

Zeichenerklärung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zeichnerische Festsetzungen:

- Fläche für Wohnen
- Private Verkehrsfläche
- Oberkante Verkehrsfläche
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
- Grenze für Abweichungen von der Baugrenze
- Fläche für Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen (z.B. Müllplätze, Fahrradstellplätze)
- Zweckbestimmung Stellplätze / Garagen und Carports
- Zweckbestimmung Fläche für Abfallbehälter
- Abgrenzung von Teilflächen innerhalb der Fläche für Wohnen
- Spielplatz für Kleinkinder
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- Höhe OK EG-Fußboden
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

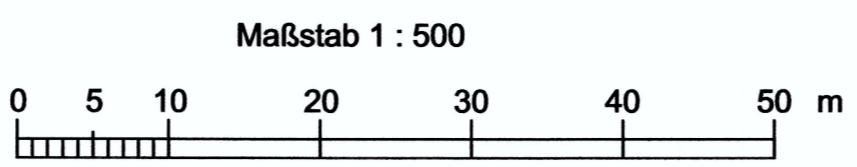
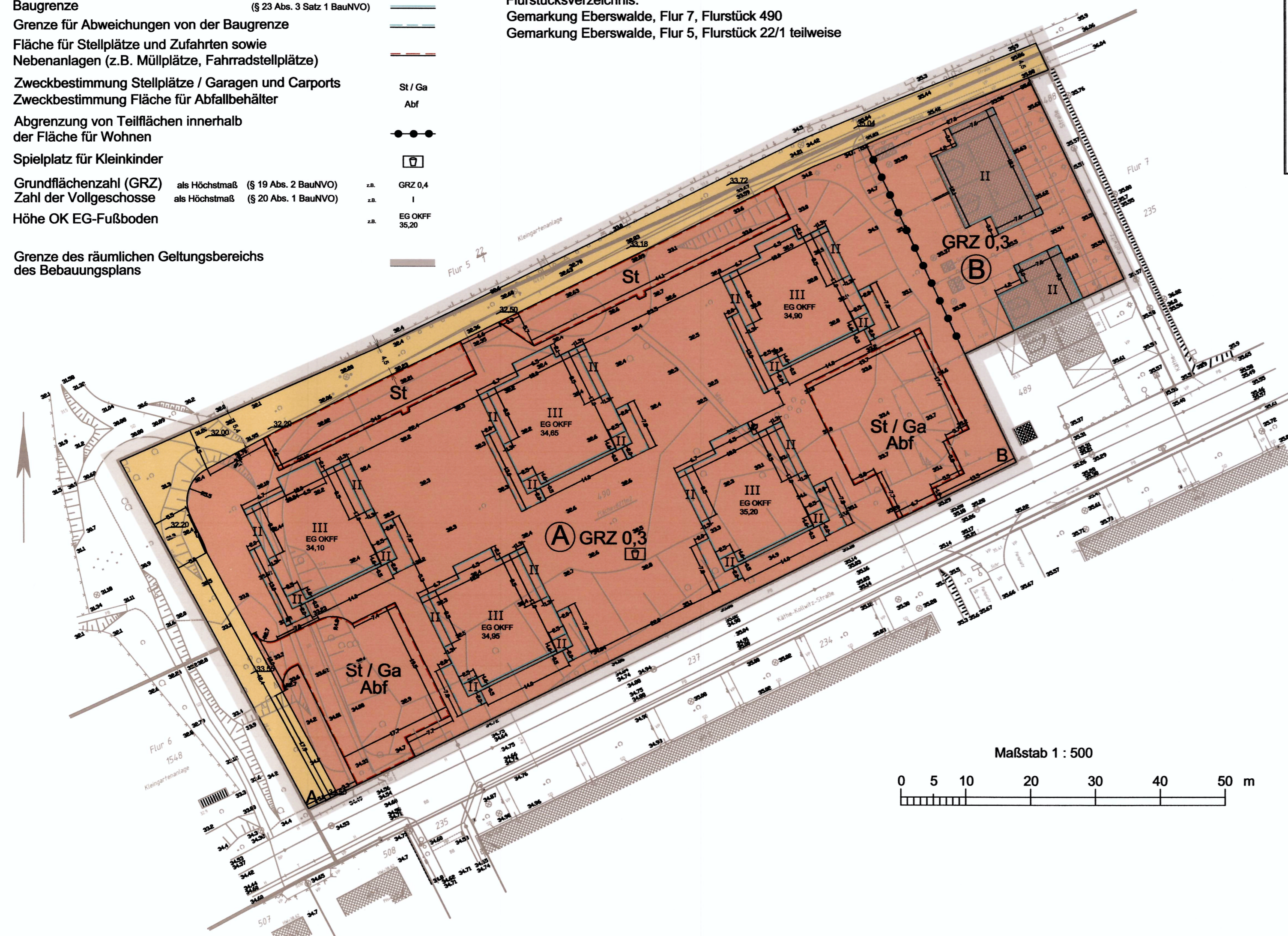
Planunterlage: Lageplan

