleebäumen zu pflanzen. Auf einer Grundfläche von 100 m² ist ein Baum einzelfallbezogen (Anhang) zu pflanzen.

A.7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen können innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, Böschungen, Grünanlage und Straßenbegleitgrün, Rad- und Gehwegen, Parkplätzen, Grünanlagen und Spielplätzen, Stellplätzen und Garagen, Nebenanlagen und Anpflanzungen hergestellt werden. Die festgesetzten Flächen sind § 9 (1) Nr. 26 BauGB und bis zur Herstellung der Straßenkörper, Rad- und Gehwege, Parkplätze, Grünanlagen und Spielplätze, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Anpflanzungen durch Eigentümer als private Grünfläche nutzbar.

Teil B: Festsetzungen nutzungsbezogen bedeutsamen Regelungen

B.1. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen: ermahnt nach § 9 Abs. 6 (NaSt) die Eigentümer zum öffentlichen Verkehrsraum. Die Flächen sind in den Straßenquerschnitten A/A 2.1 und A/A 2.2 dargestellt.

B.2. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche sind Bereiche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) sind nach § 9 Abs. 6 (NaSt) die Eigentümer zum öffentlichen Verkehrsraum. Die Flächen sind in den Straßenquerschnitten A/A 2.1 und A/A 2.2 dargestellt.

B.3. Zur Gestaltung der Straßen- und Gehwege ist das 3. Vorgutachten zu berücksichtigen. Die Details der Verkehrsräume sind grundsätzlich mit Rahm, Wasch-, Pflanzbereich- oder Mehrzweckstreifen anzulegen.

Teil C: Kennzeichnung und Hinweise (§ 9 (5) BauGB)

- keine -

Teil D: Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIA des Wasserwerkes Finow.

Hinweise

- Im westlichen Bereich sind Bodenverunreinigungen durch Altablagerungen bekannt. Die Altablagerungen sind im Altlastenkataster des Landkreises Barnim unter der Nummer 3010 0004 Altablagerung Lichterfelde, Ackerstraße, Ost und 3010 0005 Altablagerung Lichterfelde, Ackerstraße, Südwest, Gemarkung Finow, Flur 19 registriert. Weitere Altablagerungen sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. Verfärbungen, Geruch, Fremdstoffe) auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Bei Bauvorhaben ist der Bestand der Deutschen Telekom Technik GmbH zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass Baumpflanzungen nur in einem Abstand von 2,5 m zu Telekommunikationslinien zulässig sind.
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Stadtwerke Eberswalde GmbH. Bei Bauvorhaben ist der Bestand der Stadtwerke Eberswalde GmbH zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass Baumpflanzungen nur in einem Abstand von 2,5 m zu Telekommunikationslinien zulässig sind.
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Stadtwerke Eberswalde GmbH. Bei Bauvorhaben ist der Bestand der Stadtwerke Eberswalde GmbH zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass Baumpflanzungen nur in einem Abstand von 2,5 m zu Telekommunikationslinien zulässig sind.
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Stadtwerke Eberswalde GmbH. Bei Bauvorhaben ist der Bestand der Stadtwerke Eberswalde GmbH zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass Baumpflanzungen nur in einem Abstand von 2,5 m zu Telekommunikationslinien zulässig sind.
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Stadtwerke Eberswalde GmbH. Bei Bauvorhaben ist der Bestand der Stadtwerke Eberswalde GmbH zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass Baumpflanzungen nur in einem Abstand von 2,5 m zu Telekommunikationslinien zulässig sind.
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Stadtwerke Eberswalde GmbH. Bei Bauvorhaben ist der Bestand der Stadtwerke Eberswalde GmbH zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass Baumpflanzungen nur in einem Abstand von 2,5 m zu Telekommunikationslinien zulässig sind.
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Stadtwerke Eberswalde GmbH. Bei Bauvorhaben ist der Bestand der Stadtwerke Eberswalde GmbH zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass Baumpflanzungen nur in einem Abstand von 2,5 m zu Telekommunikationslinien zulässig sind.

LEGENDE

Flächennutzungsplan
Größe: 126 ha
Ortsteil: [illegible]
Gemarkung: [illegible]

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16 und 21 BauNVO)

- 6,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- FH 19 m Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt auf die Höhenbezugspunkt für zugelassenen Vorhabenbezug

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

- o offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- verkehrsberuhigter Bereich
- Umschaltung Fußgängerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Hundeplatz

Wasserflächen, Wasserentsorgungsanlagen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bauflächen und Baugebieten, des Maßes der Nutzung, Bauweise, Baulinien, Bauvorhaben (§ 16 Abs. 5, 20 und 22 BauNVO)
- Flächenbezeichnung
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Elektrizität
- Höhenlage der Verkehrsfläche (neuer Bezugspunkt)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) gültig ab 20.06.2013
- Verordnung über die Baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt und zur Änderung weiterer Gesetze vom 22.12.2010 (BGBl. I S. 2248)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17.09.2008 (GBl. I, Nr. 18), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GBl. I, Nr. 28)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.01.2013 (GVBl. I, Nr. 3)
- Hauptsatzung der Stadt Eberswalde vom 29.11.2006 (Amtsblatt Eberswalde/2006)
- Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Barnim" vom 19.12.2006 (Amtsblatt für Brandenburg 2007, 01, S. 2 ff.)

Verfahrensvermerke

[illegible] Original

Übersichtsplan

M 1:25000

STADT EBERSWALDE
Stadtverordnete

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 735
"Clara-Zetkin-Siedlung - Hinter der Fliederallee"

Planfassung

Maßstab: 1 : 500	Format: A0
Blattgröße:	Quadratmeter:
	Stand: 18.06.2015