ÖbVI Vermessungsbüro Mallon Eberswalde

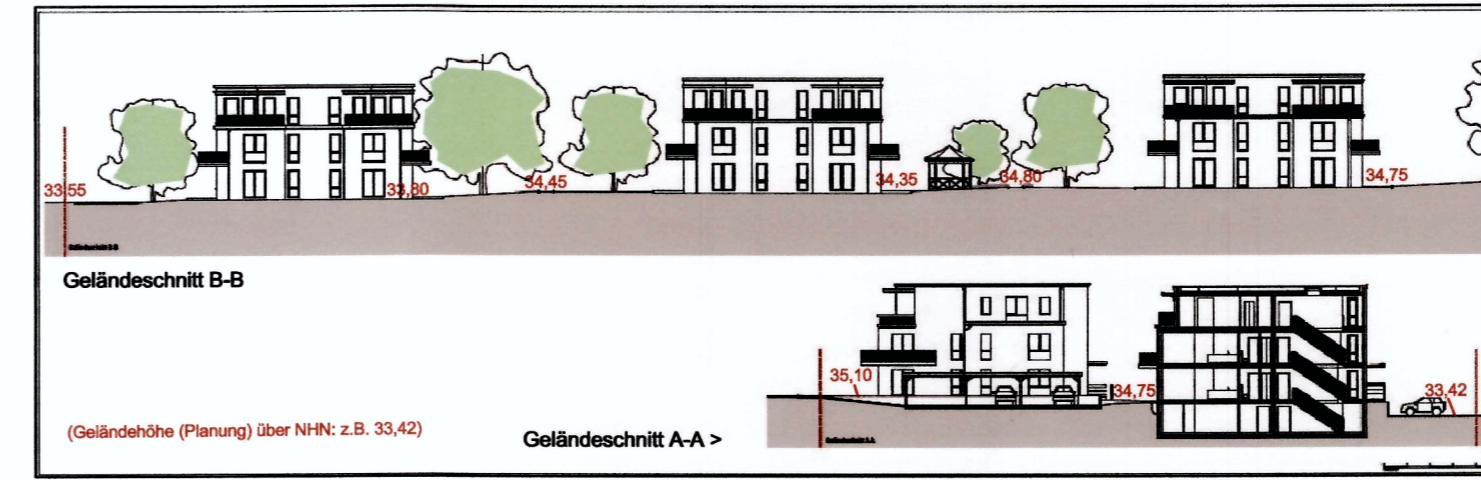
Stand August 2020

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

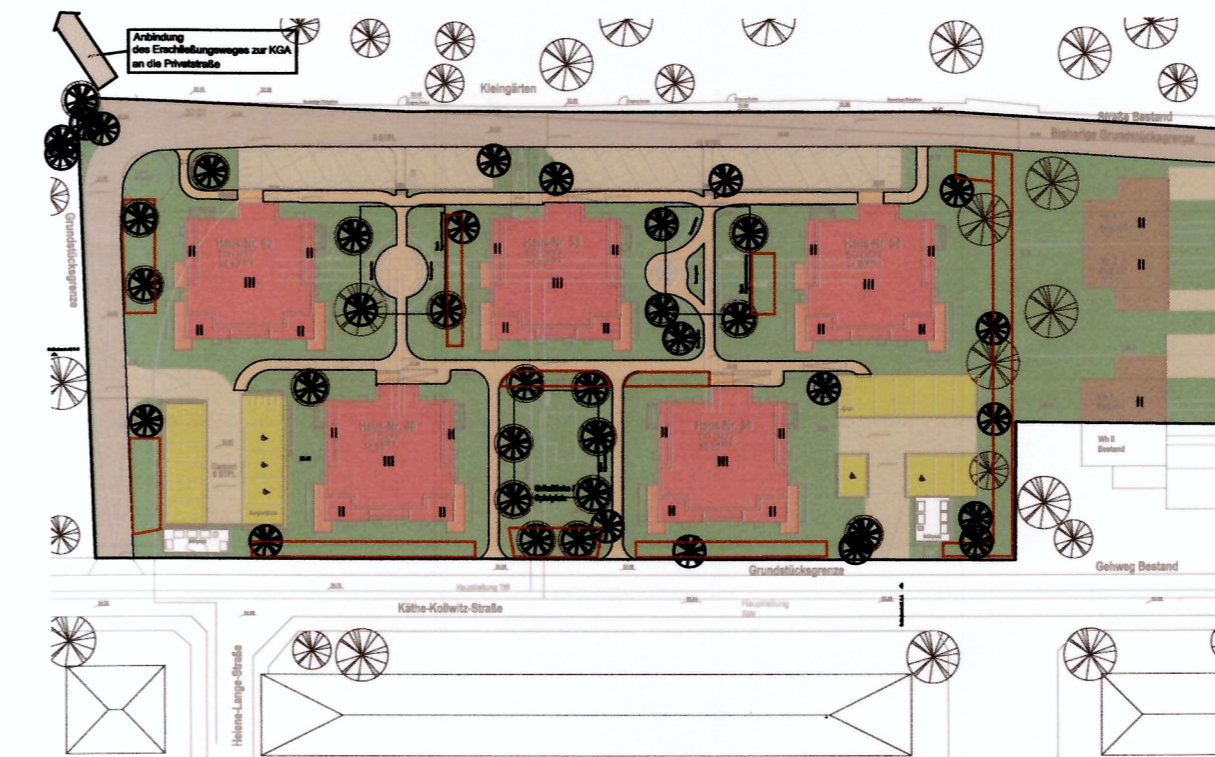
Flurstücksverzeichnis:
Gemarkung Eberswalde, Flur 7, Flurstück 490
Gemarkung Eberswalde, Flur 5, Flurstück 22/1 teilweise



Geländeschnitte und Ansichten (nicht Bestandteil der Festsetzung)



Übernahme Vorhaben- und Erschließungsplan (1:1.000) (nicht Bestandteil der Festsetzung)



Zeichenerklärung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Gebäudefläche / Dachüberstand	Gärten und gärtnerisch angelegte Gemeinschaftsfläche
Bestandsgelände	Bereiche mit Strauchpflanzungen (Ausgleichsmaßnahme)
Balkone und Vordächer	Bestandsbäume und Baum-Ersatzpflanzungen
Carports mit Dachbegrenzung	
Zufahrtweg (Privatstraße)	
Stellplätze einrech. Fahrradstellplätzen	
Zahl der Vollgeschosse	

Konzeption für externe Ausgleichsflächen (unmaßstäblich) (nicht Bestandteil der Festsetzung)



Maßnahme 1: Anpflanzung von Bäumen	Maßnahme 2: Anpflanzung von Sträuchern
<ul style="list-style-type: none"> Nadelbäume: Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer Laubbäume: Acer campestre, Feld-Ahorn; Betula pendula, Sand-Birke; Carpinus betulus, Hainbuche; Crataegus monogyna, Weißdorn; Corylus colurna, Baumkastel; Malus sylvestris agg., Holzapfel; Prunus padus, Traubenkirsche; Pyrus pyraeaster agg., Wild Birne; Sorbus aria, Gemeine Mehlbeere; Sorbus aucuparia, Vogelbeere; Tilia cordata, Winter-Linde 	<ul style="list-style-type: none"> Pflanzfläche mit Nr. 10: Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel; Cytisus scoparius, Besen-Ginster; Euonymus europaeus, Gemeines Pfaffenhütchen; Rhamnus cathartica, Kreuzdorn; Rosa canina agg., Hunds-Rose; Rosa corymbifera agg., Hecken-Rose; Rosa rugosissima agg., Wein-Rose; Rosa elexica agg., Keilblättrige Rose; Rosa tomentosa agg., Filz-Rose; Sambucus nigra, Schwarzer Holunder; Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
<p>Qualitäten: Menge: 19 Stück (8 Gemeine Kiefern, 11 Laubbäume)</p> <p>Verfeschungsmaßnahme: nicht erforderlich</p> <p>Standorte: Dreieck</p> <p>Pflanzzeitpunkt: einjährige Freigabelsetzlinge und zweijährige Erziehungspflanze incl. Wasserung</p> <p>Unterhaltungspflege: dauerhaft (ggf. Wasserung, Erziehung- und Pflegeschritt)</p>	<p>Qualitäten: Menge: 1 Strauch je 1 m² nicht erforderlich</p> <p>Verfeschungsmaßnahme: einjährige Freigabelsetzlinge und zweijährige Erziehungspflanze incl. Wasserung</p> <p>Pflanzzeitpunkt: dauerhaft (ggf. Wasserung, Pflegeschritt)</p> <p>Unterhaltungspflege: dauerhaft (ggf. Wasserung, Pflegeschritt)</p>

Textliche Festsetzungen

- Auf der Fläche für Wohnen, Teilflächen A und B, sind Räume für freie Berufe oder in ähnlicher Art ausgeübte Berufe in den Wohnungen ausnahmsweise zulässig. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Auf der Fläche für Wohnen Teilfläche A darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von maximal 0,55 entspricht. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO)
- Auf der Fläche für Wohnen kann ein Vortreten von Vordächern bis zu 1,50 m vor die Baugrenze zugelassen werden. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO)
- Auf der Fläche für Wohnen, Teilfläche A, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und privater Erschließung. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 Satz 11 der Bauordnungsverordnung. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf der Fläche für Wohnen sind insgesamt 33 Bäume gemäß der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte, hochstämmige Obst- oder Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf der Fläche für Wohnen sind insgesamt 500 m² Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen (1 Strauch / m²). Es sind gebietsheimische und standortgerechte Sträucher, Qualität: Sträucher 4 TR, h = 70 - 100 cm (Straucharten gemäß Pflanzliste) zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf der Fläche für Wohnen ist eine Befestigung von Terrassen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)

- Auf der Fläche für Wohnen Teilfläche A sind Dachflächen als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 5% anzulegen. Mindestens 1.400 m² Dachfläche sind extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Auf der privaten Verkehrsfläche ist die Wegenutzung durch die Allgemeinheit seitens des Eigentümers zu dulden und es sind entsprechende Berechtigungen einzuräumen. Weiterhin ist die private Verkehrsfläche mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmenseigentümer zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften**
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers am Ort der Versickerung ausgeschlossen werden kann. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)
- Durchführungsvertrag**
- Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 324 "Käthe-Kollwitz-Straße" gehört ein Durchführungsvertrag. Zur Realisierung des Vorhabens regelt der Vertrag nachfolgende Inhalte:
- Erichtung von fünf Mehrfamilienhäusern mit 36 Wohnungen sowie individuelle Gärten und gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen
 - Anlage einer Privatstraße und Anbindung an die Käthe-Kollwitz-Straße
 - Anpassung des Weges zur Kleingartenanlage
 - Erichtung von Stellplatzanlagen
 - Anlage eines Spielplatzes
 - Umsiedelung von Zauneidechsen und Anlage eines Ersatzlebensraums; dazugehöriges Entwicklungskonzept
 - Naturschutzfachliche Bestimmungen zu einer insektenverträglichen Außenbeleuchtung
 - Entwicklung externer Pflanzflächen als Ausgleichsmaßnahme
 - Regelungen bezüglich Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Pflanzliste

Auswahl aus der Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten (in Anlehnung an den Erlass des Landes Brandenburg zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze vom 02.12.2019)

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus colurna	Baumkastel
Malus sylvestris agg.	Holzappel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster agg.	Wild-Birne
Sorbus aria	Gemeine Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elexica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Verfahrensvermerke

- Katastervermerk**
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.06.2022. Im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde sind die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.
Eberswalde, den 07.07.2022
Öffentlich Besteller
Vermessungsingenieur
- Ausfertigungsvermerk**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.06.2022 übereinstimmt.
Ausgefertigt Eberswalde, den 19.07.2022
Bürgermeister
- 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 17.07.2022 im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Eberswalde, den 07.09.2022
Bürgermeister

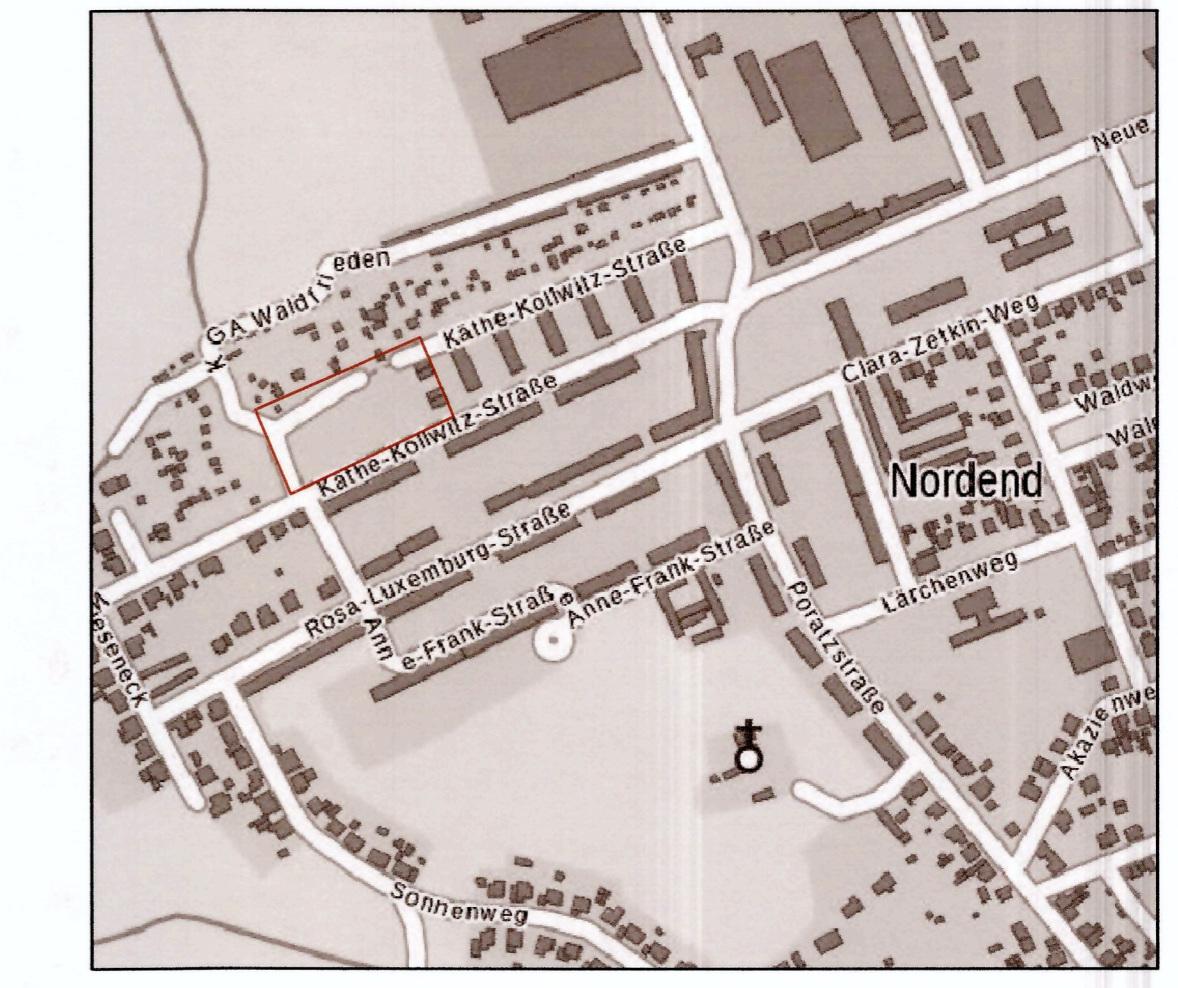
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147 m.V.v. 15. September 2021).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung vom 16. Oktober 2018, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl I/21(Nr.5)).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I / 12 [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I / 17 [Nr. 28]).

Hinweise

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

Übersichtskarte M 1:5.000



**Stadt Eberswalde
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 324
"Käthe-Kollwitz-Straße"**

Volker Schmidt - Ort + Plan - Pflanzstraße 11, 16225 Eberswalde	
Verfahrenstand:	Maßstab: 1 : 500
Satzungsfassung	
Stadt Eberswalde	Datum: 11.04.2022
Stadtentwicklungsamt	

